

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 13 **Immobilenschätzungen: Antworten auf zahlreiche Fragen**

Seite 23 **Gebühren für Abfallinfrastruktur sinken während drei Jahren**

Seite 36 **Mietrecht: Wer bezahlt die Rechnung für die defekte Waschmaschine?**

Dipl.-Ing.
Fust

Und es funktioniert.

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

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationservice

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

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

NOVAMATIC Wäschetrock- ner

TW 4817

- Grosse Panorama-
öffnung erleichtert
Be- und Entladen
- 15 Trockenprogramme
- Zeigt Programmstand
und Restzeit an

Art. Nr. 107767



nur
1899.-
statt 2999.-

-36%

A++

*Entwickelt und produziert
in der Schweiz*



NOVAMATIC Waschmaschine

WA 4198

- Milbenstopp-Programm:
mehr Lebensqualität
für Allergiker
- Keine Waschmittelrück-
stände dank Hautschutz-
programm

Art. Nr. 107739



Setpreis nur
2999.-
statt 6198.-

-51%

A+++



nur
899.-
statt 1399.-

-500.-

Exklusivität
Fust

A+++

H/B/T: 176 x 70 x 78 cm

Nie mehr abtauen!
No Frost

BOSCH
Gefrierschrank

GSN 54FW40H NoFrost
• Nutzinhalt 323 Liter Art. Nr. 134293



Grosse Lager-
räumung

Nur solange Vorrat

nur
1000.-
Aktionspreis

Exklusivität
Fust

A+

55 cm

Electrolux
Einbau-Geschirrspüler

GA 555 IF

- Höhenverstellbarer Oberkorb für
lange Gläser • Startzeitverzögerung
bis 24 Std. • Frontplatte gegen
Aufpreis Art. Nr. 159836



nur
1099.-
statt 1999.-

-45%

A

Spezielle Funktion
Baking Plus sorgt mit
Dampf und Feuchtigkeit
für beste Backergebnisse

Electrolux
Einbaubackofen

EBGL30DSP

- Mit Clean E-Mail • Mit LED-Anzeige
- Modell auch mit Selbstreinigung
erhältlich Art. Nr. 188680



Albert Leiser

Direktor

Hauseigentümergeverbe
Stadt und Kanton Zürich

Mehr Gelassenheit

Erinnern Sie sich an eine Zeit, in der man mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt glücklich oder wenigstens zufrieden war? Ich nicht. So lange ich zurückdenken kann, beklagt man die angespannte Lage oder spricht sogar von Wohnungsnot. Entweder wurden zu wenige Wohnungen gebaut, oder es drohte eine Immobilienblase. Und immer war es zu teuer. Richtig scheint man es nie gemacht zu haben.

Dabei haben sich die Rahmenbedingungen immer wieder stark verändert. Mal rechnete man mit einer stark zunehmenden Wohnbevölkerung, mal fürchtete man einen Rückgang. Geburtenraten und Zuwanderung entwickelten sich nicht gradlinig und oft anders als vorausgesagt. Auf Hochkonjunkturzeiten folgten Phasen der Stagnation und gar eigentliche Wirtschaftskrisen. Und die Veränderungen bei den Hypothekarzinsen erst. Es fällt schwer zu glauben, dass man vor 24 Jahren schwindelerregende 7% für eine erstklassige erste Hypothek zahlte. Konstant waren eigentlich nur die Klagen über Auswüchse auf dem Wohnbau-, insbesondere dem Mietsektor, und die Versuche diesen durch regulatorische Eingriffe in die «richtigen» Bahnen zu lenken.

Nein, das stimmt nicht ganz. Konstant ist auch, dass die Bevölkerung mit ihrer individuellen Wohnsituation weitestgehend zufrieden ist und dass der Anteil der Wohnkosten an den Haushaltsausgaben sich über all die Jahre nicht wesentlich geändert hat. Obwohl heutige Wohnungen sich in puncto Grösse, Komfort und Ausbaustandard kaum mit alten Wohnungen vergleichen lassen, zahlen wir heute im Vergleich zum Einkommen immer noch etwa gleich viel.

Die gute, alte Zeit war in Sachen Wohnen also auch nicht wirklich besser. Ich denke, mehr Realismus und eine gehörige Portion Gelassenheit tun in dieser Frage Not. Es wird nie möglich sein, allen zu ihrer Traumwohnung zu verhelfen. Das Frustpotential wird daher immer gross bleiben. Wir müssen einsehen, dass ein grosser Teil der Probleme auf dem Wohnungssektor auf wachsende Ansprüche und veränderte Wohngewohnheiten zurückzuführen sind. Wer wagt es aber schon, auf diese Einfluss nehmen zu wollen. Oder können Sie sich beispielsweise eine Rationierung der Pro-Kopf-Wohnfläche vorstellen? Ich nicht.

Albert Leiser
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

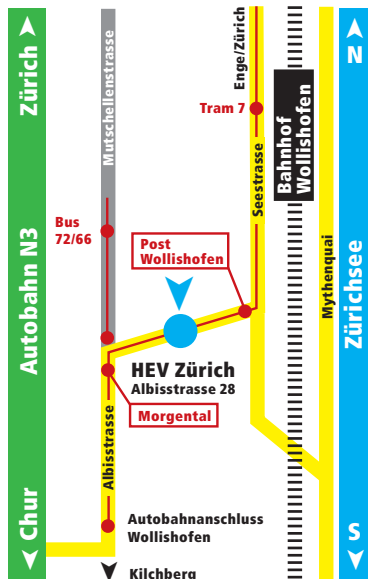
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Roger Kuhn, Leiter Bewertung/
Expertisen HEV Zürich
Dr. André Odermatt, Stadtrat, Vorsteher
Hochbaudepartement Stadt Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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



facebook.com/hev.zuerich

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

**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**

Seite des Direktors

3 Mehr Gelassenheit

Seite des Präsidenten

79 Technologieverbot ist keine Lösung

AKTUELL

Das Ende der Fernsehgebühren in den
Nebenkosten

7 **Der TV-Anbieterwechsel und was das
für den Vermieter bedeutet**

Bewertung von Immobilien

13 **Schätzungen: Antworten auf zahlreiche
Fragen**

Stockwerkeigentum dominiert den städtischen
Markt

18 **In Zürich sind Eigentumswohnungen
gefragt wie nie**

Motion des HEV Zürich zeigt Wirkung

23 **Gebühren für Abfallinfrastruktur sinken
während drei Jahren um die Hälfte**

POLITIK

Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014

26 **Ein erster wichtiger Schritt in die
Zukunft**



Zum Titelbild
Dahlie

Der Frühling hat begonnen.
Dahlien gehören bestimmt zu den Highlights
für Gärten und Sträusse.

Bild: fotolia / anphotos99

RECHT

Mietrecht

30 **Was geschieht, wenn der Mieter
nach der Kündigung des Vermieters
wegen Zahlungsverzugs alle Aus-
stände bezahlt?**

Stockwerkeigentum

32 **Worauf muss der Stockwerk-
eigentümer bei der Vermietung seiner
Eigentumswohnung achten?**

Mietrecht

36 **Wer bezahlt die Rechnung für die
defekte Waschmaschine?**

Bundesgerichtsentscheid

46 **Wie werden die Kosten einer um-
fassenden Sanierung auf die einzelnen
Mietobjekte umgelegt?**

Mietrecht

49 **Mietzinserhöhung ohne Verwendung
des amtlichen Formulars?**

NATUR

Besuch bei den Lieblingsunkräutern

63 **Ein Unkraut, das ich nicht missen
möchte**

Knollen und Zwiebeln im Frühling pflanzen

71 **Sommersträusse aus dem eigenen
Garten**

SERVICE

Seminare

45 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
50 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus
der Praxis für die Praxis»

Drucksachenverkauf

55 Informationen zum Nachbarrecht
57 Bestellformular

60 **Kreuzworträtsel**

76 **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

Das Ende der Fernsehgebühren in den Nebenkosten

Der TV-Anbieterwechsel und was das für den Vermieter bedeutet

Bekanntlich findet bis Ende 2017 ein Wechsel auf die sogenannte IP-Telefonie statt, welcher zur schrittweisen Abschaltung des analogen Telefonnetzes führen wird. Eine gute Gelegenheit für viele Telekommunikationsanbieter, im unübersichtlichen, schnellleibigen und sich immer wieder ändernden Dickicht aus Telefon-, TV- und Internetprodukten Kombiangebote anzubieten. Worauf hat der Vermieter dabei besonders zu achten?

In vielen Fällen laufen die Gebühren für den TV-Kabelanschluss immer noch über den Vermieter, welche die Kosten den Mietern wiederum über die Nebenkosten weiterverrechnen oder im Mietzins mit einkalkuliert haben.

Praxisgemäss kommt es vor, dass der Vermieter den Anschlussvertrag nicht mehr weiterführen oder dass sich der Mieter für ein Kombiangebot entscheidet und mit dem Kabelanschlussanbieter direkt einen Vertrag abschliessen möchte.

Vermieter verlangt Änderung

Auf mit einem Anbieter direkt abgeschlossenen Vertrag sind die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine anwendbar. Mit anderen Worten können diese Verträge in der Regel mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils

per Ende eines Jahres gekündigt werden. Kündigt der Vermieter den mit dem Anbieter direkt abgeschlossenen Vertrag oder wird dieser nicht mehr erneuert, teilt der Vermieter die einseitige Vertragsänderung dem Mieter mit dem amtlich genehmigten Formular unter Beachtung der Formvorschriften nach Art. 269d OR mit.

Diese Änderung hat je nach Mietvertragsgestaltung unterschiedliche Auswirkungen auf den Mietzins: Ist die Nebenkostenposition «Abonnementsgebühr» durch die vertragliche Nebenkostenregelung vom Mietzins nicht ausgegliedert, ist diese im Mietzins inbegriffen. In diesem Fall und bei Vorliegen eines übersetzten Ertrages sollte der Vermieter den Mietzins um den Betrag der Anschlussgebühr unter Einhaltung der vorerwähnten Formvorschrift senken. Die Einhaltung derselben Formvor-



Bis jetzt wurden die TV-Abonnementsgebühren meistens über die Nebenkosten verrechnet.

schriften wäre auch dann zu empfehlen, wenn die Abonnementsgebühr vertraglich mit einem Nebenkostenkonto oder pauschal verrechnet worden ist.

Mieter verlangt Änderung

Durch die Revision des Fernmeldegesetzes vom 30. April 1997 (FMG), seit 1. April 2007 in Kraft, haben die Mieter das Recht, den Einbau bzw. das Aufschalten von Kabelanschlüssen zu verlangen, wenn sie die Kosten dafür übernehmen (Art. 35a Abs. 1 FMG).

Weiter haben die Mieter ebenfalls das Recht, den Anschluss des Vermieters zu kündigen, obwohl sie mit dem Anbieter in keinem direkten Vertragsverhältnis stehen. Die Fernmeldeanbieterin oder gegebenenfalls der Mietvertrag können eine angemessene Kündigungsfrist vorsehen (Art. 35 Abs. 3 lit. b FMG).

Für eine Kündigung ist dem Mieter zu empfehlen, dem Kabelnetzbetreiber den Anschluss auf den nächstmöglichen Zeitpunkt per Einschreiben zu kündigen und dem Vermieter eine Kopie des Schreibens zuzustellen. Nach erfolgter Kündigung des Anschlusses darf ein Kabelnetzbetreiber weder von einem Hauseigentümer noch von einem Mieter Gebühren verlangen, denn diese fallen dann grundsätzlich weg.

Ist der Mieter nicht selbst einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber eingegangen, sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

Abonnementsgebühren als Nebenkosten

Wurden die Abonnementsgebühren vom Vermieter bis anhin mittels Akontozahlungen erhoben, fallen die Gebühren per Kündigungstermin weg, was in der Nebenkostenabrechnung zu berücksichtigen ist. Ist die Akontozahlung für den Kabelfernsehempfang betragsmässig einzeln ausgewiesen, kann die entsprechende Akontozahlung danach auf den nächsten Kündigungszeitpunkt des Mietverhältnisses aufgehoben werden.

Abonnementsgebühren im Nettomietzins

Sind die Grundgebühren für den Kabelfernsehempfang im Nettomietzins inbegriffen und er-

zielt der Vermieter einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache, dann könnte der Mieter ein Senkungsbegehren auf den nächsten Kündigungstermin stellen.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, dem Mieter die Entlastung aus seiner Zahlungspflicht für die Abonnementsgebühren schriftlich zu bestätigen.

Besser Einzel- statt Sammelverträge

Im Hinblick darauf, dass es jedem Mieter freisteht, seinen Anbieter selbst auszuwählen, empfiehlt es sich für den Vermieter in Zukunft den Abschluss von sogenannten Sammelverträgen für eine ganze Liegenschaft sorgfältig zu prüfen und allenfalls davon abzusehen.

In der Regel ist es sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter einfacher, wenn zwischen dem Mieter und dem Anbieter direkte Einzelverträge abgeschlossen werden. Werden Sammelverträge abgeschlossen, ist zu empfehlen, dass im Mietvertrag die Kabelgebühr als separat zu zahlende Nebenkosten ausgegliedert wird (Akontozahlung). Dadurch können Gebührenänderungen der Anbieter sofort nach Inkrafttreten berücksichtigt werden.

Oft stellt sich in diesem Zusammenhang ausserdem die Frage, ob die Parteien eine Bezugspflicht bei einem Provider mietvertraglich vereinbaren könnten. Diese Frage wurde bundesgerichtlich noch nicht definitiv entschieden – es ist jedoch davon auszugehen, dass die Pflicht der Vermieter, weitere Anschlüsse zu dulden, wenn der Mieter diese verlangt und die Kosten übernimmt, als eine zwingende Bestimmung angesehen werden könnte (Art. 35a Abs. 1 lit. a FMG). ■



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



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

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

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

HÖGG
LIFTSYSTEME
 CH-9620 LICHTENSTEIG
 TELEFON 071 987 66 80

TREPPENLIFTE
 —
 ROLLSTUHLLIFTE
 SITZLIFTE
 AUFZÜGE

Montiert in 2 Wochen

www.hoegglift.ch

SWISS ENGINEERING +



Mit Holzpellets heizen Sie umweltfreundlich

Mit einer Holzpellet-Heizung wählen Sie eine besonders zukunftsorientierte Lösung: Sie setzen auf einen erneuerbaren Energieträger und heizen nahezu klimaneutral.

Neu und exklusiv

Den Kauf einer neuen Holzpellet-Heizung unterstützen wir mit einer Umweltprämie von bis zu CHF 4000.-.



0800 173 173
energie360.ch/holzpellets

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Bau mit uns auf deine farbige Zukunft

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch/ausbildung

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

energie360°

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!



Hauswartung für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

Bewertung von Immobilien

Schätzungen: Antworten auf zahlreiche Fragen

Wie der Begriff «Immobilie» bereits darlegt, handelt es sich bei Liegenschaften um Güter, die ortsgebunden, also unbeweglich sind. Nichtsdestotrotz können Immobilien ausserordentlich bewegen: Einerseits bewegen Immobilien oftmals die Gemüter der Eigentümer und der Nutzer, andererseits bewegen sich über den Lauf der Jahre die Anforderungen verschiedener Anspruchsgruppen an eine Immobilie. Die Bewertung einer Immobilie kann helfen, mögliche Antworten auf zahlreiche Fragen zu finden.

eigene Immobilie von den Kindern übernommen wird und so «in der Familie» bleibt. Wenn die Jungmannschaft dann andere Pläne verfolgt, kann dies – vorerst zumindest – zu Unstimmigkeiten führen.

Immobilienbesitz bedeutet aber auch Sicherheit und Unabhängigkeit. Es bedeutet gesellschaftliche Verantwortung übernehmen sowie Verbundenheit mit einem Quartier, einer Ortschaft und einer Region. Alle diese Faktoren ändern sich im Lauf der Zeit, bedingt durch innere wie auch durch äussere Umstände und Entwicklungen.

Immobilienbesitz ist vorerst einmal eine sehr emotionale Angelegenheit. Nicht selten ist damit eine Familiengeschichte verbunden. Immer wieder ist deshalb von Eltern zu hören, dass sie damit rechnen oder sogar erwarten, dass die

Langfristige Planung wichtig

Immobilien besitzen aus diesem Grund eine Vergangenheit und in jedem Falle eine Zukunft. Und die Zukunft der eigenen Immobilie will geplant sein. Um sich bestmöglich auf



zukunftsweisende Entscheidungen vorbereiten – und teure Fehlentscheidungen ausschliessen – zu können, ist eine fundierte Planung unumgänglich. Denn vermeintlich auch «nur» kleine oder selbstverständliche Entscheidungen können unerwartete, langfristige Veränderungen bezüglich des Werts der Immobilie mit sich bringen.

Ein Immobilieneigentümer tut somit gut daran, sich Gedanken zur Zukunft der Wertentwicklung seiner Immobilie zu machen und diese zu planen. Jeder Planungsprozess startet mit der Analyse der Ist-Situation. Bei der Situationsanalyse geht es darum, jene Informationen über den aktuellen Zustand, die Ist-Situation, zusammenzutragen und zu durchleuchten, die für die weitere Zukunft der Immobilie und deren Ausgestaltung von Bedeutung sind. Sie führt zu einem ausreichenden Verständnis der Problem-/Aufgabenstellung sowie des Freiheitsgrades für die neue Lösung. Die Situationsanalyse muss daher nicht nur Vergangenheit und Gegenwart, sondern insbesondere die erwartete Zukunft

NÖTIGE UNTERLAGEN

- aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- Vollmacht (sofern Auftraggeber und Eigentümer nicht identisch)
- aktueller Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung GVZ (nicht Prämienrechnung)
- Grundrisspläne
- evtl. Baubeschrieb, Unterhaltszustandsliste
- Baurechtsvertrag und Baurechtszins (sofern im Baurecht)

Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern

- aktueller Mieterspiegel
- aktueller Mieterspiegel mit separat ausgeschiedenen Mieternebenkosten
- Liegenschaftsabrechnungen der letzten zwei Jahre
- Angaben über bestehende Auflagen

Zusätzlich bei Objekten im Stockwerkeigentum

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- aktueller Stand des Erneuerungsfonds

berücksichtigen. Sie muss zudem offen und neutral bezüglich der Ziele und Lösungen sein.

Zahlreiche Fragestellungen ...

Aus diesen Überlegungen können zahlreiche Fragen entstehen:

- Steht etwa die Immobilie vor einem Erneuerungszyklus, stellt sich die Frage, ob und in

welchem Umfang die Erneuerung getätigt werden soll und in welchem Umfang allfällige Mietzinsanpassungen aufgrund von wertvermehrenden Investitionen vorgenommen werden können, oder ist dies allenfalls der richtige Zeitpunkt, um über einen Verkauf nachzudenken.

- Ist eine Nachfolge zu regeln? Ist allenfalls eine Schenkung an die Nachkommen mit der gleichzeitigen Einräumung einer Nutzungsung zugunsten des Schenkenden zweckmässig?
- Mit einem Nachbarn steht die Einräumung eines Näherbaurechtes zur Diskussion: Welche Auswirkungen hat eine Einräumung auf die Wertentwicklung des eigenen Grundstückes?

Bei praktisch allen Entscheidungen steht früher oder später die Frage nach der Wertentwicklung bzw. die Auswirkung auf den Wert der Immobilie im Mittelpunkt. Dabei kann eine Immobilienbewertung eines seriösen und kompetenten Schätzers, wie etwa der HEV Zürich, die gesuchten Antworten auf diese vielfältigen Fragen geben. ■



Roger Kuhn
Leiter Bewertung/Expertisen
HEV Zürich

DIE WICHTIGSTEN SCHÄTZUNGEN

Marktwertgutachten. Der Marktwert überbauter Grundstücke wird je nach Objekt aus den voneinander unabhängig errechneten Grössen Substanzwert und/oder Ertragswert bestimmt. Marktwertgutachten machen Sinn, wenn eine Immobilie an Dritte oder innerhalb der Familie veräussert werden soll.

Mietwertgutachten. Bei einem Mietwertgutachten werden die bei einer Neuvermietung erzielbaren Mietwerte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung der Grösse, der Lage, des Ausbaus und der aktuellen Marktverhältnisse geschätzt.

Hedonisches Gutachten. Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kommen heute nebst den traditionellen Bewertungsmethoden immer mehr sogenannte hedonische Gutachten zum Zug. Diese Gutachten werden ohne eingehende Besichtigung vorgenommen und werden auch «Pult- oder Computer-Schätzung» genannt.

Bewertet werden Ein- und Mehrfamilienhäuser, Objekte im Stockwerkeigentum, Geschäfts- und Gewerbehäuser, Bauland und Bauprojekte.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor?
Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht?
Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern
Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte
stellen Ihnen beides zur Verfügung.

Wir kämpfen für Sie.



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | Fax 044 487 17 18 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Heftiger Regen mehrtsich Offene Rohre sind wichtig

Alles im Fluss?
Kostenlose Rohrkontrolle
Abwasser + Lüftung

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX

Profitieren Sie!

Viele Infos auf www.rohrmax.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.



In der Stadt Zürich kommt vornehmlich Stockwerkeigentum auf den Markt.



Bild: Martin Senn

Stockwerkeigentum dominiert den städtischen Markt

In Zürich sind Eigentumswohnungen gefragt wie nie

Rund 7000 Wohnungen und Einfamilienhäuser wurden 2015 im Kanton Zürich verkauft. Vor allem in den Städten ist der grösste Teil davon Stockwerkeigentum – Einfamilienhäuser hingegen wechseln vor allem auf dem Land ihre Besitzer.

Eine aktuelle Studie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich gibt einen Überblick über die Bewegungen auf dem Immobilienmarkt. So wechseln im Kanton jedes Jahr rund 12000 Gebäude und Wohnungen ihre Eigentümer,

was etwa fünf Prozent des selbstbewohnten Eigentums im Kanton entspricht.

Auf den freien Markt kommen dabei jedoch nur rund 7000 Einfamilienhäuser oder Wohnungen. Die übrigen rund 5000 Immobilien dagegen werden vererbt oder verschenkt und bleiben somit meist in der Familie.

Zwei von drei Objekten sind Stockwerkeigentum

Wohneigentum ist heutzutage oft Stockwerkeigentum, denn seit Jahren werden doppelt so

viele Eigentumswohnungen wie Einfamilienhäuser verkauft. Dabei ist das Angebot an Wohnungen im letzten Vierteljahrhundert deutlich gestiegen. Noch zu Beginn der Neunzigerjahre wurden etwa gleich viele Einfamilienhäuser wie Eigentumswohnungen gehandelt.

Winterthur tanzt aus der Reihe

Während in den ländlichen Gemeinden im Weinland, in der Umgebung Winterthurs oder im Knonaueramt vornehmlich Einfamilienhäuser gekauft werden, sind in den dicht bebauten und wachsenden Städten Zürich, Opfikon und Bülach bis zu 90 Prozent aller gehandelten Immobilien Stockwerkeigentum.

Winterthur als zweitgrösste Stadt des Kantons tanzt dabei allerdings aus der Reihe: Dort liegt der Anteil der Eigentumswohnungen mit 60 Prozent deutlich unter dem Niveau anderer Städte und ist vergleichbar mit jenem in ländlichen Gemeinden. Ein Grund hierfür ist, dass es in Winterthur wie auch in den ländlichen Gemeinden anders als in den übrigen Städten deutlich mehr Einfamilienhäuser als Stockwerkeigentum gibt.

Grosse Häuser vor allem am See

Die mittlere Wohnfläche der verkauften Einfamilienhäuser liegt unter 150 Quadratmetern, in der Stadt Zürich sogar unter 130 Quadratmetern. Grössere Häuser werden dagegen selten gehandelt. Nur in den Gemeinden mit Seeanstoss hat jedes vierte verkaufte Haus eine Wohnfläche von mehr als 200 Quadratmetern.

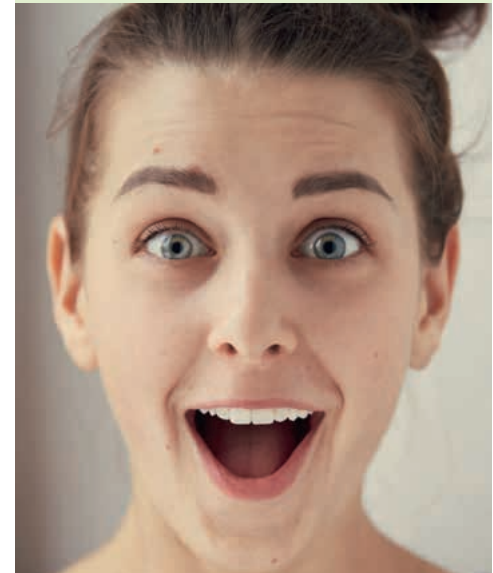
Alte Häuser in der Stadt Zürich

Das im Kanton Zürich gehandelte Stockwerkeigentum ist beim Verkauf häufig noch unbewohnt, denn 44 Prozent aller Wohnungen liegen in Neubauten. Ganz anders sieht dies bei den Einfamilienhäusern aus. Hier sind gerade einmal sieben Prozent der Häuser neu.

Besonders alt sind die Häuser in der Stadt Zürich: dort haben vier von fünf Häusern, die in den letzten fünf Jahren gehandelt wurden, mehr als 50 Jahre auf dem Buckel. (rcv) ■

Einfach zum neuen Heizsystem.

DIE+HEIZUNGSMACHER



Was? Die neue Heizung läuft schon?

JETZT NEU! Marken-Wärmepumpe inkl. Montage einfach online kaufen:

www.heizungsmacher.ch/hev

Verlangen Sie jetzt eine Offerte und erwähnen Sie den Code:

HEV201704.1

Fr. 800.-
Rabatt für
HEV-
Mitglieder

www.heizungsmacher.ch/hev
die@heizungsmacher.ch
Tel. 058 680 22 50
DIE HEIZUNGSMACHER
Reitergasse 11, 8004 Zürich



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



Walder's Hauswartung & Gartenunterhalt



Die Firma Walder's Hauswartung & Gartenunterhalt feiert das 1-jährige Jubiläum. Qualität mit CH Tugend ist ein grosses Versprechen und genau dies ist das Rückgrat der Firma. Wir sind der Meinung, dass unser Slogan in unserer heutigen & schnellen Zeit Mangelware ist und wir uns deshalb abheben möchten von der Konkurrenz.

info@waldershauswartung.ch
www.waldershauswartung.ch

Berglistrasse 7
8623 Wetzikon

Tel. 076 321 87 74



Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch

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

Die Fenster der Schweiz.

www.swisswindows.ch



Einbruchsicher



Energiesparend



Schallabsorbierend



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

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

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

Motion des HEV Zürich zeigt Wirkung

Gebühren für Abfallinfrastruktur sinken während drei Jahren um die Hälfte

Entsorgung und Recycling Zürich halbiert bis 2019 die jährlich erhobenen Gebühren für den Infrastrukturpreis zur Abfallentsorgung. Die Ersparnis beträgt pro Wohneinheit jährlich 40 und pro Vollzeit-Arbeitsplatz 23 Franken.

INFORMATIONEN

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage www.erz.ch/bonusaktion.

in der Stadt Zürich während dreier Jahre in den Genuss eines Bonus von 50 Prozent der Abfallgebühren kommen.

Entsorgung und Recycling Zürich stellt jährlich den Hauseigentümergebern und -eigentümern sowie Betrieben Rechnung für den sogenannten «Infrastrukturpreis Abfall». Dieser beträgt pro Wohneinheit 80 und pro vollem Arbeitsplatz 46 Franken im Jahr. Der Infrastrukturpreis wird für den Bau und Unterhalt der Kehrichtheizkraftwerke, der Recyclinghöfe, des Cargo- und E-Trams sowie für Abfallsammelfahrzeuge und Wertstoff-Sammelstellen verwendet.

Eine gemeinsam von Albert Leiser (HEV Zürich) und Niklaus Scherr (MV) eingereichte Motion zur befristeten Senkung der Gebühren für die Abfallentsorgung in der Stadt Zürich hat nun dazu geführt, dass Hauseigentümer

Der Gemeinderat hat ERZ beauftragt, die aufgelaufenen Reserven abzubauen. ERZ erfüllt diesen Auftrag, indem es in den nächsten drei Jahren einen Bonus von 50 Prozent auf den Infrastrukturpreis gewährt. Bei rund 355 000 Vollzeit-Arbeitsplätzen beträgt der Bonus für die Stadtzürcher Unternehmen bis 2019 über 24 Millionen Franken. Bei rund 220 000 Wohneinheiten beträgt der Bonus für Hauseigentümergebern und -eigentümergebern sowie Mieterinnen und Mieter mehr als 26 Millionen Franken. Den Mieterinnen und Mietern wird der Bonus über eine tiefere Nebenkostenabrechnung weitergegeben. (rcv) ■

ELIANE J. AG - Hauptsitz

Wo Wir freuen uns auf den Kanton Zug!

Was Anfang Jahr haben wir unseren Hauptsitz nach Zug verlegt. Schauen Sie auf einen Sprung vorbei, wenn Sie in der Gegend sind. Besucher sind, an der Untermüli 7, jederzeit herzlich willkommen.

Wer ELIANE J. AG
Untermüli 7, 6302 Zug
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
www.elianej.ch, mail@elianej.ch



Eliane J. Saxena Sulamith Morf

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELNI!

ELIANE J.



Bild: Keystone/Pascal Mora

Gehört zur Abfallinfrastruktur der Stadt Zürich: Recyclinghof Hagenholz von Entsorgung + Recycling Zürich.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Aeugstertal ZH (Gde. Aeugst am Albis)

Wohnhaus mit Scheunen- und Stallteil mit Baulandreserve

An ruhiger, idyllischer Lage, sanierungsbedürftig, Baujahr 1871, Grundstücksfläche 2227 m² (2188 m² in der Kernzone und 39 m² in der Landwirtschaftszone).

Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–



Geroldswil

Wohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude (Renovationsobjekt)

Sonnig und ruhig gelegenes Wohnhaus, grosse Werkstatt sowie Nebengebäude mit diversen Räumen, Baujahr 1800, Grundstücksfläche 751 m², Garage in der Werkstatt, ca. 3 Autoabstellplätze, eine Neubebauung ist zu prüfen.

Verhandlungspreis: CHF 1 060 000.–



Niederweningen ZH

Freistehendes und grosszügiges 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

In einem sonnigen, sehr kinderfreundlichen Wohnquartier, Wohnfläche ca. 180 m², mit Wintergarten, grosser Terrasse und Balkon im 1. OG, Gartensitzplatz beim UG, Baujahr 2000, moderne Haustechnik, Grundstücksfläche 407 m², offene Garage, 2 Aussenabstellplätze.

Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.–



Oetwil a. d. Limmat ZH

5½-Zimmer-Attikawohnung

An sonniger Lage in unmittelbarer Nähe zur Limmat, mit fantastischer Aussicht, direkter Liftzugang, NWF ca. 135 m², Cheminée, teilw. gedeckte Terrasse ca. 90 m², sep. eigene Waschküche, sep. Kellerabteil, Baujahr 1974.

Verhandlungspreis: CHF 990 000.– inkl. Einzelgarage.

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



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

Ihr Profi-Team für Sicht- und Sonnenschutz.
Ganz nah.

- Beratung + Verkauf
- Service + Reparaturen
- Showroom
- Sonnenstoren
- Rollläden und
- Lamellenstoren

WEBER  STOREN

Lötschenmattstr. 21 • 8912 Obfelden • Tel. 044 761 59 80
www.weber-storen.ch • weber@weber-storen.ch

Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014

Ein erster wichtiger Schritt in die Zukunft

Immer mehr Menschen ziehen nach Zürich, immer mehr Menschen arbeiten in der Stadt und immer mehr Menschen suchen hier Kultur und Unterhaltung. Die Bevölkerung wächst, die Stadt ist lebendig und die Einwohnerinnen und Einwohner sind – das zeigen repräsentative Umfragen – zufrieden mit der Politik und der Verwaltung.

Damit dieses Wachstum allen zugutekommt, braucht es Rück- und Voraussicht sowie ein gemeinsames Verständnis, wie wir zusammen den beschränkten Raum möglichst optimal organisieren.

Die im November mit grosser Mehrheit vom Gemeinderat verabschiedete Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014 betrachte ich als ein wichtiges Werkzeug für die Erfüllung dieses Anspruchs. Sie bietet den Grundeigentümern sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern Freiheiten und Rechtssicherheit. Und sie ist die Basis für eine hohe Lebensqualität – auch in Zukunft.

BZO 2014 – die politischen Hürden sind genommen

Das sogenannte «Zürcher Untergeschoss» hat niemanden wirklich glücklich gemacht. Mit der BZO 2014 hat der Stadtrat nun eine Lösung vorgeschlagen, die im Gemeinderat begrüsst wurde. Das ungeliebte, im Boden eingegrabene Geschoss fällt weg; im Gegenzug darf ein zusätzliches Stockwerk erstellt werden. Die Gebäude werden so ein wenig höher, dabei aber viel besser.

Das freut die Hauseigentümer und ermöglicht architektonisch attraktivere Bauten. Weiter ermöglicht die BZO 2014 an stark frequentierten Plätzen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Und nicht zuletzt sichert die BZO mehr Flächen für Industrie und Gewerbe.



Bild zvg

Dr. André Odermatt,
Stadtrat,
Vorsteher
Hochbaudepartement
Stadt Zürich

Die Teilrevision der BZO ist auf einem guten Weg. Der Zürcher Gemeinderat hat im vergangenen November der Festsetzung mit grosser Mehrheit zugestimmt. Das deutliche Ja unterstreicht, dass es sich um eine ausgeglichene Teilrevision mit realistischen und konstruktiven Anpassungen handelt. Dafür spricht auch, dass die Referendumsfrist ungenutzt verstrichen ist. Die politischen Hürden für die Überarbeitung der BZO sind damit – zumindest von städtischer Seite – überwunden.

Im Sommer folgt nun mit dem Genehmigungsverfahren durch die Baudirektion des Kantons eine weitere Hürde. Die Behörde prüft die gesamte vom Gemeinderat beschlossene Teilrevision auf ihre Verträglichkeit mit den kantonalen Gesetzen. Verfügt die Baudirektion daraufhin die Genehmigung ohne Beanstandungen, so kann die Stadt voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahres die Rekursfrist ansetzen.

Auch wenn die BZO 2014 meiner Meinung nach gut austariert und politisch solide abgestützt ist, wird es wohl – das lehrt die Erfahrung – Rekurse geben. Je nach Stossrichtung dieser Rekurse wird zu prüfen sein, ob man

gewisse Bestimmungen der BZO 2014 trotzdem in Kraft setzen könnte (Teilkraftsetzung). Als Bauvorstand und Vorsteher der Bewilligungsbehörde wünsche ich mir selbstverständlich, dass die Grundeigentümer und Bauherrschaften rasch Klarheit bekommen, was künftig gilt – das liegt nun jedoch nicht mehr in meiner Hand.

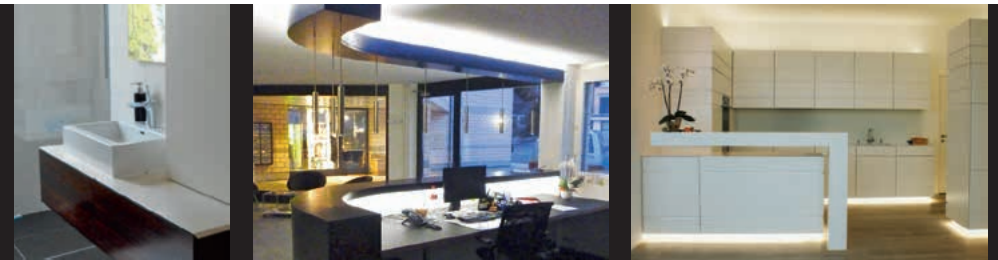
Die richtige Revision zur richtigen Zeit

Die BZO-Teilrevision kommt zur richtigen Zeit, denn das Wachstum findet statt – hier und jetzt. Die BZO sichert und stärkt die Qualitäten der Stadt. Qualitäten, die sich auch im Wert der einzelnen Liegenschaften widerspiegeln.

Die Bau- und Zonenordnung enthält genügend Ausnutzungsreserven, um das Wachstum in den nächsten Jahren ohne Probleme zu ermöglichen. Doch nach der BZO-Revision ist vor der BZO-Revision. Um folgende Revisionen vorzubereiten, schaffen wir eine politisch

zu diskutierende, behördenverbindliche Grundlage: den «Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen». Hat die BZO 2014 die Qualitäten für die unmittelbare Zukunft gesichert, so richten wir unseren Blick mit diesem Richtplan auf die nächsten 25 Jahre. Wo schaffen wir weitere Möglichkeiten für eine qualitative Verdichtung? Wo soll die Stadt weiter wachsen und wo reicht die heutige BZO bereits aus? Wo sind zusätzliche Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung zu sichern – Schulhäuser, Sportanlagen usw.? Wie organisieren wir den Stadtverkehr?

All diese Fragen stehen zur Debatte, wenn die Bevölkerung 2018 im Rahmen der öffentlichen Auflage und daraufhin der Gemeinderat über den Richtplan beraten. Es wird eine Diskussion darüber sein, wie unsere Stadt räumlich organisiert wird, wie sie in Zukunft aussehen soll. Auf diese Diskussion freue ich mich sehr. ■



Schöner wohnen und arbeiten

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



**WINKLER SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG**

Beratung + Schreinerei:
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

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

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

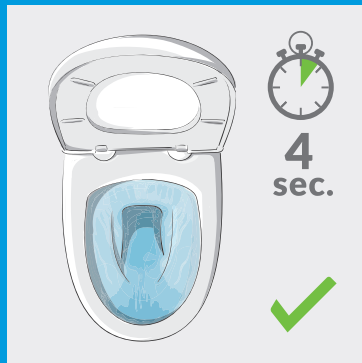
www.gipsercoduri.ch

Ihre WC-Spülung –
unsere Kompetenz

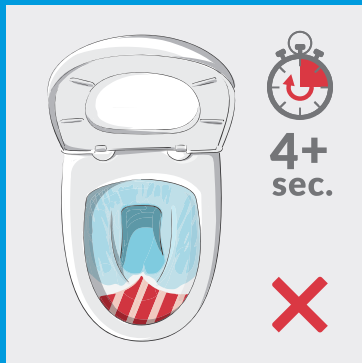


Die WC-Spülung dauert 4 Sekunden!

▶ Machen Sie den Test: restclean.com/diagnose



4
sec.



4+
sec.



REST CLEAN[®]
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30

Lassen Sie sich nicht irreführen!

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich bedeuten
nicht das Verbot der Ölheizung. Kostenlose Energieberatung:
Gratis-Telefon 0800 84 80 84 oder beratung@heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Mietrecht

Was geschieht, wenn der Mieter nach der Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs alle Ausstände bezahlt?

«Ich habe meinem Mieter eine Mahnung mit Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung geschickt. Nachdem er innert der dreissigtägigen Frist nicht bezahlt hat, habe ich ihm das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) ausserordentlich auf Ende Dezember gekündigt. Nun hat er jedoch alle Ausstände bezahlt und möchte in der Wohnung bleiben. Was soll ich tun?»

Sie können hart bleiben und darauf bestehen, dass der Mieter Ende Dezember auszieht. Wenn er nicht auszieht und die Rechtslage klar ist (d.h. Sie haben alle Fristen und Formalitäten eingehalten und retournierte Einschreiben ungeöffnet aufbewahrt), können Sie das Ausweisungsbegehren beim Einzelgericht im summarischen Verfahren stellen (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Mieter wird dann gerichtlich verpflichtet, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und dem Vermieter ordnungsgemäss zu übergeben.

Des Weiteren wird das Stadt- oder Gemeindeammannamt angewiesen, die Räu-

mung auf Verlangen des Vermieters vorzunehmen.

Sie können aus Goodwill natürlich auch auf die Durchsetzung der Kündigung verzichten und das Mietverhältnis weiterführen. Wenn Sie den Mieter in der Wohnung lassen und in der Folge wieder Mietzinse entgegennehmen, entsteht ein neues Mietverhältnis.

Sie müssen sich bewusst sein, dass Sie, wenn der Mieter wieder in Zahlungsverzug gerät, wieder von vorne beginnen müssen mit der Mahnung (Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung). Es wird also wieder einige Zeit in Anspruch nehmen, bis Sie ihm kündigen können und bis er dann definitiv ausgezogen ist.

Aussergerichtliche Erstreckungsvereinbarung möglich

Als Zwischenlösung, wenn Sie einerseits an der Kündigung festhalten möchten, aber dem Mieter aufgrund seiner nun erfolgten Zahlungen oder aus andern Gründen noch ein bisschen mehr Zeit zu gewähren bereit sind, bietet sich

die Möglichkeit der aussergerichtlichen Erstreckungsvereinbarung an. Das heisst, Sie könnten miteinander eine Vereinbarung aufsetzen, in welcher der Mieter die Kündigung als gültig anerkennt und Sie ihm noch zwei, drei oder auch mehrere Monate einmalige und definitive Erstreckung gewähren. Wichtig ist, dass ein definitives Auszugsdatum vereinbart wird.

Dem Mieter kann ein vorzeitiges Auszugsrecht eingeräumt werden, falls er in der Zwischenzeit eine andere Wohnung findet. Die Pflicht zur Mietzinsezahlung besteht bis zum Auszug weiter. Mit dieser Lösung halten Sie an der Kündigung fest und stellen den Mieter aber nicht gleich auf die Strasse.

Für den Fall, dass der Mieter die aussergerichtliche Kündigung gemäss Art. 257d OR angefochten hat und es zu einer Schlichtungsverhandlung kommt, haben Sie die gleichen Möglichkeiten. Sie können an der Kündigung festhalten. Falls das Gericht entscheiden müsste, bekäme der Mieter gar keine Erstreckung zugesprochen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

Sie können aber auch einem Vergleich vor Schlichtungsbehörde zustimmen, mit dem gleichen Inhalt wie bei der aussergerichtlichen Vereinbarung. Dann gewähren Sie dem Mieter freiwillig eine einmalige und definitive Erstreckung.

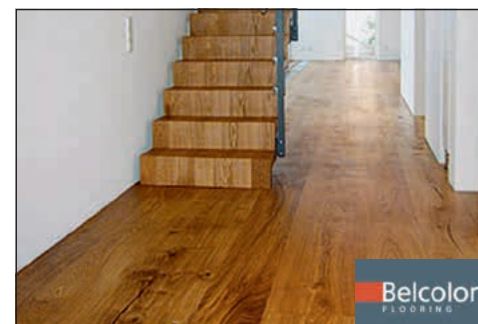
Als Ausgleich zu Ihrem Entgegenkommen könnten Sie in diesem schlichtungsbehördlichen Vergleich bereits vereinbaren, dass der Vergleich als Ausweisungstitel gilt. Dann sparen Sie sich später das Ausweisungsverfahren, falls der Mieter doch nicht auf den vereinbarten Zeitpunkt ausziehen würde. Sie könnten in einem solchen Fall mit dem Beschluss der Schlichtungsbehörde direkt zum Stadt- oder Gemeindeammannamt und die Räumung verlangen. ■



Küchenumbau im Ein- und Mehrfamilienhaus

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

beutterküchenag
myKüche.ch



Belcolor
FLOORING

Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Stockwerkeigentum

Worauf muss der Stockwerkeigentümer bei der Vermietung seiner Eigentumswohnung achten?

In der Regel kann ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit einem Dritten vermieten. Doch muss er sich bewusst sein, dass er für das Verhalten des Mieters gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft haftet.

Ein Stockwerkeigentümer kann verschiedene Gründe haben, seine Stockwerkeinheit zu vermieten. Doch will ich an dieser Stelle die möglichen Gründe nicht näher betrachten. Jedenfalls hat der Stockwerkeigentümer vermutlich ein Interesse, einen längeren Leerstand zu vermeiden, da er neben den Finanzierungsbelastungen auch verbrauchsunabhängige Gemeinschaftskosten tragen muss.

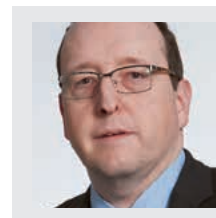
Auch wenn der Stockwerkeigentümer über die Vertragsdauer oder den Umfang der Vermietung selber entscheiden kann, hat er sich an die zwingenden Normen des Mietrechts zu halten. Der vermietende Stockwerkeigentümer hat bei der Ausgestaltung des Mietvertrages zu beachten, dass er Rechte, die ihm als Stockwerkeigentümer nicht zustehen, nicht an einen Mieter weitergeben kann. Demzufolge ist der Mieter grundsätzlich an Regelungen der Gemeinschaft, welche das Zusammenleben in der Liegenschaft betreffen, gebunden.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietvertrages hat der vermietende Stockwerkeigentümer zu beachten, dass er die Nebenkosten, welche er von der Verwaltung erhält, nicht ohne weiteres dem Mieter weitergeben kann. Im Mietvertrag sind demnach neben dem Nettomietzins auch die Nebenkosten entsprechend den einzelnen Positionen aufzulisten. Dabei sind gemäss Art. 257a Abs. 1 OR nur Kosten, die nebenkostenfähig sind, zu

vereinbaren. Ebenfalls ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter nebst dem Nettomietzins für sämtliche Kosten aufkommen müsse, die dem Vermieter von der Stockwerkeigentümergeinschaft in Rechnung gestellt werden, unzulässig. Einerseits verstösst eine derartige Vereinbarung an der gesetzlich verlangten separaten Auflistung der Nebenkostenpositionen und andererseits werden dem einzelnen Stockwerkeigentümer Kosten verrechnet, die aus mietrechtlicher Sicht nicht nebenkostenfähig sind.

Bauliche Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen an der Mietsache kann der Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchführen. Doch gilt es bei diesen Massnahmen zu beachten, dass sie sich nur auf das Sonderrecht des vermietenden Stockwerkeigentümers beschränken.

Der Vermieter kann deshalb nicht über bauliche Änderungen, die den Gemeinschaftsbereich betreffen, entscheiden. Sofern also bauliche Massnahmen des Mieters an der Mietsache auch den gemeinschaftlichen Teil in Anspruch nehmen, kann der vermietende Stockwerkeigentümer von der Gemeinschaft verpflichtet werden, die von seinem Mieter vorgenommenen unzulässigen Veränderungen zu beseitigen. ■



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

Neuheiten 2017 auf 1100m²

denova
living & design
Gartenmöbel & Sonnenschirme



denova.ch



Verkaufsfiliale Pratteln

Grünenweg 4, 4133 Pratteln
Zone Grünen | bei Ikea
061 561 76 76 | pratteln@denova.ch

Verkaufsfiliale Dietikon

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

GUTSCHEIN

Gratis Heimlieferung*

Abgabe beim Kauf ab CHF 1000.-
*ohne Montage/nicht kumulierbar
gültig bis am 30.06.2017

Mä5



Für ganz Grosse
und ganz Kleine



Zürich Wärme ist etwas ganz Besonderes: Aus entsorgtem Abfall entsteht ressourcenschonende und saubere Energie, die fixfertig in die Gebäude geliefert wird. Auch finanziell ist die Nutzung von Zürich Wärme attraktiv: Die Betriebskosten sind sehr niedrig und es entfallen Investitionen in Heizkessel, Öltank oder Kamin.

www.erez.ch/zuerichwaerme

ERZ – Für die saubere Zukunft von Zürich

**Zürich
Wärme**
von ERZ

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

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

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

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 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

Mietrecht

Wer bezahlt die Rechnung für die defekte Waschmaschine?

«Ich vermiete eine Wohnung und habe nun eine Reparaturrechnung für eine Waschmaschine erhalten. Die Waschmaschine steht in der Wohnung und wird ausschliesslich von der Mieterin dieser Wohnung genutzt. Die Reparatur beträgt CHF 221.80 und betrifft «Socken aus Schlauch entfernt». Meine Frage: Kann ich der Mieterin diesen Betrag in Rechnung stellen oder muss ich als Vermieterin diese Rechnung übernehmen?»

Grundsätzlich ist es die Aufgabe des Vermieters, das Mietobjekt in einem gebrauchstauglichen und mängelfreien Zustand zu erhalten (Art. 259a OR).

Der Mieter ist jedoch dann zur Mängelbeseitigung auf eigene Kosten verpflichtet, wenn es sich entweder um kleinen Unterhalt gemäss Art. 259 OR handelt oder wenn er den Mangel durch eigenes Verschulden selber verursacht hat, wenn ihm also zum Beispiel ein Missgeschick passiert ist und er dadurch einen Schaden verursacht hat.

Nach neuerer (umstrittener) Rechtsprechung liegt die finanzielle Grenze für den kleinen Unterhalt bei der Miete von Wohnräumen im Kanton Zürich bei ungefähr CHF 150.–. Zudem verlangt die Gerichtspraxis, dass es sich um etwas handeln muss, das ein durchschnittlich handwerklich begabter Mieter selber und ohne spezielles Fachwissen erledigen kann. Im vor-

liegenden Fall war jedoch ein Waschmaschinen-Fachmann nötig und der Rechnungsbetrag liegt über CHF 150.–.

Unter dem Titel «kleiner Unterhalt» kann der Mieterin der Betrag von CHF 221.80 also nicht in Rechnung gestellt werden.

Kein Fehlverhalten der Mieterin

Die Reparaturkosten können der Mieterin, wie erwähnt, dann in Rechnung gestellt werden, wenn sie den Schaden an der Waschmaschine verschuldet hat. Das wäre z.B. der Fall, wenn der Waschmaschinentechniker Büroklammern, Haarnadeln oder Ähnliches gefunden hätte. Wenn also etwas Unübliches in die Waschmaschine geraten wäre, das bei sorgfältigem Verhalten vermeidbar gewesen wäre, würde die Mieterin schadenersatzpflichtig. Bei einer Socke, die im vorliegenden Fall offenbar im Schlauch gefunden wurde, handelt es sich aber um etwas «Normales», das man in der Waschmaschine waschen darf.

Leider passiert es tatsächlich ab und zu, je nach Typ der Waschmaschine, dass kleine Teile, wie zum Beispiel eine Socke, vorne in die schmale Ritze zwischen Trommel und Bottich einfädeln können und hineingezogen werden. Das kleine Teil kann sich dann entweder beim Heizstab verkeilen und feststecken oder es kann mit dem Spülwasser in den Schlauch geschwemmt werden und dort, wie vorliegend passiert, stecken bleiben.

Da Socken in der Maschine gewaschen werden dürfen, handelt es sich im vorliegenden Fall also nicht um ein Fehlverhalten der Mieterin, weshalb die Vermieterin die Kosten der Mängelbehebung zu tragen hat.

Da man jetzt nach diesem Vorfall weiss, dass diese Waschmaschine die Tendenz hat, Socken zu «verschlucken», kann man der Mieterin ein Schreiben betreffend Sorgfaltspflicht senden und sie darauf aufmerksam machen, dass sie doch bitte in Zukunft kleinformatige Teile (kurze Socken, Damenstrumpfsocken, Puppenkleider etc.) vorzugsweise in einem Wäschenetz waschen soll. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



fierz-küchen.ch
8810 Horgen
044 718 17 50

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

- 45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür
- 35%** kommen durch ein Fenster
- 10%** bevorzugen eine Eingangstür
- 4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

QUADRAGARD® EINBRUCHSCHUTZ

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

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der mietrechtliche Referenzzinssatz verharrt weiterhin auf 1,75%. Dies bleibt auch nach seiner aktuellen Publikation am 1. März 2017 so. Zur Zeit ergibt sich in bestehenden Mietverhältnissen somit kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen. Bei der nächsten Publikation im Juni 2017 ist allerdings eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes wahrscheinlich.



WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

Das neue Weber Produktesortiment mit 12 Alu-Fensterladen Modellen

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



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



ERNST WEBER AG METALLBAU • 8620 WETZIKON
TEL: 044 934 30 50 • WEBER-FENSTERLADEN.CH

Wir machen auch:
Renovationen aller Art

kellersberger.ch
044 780 30 28
8820 Wädenswil
der **Baumeister**

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



ANZEIGE

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Förderprogramm Energie

Unterstützung bei der energetischen Gebäude-Modernisierung

ACHTUNG
Neue Förderbedingungen,
gültig seit
01.01.2017

Modernisieren und profitieren

Ob Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Dienstleistungsbau: Investitionen in die Energieeffizienz lohnen sich! Sie profitieren von Fördergeldern und von langfristig tieferen Energiekosten.



Liebe Hauseigentümerinnen Liebe Hauseigentümer

Hätten Sie gedacht, dass Ihre Mehrkosten für die energetisch wirksamen Massnahmen bei einer richtig geplanten Gebäudemodernisierung weitgehend kompensiert werden können? Dank Förderbeiträgen ist dies möglich!

Die Klimaveränderung und unsere Abhängigkeit vom Ausland bei der Energieversorgung stellen uns vor grosse Herausforderungen. Der Kanton Zürich hat sich entsprechend hohe klima- und energiepolitische Ziele gesetzt. Besonders viel können wir bewirken, wenn wir unsere Häuser besser dämmen.

Im Kanton Zürich fallen heute fast 40% des Energieverbrauchs und rund die Hälfte der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich an. Deshalb sind wir gemeinsam mit Bund und Gemeinden bestrebt, den Energieverbrauch weiter zu senken. Mit diesem Ziel werden Energieberatungen angeboten, Informationsveranstaltungen organisiert und für energetisch sinnvolle Massnahmen bei Modernisierungen von Gebäuden Fördergelder ausbezahlt.

Informieren Sie sich rechtzeitig und vergessen Sie nicht die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten, die Sie bei Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien geltend machen können. Mit einer richtig geplanten Modernisierung sparen Sie viel Geld und steigern gleichzeitig die Wohnqualität sowie den Wert Ihrer Liegenschaft.

Ich danke Ihnen für Ihr Engagement!

Regierungsrat Markus Kägi, Baudirektor Kanton Zürich

Die wichtigsten Informationen rund um die Energieförderung im Kanton Zürich finden Sie unter nachfolgender Adresse im Internet. Und für Fragen rund um das Thema der Gebäudemodernisierung haben wir für Sie eine kostenlose Beratungs-Hotline eingerichtet:

energieforderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

Jetzt Förderbeiträge sichern

«Das Gebäudeprogramm» leistet finanzielle Beiträge an die wärmedämmende Modernisierung von Gebäudeteilen (Wand, Dach, Boden) bei Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Bauten. Bei Neubauten werden keine Förderbeiträge entrichtet. Das schweizweit gültige Förderprogramm wird aus der CO₂-Abgabe finanziert, die auf fossile Energieträger erhoben wird.

Förderbereich	Anforderung	Beitragssätze CHF
Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich	$U \leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ Ausnahme: Wand, Boden mehr als 2m im Erdreich: $U \leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$	40.-/m ² wärmegeädmmtes Bauteil
Aktion 2017 für Aussenwand gegen Aussenklima		zusätzlich 20.-/m ² wärmegeädmmte Aussenwand
Bonus Gebäudehüllen-Effizienz	mindestens 90% der Fläche von Fassade und Dach	zusätzlich 20.-/m ² wärmegeädmmtes Bauteil

Bedingungen zur Berechtigung von Förderbeiträgen:

- Gebäude mit Baubewilligungsjahr vor 2000.
- Das Gebäude ist beheizt.
- Das Gesuch muss **vor Baubeginn** eingereicht werden.
- Die Massnahmen müssen fachgerecht geplant/ausgeführt werden.
- U-Wert-Verbesserung geförderter Bauteile: mindestens 0,07 W/m²K.
- Eine Förderzusage ist 2 Jahre ab Datum der Zusage gültig.
- Pro Antrag ab 10'000 Franken ist ein GEAK®Plus Bedingung (falls nicht möglich: Grobanalyse mit Vorgehensempfehlung gemäss Pflichtenheft BFE).
- Förderbeiträge unter 3'000 Franken werden nicht ausgerichtet.

Gesuchseingabe/Fragen zum Fördergesuch:

«Das Gebäudeprogramm»
Telefon 043 500 39 77
dasgebaeudeprogramm.ch
zuerich@dasgebaeudeprogramm.ch

Das Gebäudeprogramm



Mit einer Energieberatung starten

Wie ist die energetische Qualität einer Liegenschaft? Wie kann der Energieverbrauch reduziert werden? Welche erneuerbaren Energien sind einsetzbar? Wie kann das Vorgehen bei einer energetischen Modernisierung aussehen? Eine neutrale Energieberatung bringt klare Entscheidungsgrundlagen. Nachfolgend in Kürze die wichtigsten Angebote:

GEAK® Plus

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht (GEAK®Plus) beinhaltet neben der energetischen Bewertung eines Gebäudes Vorschläge zur Planung von Massnahmen (in Varianten) mit Energiesparpotenzial, Kostenangaben und Tipps zum weiteren Vorgehen.

www.starte-zh.ch → Energieberatung bestellen

Preiseempfehlung GEAK®Plus (Einfamilienhaus): CHF 1'850.-, abzüglich kant. Förderbeitrag CHF 300.-



Kantonaler
Förderbeitrag:
CHF 300.-

Energieeffizienz bei MINERGIE®-Gebäuden

MQS® Betrieb ist ein Qualitätssiegel für MINERGIE®-zertifizierte Gebäude und beinhaltet im Wesentlichen eine Optimierung und eine unabhängige Beratung vor Ort. MQS® Betrieb hat das Ziel, die Qualitätsansprüche von MINERGIE® punkto Komfort, Werterhalt und Energieeffizienz während der Betriebsphase zu gewährleisten.

www.minergie.ch

Kosten für ein Einfamilienhaus: ab CHF 1'200.-, abzüglich kantonaler Förderbeitrag ab CHF 300.-



Kantonaler
Förderbeitrag:
ab CHF 300.-

Heizungersatz

Welcher Heizungersatz ist in meiner Liegenschaft sinnvoll? Was muss ich bei einem Heizungersatz beachten? Eignet sich mein Haus für eine Wärmepumpe? Diese Fragen werden Ihnen beantwortet, mit einer produktneutralen und unabhängigen Beratung, inkl. schriftlichem Bericht.

www.starte-zh.ch → Energieberatung bestellen

Kosten: CHF 400.- (CHF 250.- innerhalb EKZ-Versorgungsgebiet)



Solarenergie

Wollen Sie auf Ihrem Hausdach Strom produzieren? Sind Sonnenkollektoren zur Brauchwarmwasser-Erzeugung für Sie sinnvoll? Die Energieberater zeigen Ihnen in einer unabhängigen und persönlichen Beratung die Möglichkeiten auf, inkl. schriftlichem Bericht.

www.starte-zh.ch → Energieberatung bestellen

Kosten: CHF 400.- (CHF 250.- innerhalb EKZ-Versorgungsgebiet)



Förderangebote in Städten und Gemeinden

Auf energiefranken.ch geben Sie die Postleitzahl eines Gebäudestandorts ein – Sie erhalten eine Übersicht aller aktuell geltenden Energie-Förderprogramme in der betreffenden Gemeinde. Diese umfasst Förderprogramme von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Kampagnen von regionalen Energieversorgungsunternehmen.

www.energiefranken.ch



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**

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 SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

Steuerberatung beim HEV Zürich

tbo TREUHAND

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

ASCHWANDEN & PARTNER

Ist unser Gebäude Erdbebensicher?

Das am 6. März 2017 im Linthal registrierte Erdbeben ruft uns die Verletzbarkeit der gebauten Umwelt in Erinnerung.

Nebst der Planung und Realisierung von Neu- und Umbauten helfen wir Ihnen auch gerne bei Fragen zur Erdbebensicherheit Ihres Gebäudebestandes.



Ingenieure & Planer
ETH/SIA AG
Bandwiesstrasse 3, 8630 Rüti
Tel. 055 251 53 20
Fax 055 251 53 26
info@aschwanden-partner.ch
www.aschwanden-partner.ch

Seminar

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

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

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage ■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 16. Juni 2017, 8 bis 12 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 16. Juni 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Bundesgerichtsentscheid

Wie werden die Kosten einer umfassenden Sanierung auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt?

In einem Entscheid vom Mai 2013 hatte sich das Bundesgericht mit einem Fall zu befassen, bei dem die Vorinstanzen den von der Vermieterin gewählten Verteilschlüssel nicht zugelassen und durch einen anderen ersetzt hatten. Es entschied, dass es grundsätzlich Sache des Vermieters ist, den Schlüssel zu wählen, solange er den Mehrwert für das einzelne Objekt korrekt abbildet.

Dieser Entscheid des Bundesgerichts schaffte Klarheit, denn bis anhin herrschte eine gewisse Rechtsunsicherheit, ob und wann ein Richter eingreifen darf. Respektive darf er sich für einen Schlüssel frei entscheiden oder nur überprüfen, ob der vom Vermieter gewählte angemessen ist?

Vorliegend ging es um vier Mietliegenschaften, die umfassend saniert wurden: Fassaden und Dächer mit Wärmedämmung versehen und renoviert, die Kanalisation sowie die Balkone erneuert und die Fenster ersetzt.

Dass es sich um eine umfassende Sanierung handelte und die Mietzinse im Sinne von Art.

269a lit. b OR i.V.m. Art. 14 VMWG mit einem Ansatz von 50 Prozent (aus der Spannweite von 50 bis 70 Prozent) wertvermehrendem Anteil auf die Mieter überwältzt wurden, war unbestritten. Der Vermieter wählte einen Verteilschlüssel nach Anzahl der Zimmer.

Es gibt keine bundesrechtlichen Vorschriften, wie die Kosten zu verteilen sind. Zugelassen ist z. B. eine Verteilung nach den Regeln des Stockwerkeigentums, nach Fläche oder Volumen, nach Zimmerzahl oder auch nach dem prozentualen Anteil der wertvermehrenden Investitionen im Verhältnis zum bisherigen jährlichen Mietzins für die ganze Liegenschaft.

Grundsätzlich wird die Zulässigkeit (resp. Missbräuchlichkeit) des Mietzinses im Hinblick auf das einzelne Mietobjekt und nicht auf die Rendite der ganzen Liegenschaft beurteilt. Somit sollte der angewendete Schlüssel aufzeigen, inwiefern jedes Objekt von der Sanierung profitiert.

Wahl einer gerechten Methode

Nur wenn sich der Schlüssel aus der Mietzinsberechnung nicht ausdrücklich ergibt, kommt

diejenige Methode zur Anwendung, die der Richter für angemessen hält, oder, wenn sich der gewählte Schlüssel als unhaltbar erweist, etwa dann, wenn Kosten überwältzt werden, die gar nicht das Mietobjekt betreffen.

Das Bundesgericht kam dann auch zum Schluss, dass der Richter nicht nach freiem Ermessen die Mehrleistungen auf die Mieter verteilen kann, insbesondere darf er nicht in das vom Vermieter gewählte System eingreifen, denn es geht um die Wahl einer gerechten Methode, die im betreffenden Fall nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins führt.

Im vorliegenden Fall konnten die Mieter in etwa gleichem Ausmass von den Erneuerungen profitieren, weshalb die Verteilung nach Zimmerzahl nicht unhaltbar ist. Aus diesen Gründen sollte es im Weiteren auch möglich sein, die Mietzinsanpassungen nach unterschiedlichen Methoden vorzunehmen, insbesondere wenn

vor der Sanierung bereits wesentliche Unterschiede betreffend Standard und auch Mietzinse bestanden.

Somit lautet die Quintessenz: Der Schlüssel sollte bestmöglich abbilden, inwiefern jedes Objekt profitiert, und im nämlichen Rahmen steht dem Vermieter auch ein Bewegungsspielraum zu.

(BGE 139 II 109)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

ATTICO[®]

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Hans Barandun berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

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



www.certum.ch

Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

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

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

Mietrecht

Mietzinserhöhung ohne Verwendung des amtlichen Formulars?

Darf der Vermieter mit dem Mieter eine Mietzinserhöhung ohne Verwendung des amtlichen Formulars im gegenseitigen Einverständnis vereinbaren?

Der Mietvertrag wird in aller Regel durch gegenseitiges Einverständnis abgeschlossen, wobei die meisten Mietverträge vorsehen, dass eine Änderung des Vertrages grundsätzlich schriftlich erfolgen sollte. Was für den Abschluss gilt, sollte eigentlich auch für eine gegenseitige Änderung des Mietvertrages gelten. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung schafft jedoch eine zusätzliche formelle Hürde. Für das oberste Gericht sei eine im gegenseitigen Einverständnis vereinbarte Mietzinserhöhung ohne amtliches Formular nur dann zulässig, wenn der mit der Formularpflicht verfolgte Schutzzweck nicht beeinträchtigt werde. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf auf das amtliche Formular nur dann verzichtet werden, wenn der Mieter um die For-

mularpflicht und die Möglichkeit, die Mietzinserhöhung anzufechten, gewusst und bewusst darauf verzichtet habe. Zudem sei erforderlich, dass der Mieter beim Abschluss der Vereinbarung nicht unter Druck einer drohenden Kündigung gestanden sei. Da im Streitfall der Vermieter nachweisen muss, dass der Mieter in Kenntnis der Formularpflicht bewusst darauf verzichtet habe, ist für Wohnungen und Geschäfte zu empfehlen, der getroffenen Vereinbarung immer ein amtliches Formular beizulegen, um diesem Nachweis zu genügen. ■



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

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Seminar

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

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

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

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

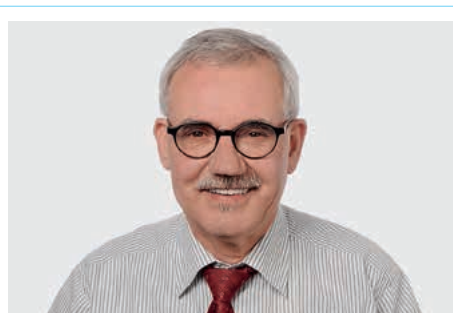
Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

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

Zielgruppe

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

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



Referent

Hans Peter Thomi,

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

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

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 11. Mai 2017, 16.00 bis 20.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 260.– | Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 300.– | Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 11. Mai 2017

(Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

«Ihre Immobilien-Anliegen sind bei uns in besten Händen.»

BDO AG



Kontaktieren Sie unsere Experten:

BDO AG Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich, Tel. 044 444 35 55
BDO AG Pappelnstrasse 12, 8620 Wetzikon, Tel. 044 931 35 85



Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

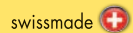
Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden

Fassaden
Holzbau



8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch



Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

Heizungs-Sanierung mit eigenem Kraftwerk

Bis **75%** Heizkosten-Ersparnis mit einer Solaranlage + der
leisesten Wärmepumpe von Swisstherm.

Jetzt vom **5%** Set-Rabatt profitieren.

1. Photovoltaik-Anlage

- 20 m² Aufdach Solaranlage 3 Kw_p

2. Die neue Wärmepumpe «AWX DYNAMIC»

- Kaum hörbarer Schallleistungspegel: 50dbA
- Leistungsmodulierte Inverter-Technologie
- Sehr hoher Wirkungsgrad
- Subventionierung durch EnergieSchweiz
- 20 Jahre Vollgarantie nach Abschluss
eines Serviceabos

Fertig
montiert! Ab CHF
8'900.-
inkl. MwSt**



Fertig
montiert! Ab CHF
23'900.-
inkl. MwSt**



«AWX 16 DYNAMIC»
Abmessungen B/T/H:
1430/680/1140

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

Inkl. Demontage der Ölheizung, Montage
der neuen Wärmepumpe und ein neuer
Pufferspeicher (500 l)

* Entspricht der Leistung von max. 16 kW, bei -8° C.
** Die Preise werden vor Ort überprüft.

swisstherm®

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

Hardstr. 21, 5103 Wildegg, Tel. 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Zweigstellen in Bern, Ostschweiz, Zentralschweiz, Tessin

Ein Unternehmen der MIGROL

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

Erste Angebote finden Sie unter:

www.spalingerimmobilien.ch

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

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

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



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



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

Drucksachenverkauf

Informationen zum Nachbarrecht

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

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

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

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

Teil 2: Fachliche Grundlagen

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

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

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



und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr.

Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten. Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

Nachbarrecht

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

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

Bestellformular siehe Seite 58

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Wir schaffen Lieblingsplätze.

Gratis dazu

Bei Markisen- oder Terrassendach-Bestellung bis 31.7.2017: Komfort-Paket (Handsender Progreso und Funkempfänger Combo) im Wert von rund CHF 370.-.

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

 **GRIESSER**

Mit der Design-Award™ ausgezeichneten Kassetten-Markise Cassita verbringen Sie noch mehr Zeit auf Ihrer Terrasse. Die flache, formschöne Kasette in Verbindung mit der Zweipunktaufhängung sorgt für die entsprechende Leichtigkeit und schützt das Tuch sowie die Technik vor unterschiedlichen Wettereinflüssen.

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

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 5.50	7.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 5.50 5.50	3.50 7.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Auschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)				
20030	_____	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	_____	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	_____	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	_____	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	_____	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	_____	Erben und Schenken (Neuaufgabe 2016)	29.00	29.00
40056	_____	Fristwahrung im Mietrecht (Neuaufgabe 2016)	25.00	25.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschunel (2015) Aktion bis 28.2.2017	20.00	25.00
40050	_____	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	_____	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	_____	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	_____	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	_____	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2015)	29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (Aktualisierte Auflage 2016)	29.00	29.00
40099	_____	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	_____	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	_____	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016)	47.00	53.00
40087	_____	Stockwerkeigentum Broschüre (Aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40088	_____	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	_____	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	_____	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	_____	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	_____	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	_____	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77

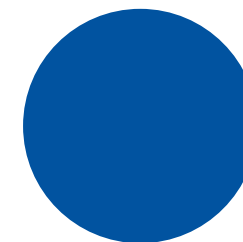
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.

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

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

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

röm. Göttin d. Morgenröte		ehem. südafrik. Provinz	französisch: Sommer	Tonzeichen	liebenswert, bezau-bernd		Unterarm-knochen	Fremd-wortteil: halb		Frage-wort
nicht oben	7				ehem. schweiz. Tennis-ass					
			eine Pferde-krankheit		schweiz. Name für die Pappel					ital. Gast-wirt-schaft
Fremd-wortteil: vor		schweiz.: Rollläden				Märchen-gestalt, Hänsel und ...		griech. Buch-stabe		
Schmet-terlings-larve				mehr als gut		Hab-sucht			4	
		Salz-gewin-nungs-anlage		Nachbar-gemeinde von Zug				Empfeh-lung		
grosses Meeres-tier	Univer-sum	schweiz. Parla-ment							5	
Wind-kraft-anlage (Abk.)			kaufm.: Bestand			Material, Substanz		biblische Stamm-mutter		
				mexikan. Währung		schweiz. Wetter-sendung				
schweiz. Techno-gruppe	Ab-schieds-gruss		Fuss-hebel					Süss-wasser-raub-fisch		
Schweiz. Filme-macher (Alain)						Pferde-gang-art	Meeres-raub-fisch			
	6		General-sekretär der UNO 1946	Kamera-objektiv (Kw.)				Ausruf der Bewunderung		
unser Planet		dt. Grenz-stadt bei Basel						kant. Auto-kenn-zeichen		
schweiz. Form von Ulrich				Früh-lings-monat			schweiz. Sängerin (Dodo)			9
schweiz. Filme-macher (Fred)					wildes gefähr-liches Tier					

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

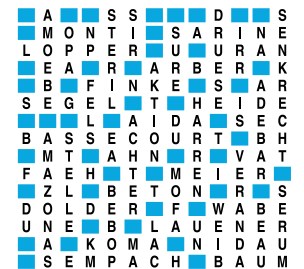
Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 19.04.2017. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb



FENSTER Lösung vom letzten Heft

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Besuch bei den Lieblingsunkräutern

Ein Unkraut, das ich nicht missen möchte

Über Unkraut zu jammern, gehört unter Gärtnerinnen und Gärtnern zum guten Ton. Winden, Baumtropfen, Schnürgras, Löwenzahn usw., die Liste der ungeliebten Pflanzen im Garten kann beliebig verlängert werden, genauso wie es an Ratschlägen über den Umgang mit den Kräutern am falschen Platz nicht fehlt.

Lassen Sie mich für einmal nicht über ein Unkraut jammern, sondern freuen Sie sich vielmehr mit mir über die Lenzrosen, Christrosen, Schneerosen oder Nieswurze, die sich in unserm Garten wie Unkraut vermehren.

Trotz dieser nicht jederzeit willkommenen Eigenschaft haben sie einen ganz besonderen Ehrenplatz in meinem Gärtnerinnenherzen, denn die vielseitigen Hybriden freuen mich während des ganzen Jahres. Und dies obwohl – oder vielleicht gerade deshalb – sie sich wild kreuzen und vermehren und erst noch einer Gattung, nämlich *Helleborus*, angehören, deren Arten den Botanikern manchmal Kopfzerbrechen bereiten: die einzelnen Arten zu unterscheiden, ist nämlich, da sie sich untereinander kreuzen, schwierig.

Mich interessiert der Gartenwert dieser Hybriden mehr als die genaue Bestimmung, weshalb ich vor längerer Zeit aufgehört habe, nach einzelnen Arten wie dem hellgrün blühenden und duftenden *Helleborus odoratus* oder dem *Helleborus torquatus* mit sehr dunklen Blüten zu suchen,

denn die zufälligen Kreuzungen und Selektionen von diesen und anderen Arten faszinieren mich mehr.

«Ungeschnittene» ebenso gut

Ab Januar gehe ich daher durch den Garten und suche nicht nur nach ersten Schneeglöckchen, Krokus, Primeln und *Cyclamen*, sondern freue mich über jede Lenzrosen-

Ganz neu: gelb, gefüllt und picotée.



◀ Viele Farben und Formen.

knospe, die ich entdecke. Manchmal blüht dann die hellgrüne als *Helleborus odorus* gekaufte Art bereits. Gleichzeitig beginnen wir die grünen handförmigen, ledrigen Laubblätter zurückzuschneiden, damit sich allfällige Blattkrankheiten nicht auf die kurz nach der Blüte erscheinenden neuen Laubblätter übertragen.

Dieser Rückschnitt im Winter ist eine umstrittene Methode: einige GärtnerInnen finden die laublosen Blüten unästhetisch, andere sind der Meinung, dass der Rückschnitt der Pflanze schade. Da wir meistens nicht genug Zeit haben, um alle Laubblätter zu schneiden, konnte ich beobachten, dass die «Ungeschnittenen» genauso gut blühen und weiterwachsen wie die «Geschnittenen».

Die Hauptblütezeit meiner Lieblingsunkräuter *Helleborus x Hybridus* aber beginnt im März und dauert bis im April. In dieser Zeit gehe ich sie jeden Tag besuchen, denn an

Überraschungen fehlt es selten, ist doch die Farben- und Formenvielfalt der Blütenblätter unglaublich gross.

Exkurs: Die Blüten der Helleborus – quasi der Schauapparat – sind eine Besonderheit, da die Blüten nicht von den Kronblättern (*Petalen*), sondern von den fünf Kelchblättern (*Sepalen*) gebildet werden. Die Kronblätter haben sich nämlich im Lauf der Evolution in fünf bis zwanzig kurze, tütenförmige Blütenorgane oder Nektarien verwandelt, um mit ihrem Nektar die Insekten anzulocken. Die farbigen *Sepalen* (ich bezeichne sie im Text als Blütenblätter) verbleiben nach der Befruchtung und bleiben bis zur Samenreife erhalten.

Die Blütenblätter können rundlich bis zipflig sein und von weiss über grün und gelb bis rosa, rot und fast schwarz variieren. Zudem gibt es gefüllte oder halb gefüllte Blüten, deren Nektarien sich in Blütenblätter zurückverwandelt ha-



Helleborus argutifolius: eine Art mit oberirdischem Stamm.

Koster AG 
 Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

Zürich | Bachenbülach | Herrliberg
 Telefon 044 431 66 55
 www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

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

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

Mitglied der
 Interessengemeinschaft 


 Professionelle Grünflächenpflege und mehr



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

Schiebedreh-Systeme

Die beste Wahl für Balkon-, Terrassen-, Veranda- und Sitzplatzverglasung oder als Raumteiler und Wohnraumverglasung

nucovista IV – Isolierverglasung



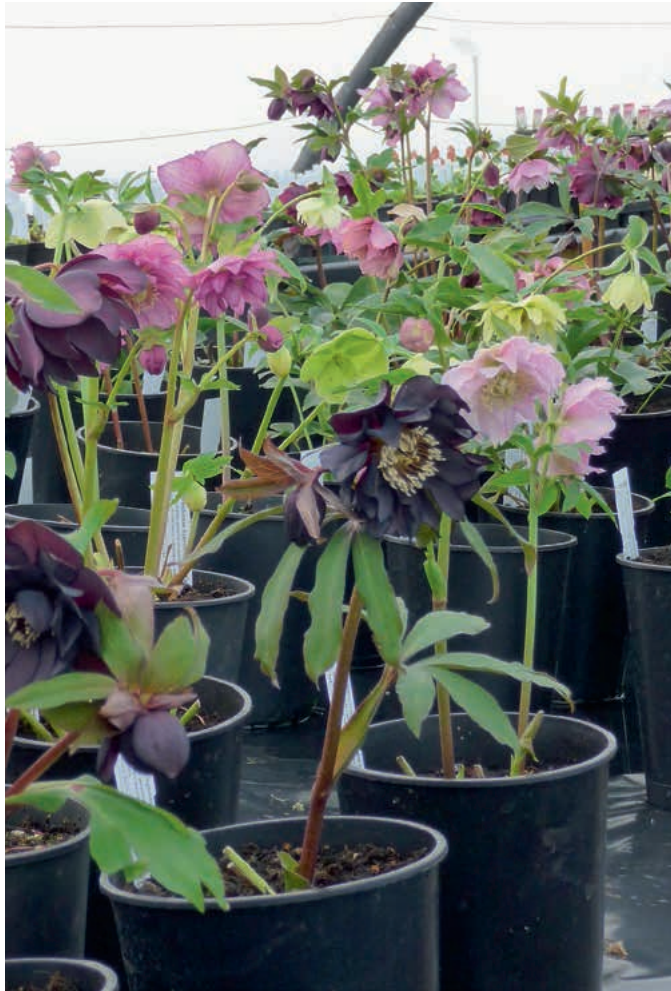
vistaline – 3-fach-Verglasung



- vollflächiges Öffnen
- keine Stolperschwellen
- minimalste Profilansichten
- einfachste Glasreinigung


 innovative Verglasungen

mobileglas.ch / 056 426 55 55



Da kommt kein Gärtnerinnenherz vorbei.

ben. Während bereits die Farbvarianten mein Gärtnerinnenherz höherschlagen lassen, tun es die getupften und/oder die dunkel gerandeten (lies: *Picotée*) Blüten noch mehr. Immer wieder bücke ich mich, um ihnen ins Gesicht zu schauen, und ab und zu schneide ich mir einen Strauss, obwohl ich weiss, dass die Blumen in der Vase nicht halten. Ich lege die Blüten daher in eine weite mit Wasser gefüllte Schale und freue mich, obwohl die Freude von kurzer Dauer ist. Dabei kann man beobachten, wie ver-

schieden lang einzelne Hybriden halten; kein Wunder bei so viel verschiedenem Erbmaterial!

Ehrenplatz für die Bodendecker

Ab und zu werde ich gefragt, welches denn mein Lieblingshelleborus sei: Die Antwort ist nicht einfach, denn wenn mein Mann und ich jeweils im Frühling unsere Hellebori selektionieren wollen, um einige der unzähligen Sämlinge loszuwerden, merken wir, dass man jeder Blüte etwas abgewinnen kann: die kleine Grüne mit den roten Tupfen, die dunkle, aber leider kleinblütige Halbgefüllte, die gewöhnliche Rosa mit den zipfligen Blättern, die Dunkelrote oder eine der vielen Weissen.

Meistens dürfen sie bleiben, denn für die neu erworbene Gelbe (halbgefüllt und mit rotem Rand) finden wir bestimmt einen Platz und der langblühende dunkelrote Helleborus «Anna's Red» bleibt vorläufig eine Topfpflanze.

Manchmal werden einige der langlebigen Stauden dennoch verpflanzt, denn sie eignen sich als ausgezeichnete Bodendecker im Halbschatten. Dann bekommen die Picotées einen Ehrenplatz, denn diese sind mir am liebsten, vor allem, wenn ihre Blütenblätter eine harmonisch runde Blüte bilden.

Nicht auf Speiseplan der Schnecken

Warum aber sollen diese Schönheiten ein Unkraut sein? – Nun, wer es im Mai/Juni verpasst, die prall gefüllten Samenstände zu entfernen,



Typisch picotée: dunkel gerandete Blüten.

wird im kommenden Frühjahr mit einem grünen Teppich «belohnt» werden, denn die Frostkeimer haben eine unglaubliche Wuchskraft und spriessen dank den fleissigen «Samenbriefträgerinnen» (lies: Ameisen) an unglaublichen Orten.

Da heisst es jäten oder der Natur ihren Lauf lassen. Letztere Variante lockt, denn wer weiss, welches Parastück aus einem Sämling wachsen könnte.

Unsere *Hellebori* wachsen an halbschattigen Plätzen und ertragen im Sommer Hitze- und Trockenperioden ohne Schaden. Ganz selten entdecken wir eine Pflanze mit schwarzen Flecken auf den Laubblättern, ein Hinweis auf die Schwarzfleckenkrankheit. Diese Blätter schneiden wir weg und verbrennen sie.

Andere Krankheiten kenne ich nicht. Glücklicherweise mögen die Schnecken die giftigen

Hellebori nicht. Tatsächlich sind sie ein pflegeleichtes, langlebiges Unkraut, das in keinem Garten fehlen sollte!

Und ein letzter Tipp: Selbstverständlich kann man gezüchtete oder selektionierte *Hellebori* kaufen und muss nicht auf ein Traummodell im Garten hoffen. Am besten kauft man sie blühend, damit man weiss, was man hat, auch wenn sie vielleicht namenlos sind! ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Für alle Arbeiten rund ums Haus

GmbH **KIAL**



Gartenbau



Hauswartung



Umbau

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

Ernstt Lüss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon
Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlups.ch



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.

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

IMOYA
IMMOBILIEN AG

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



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

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Frag den
**Energie
 Coach ...**

Gebäude gecheckt, Potenziale entdeckt!

Unabhängige Energie-Coachs beraten Sie über das energetische Sparpotenzial Ihres Wohngebäudes.

Nutzen Sie bis 30.04.2017 unser limitiertes Aktionsangebot Coaching Gebäudecheck: für alle Wohngebäude nur CHF 200.– statt CHF 350.– bis CHF 400.–.

Weitere Informationen:
Telefon 044 412 24 24
Montag bis Freitag, 9.00–12.00 Uhr
www.stadt-zuerich.ch/gebaeudecheck



Knollen und Zwiebeln im Frühling pflanzen

Sommersträusse aus dem eigenen Garten

Einen Strauss Blumen aus dem eigenen Garten holen und die Farben und Düfte drinnen geniessen – wer ein Schnittblumenbeet anlegt, macht sich damit selbst ein blumiges Geschenk.

Für Küche, Wohnzimmer oder Schlafzimmer oder als persönliche Aufmerksamkeit für den nächsten Besuch bei Freunden und Familie schneidet man den Blumenstrauss nach Bedarf. Mit der richtigen Pflanzenauswahl blüht die Pracht im Garten monatelang.

Sehr gut eignen sich sommerblühende Knollen- und Zwiebelblumen, die im Frühling gepflanzt werden.

Immer neue Dahlien

Ein Klassiker im Schnittblumenbeet sind Dahlien (Dahlia). Kein Wunder, schliesslich bilden sie umso mehr Blüten, je öfter man sie schneidet. Auf diese Weise lässt sich die Blüte bis zum ersten Frost verlängern. Dahlien zeigen sich in einer unglaublichen Farb- und Formenvielfalt: von nur wenige Zentimeter

Ein Highlight für Gärten und Sträusse: Die Dahlie «Hart's Dr. McMurray» blüht eindrucksvoll in einem sommerlichen Apricot.



grossen Blüten bis zu tellergrossen Exemplaren. Eine dieser aussergewöhnlichen Riesendahlien trägt den interessanten Namen «Hart's Dr. McMurray». Sie blüht eindrucksvoll in einem sommerlichen Apricot.

Duftende Lilienblüten

Bei Floristen gehören Lilien (*Lilium*) zu den wertvollsten Blütenkostbarkeiten, aus denen

- ❶ «Corcovado» bringt ein leuchtendes Gelb in den Sommergarten – eine Farbe, die jedem Schnittblumenbeet gut steht.
- ❷ Satte Farben: Zantedeschia «Sidney» blüht in kräftigem Himbeerrot.
- ❸ Steht im Schnittblumenbeet gern im Vordergrund: die «De Caen»-Mischung mit roten und blauen Gartenanemonen.

die Profis ihre Kunstwerke kreieren. Was viele nicht wissen: Ihre Zwiebeln lassen sich auch sehr gut im Schnittblumenbeet kultivieren. Die Blüten sehen nicht nur attraktiv aus, sie duften auch noch mehr oder weniger intensiv.

Neben schlicht weissen Lilien gibt es kräftige Farben in Rot, Rosa und Violett. «Corcovado» bringt ein leuchtendes Gelb in den Sommergarten – eine Farbe, die jedem Schnittblumenbeet gut steht.

Elegante Zantedeschia

Zantedeschia kennen die meisten eher unter ihrem umgangssprachlichen Namen «Calla». Auch sie ist ein Klassiker in Blumengestecken und Strässen. Ihre kelchartig aufgerollten Hochblätter umschliessen einen Kolben, auf

dem unzählige kleine Blüten sitzen. Knollen-Zantedeschia werden im Frühling gepflanzt und erweitern das Schnittblumenbeet um eine elegante Persönlichkeit.

Auch sie zeigt ein breites Farbspektrum, das über ihrem sattgrünen, weiss getupften Blättern besonders gut zur Geltung kommt. Gutes Beispiel ist die Sorte «Sidney» in kräftigem Himbeerrot.

Ein Strauss Gartenanemonen

Für eine harmonische Optik empfiehlt es sich, beim Pflanzen auf die Wuchshöhen der verschiedenen Schnittblumen zu achten. Höhere kommen in den Hintergrund, kürzere nach vorne. Mit 20 bis 30 Zentimetern bleiben Gartenanemonen (*Anemone coronaria*)

eher niedrig. Die freundlichen Blüten machen sich daher an den Rändern der Beete sehr gut.

Eine Mischung aus «De Caen»-Hybriden leuchtet in magischem Blau und feurigem Rot. Ihre Blütenform erinnert entfernt an Mohnblumen und sie machen ein schönes Sommersträsschen für die Kuchentafel auf Balkon, Veranda oder Terrasse. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
www.fluwel.de





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

Stilvolle
Einrichtungen



möbelzentrum
Volketswil

huber AG

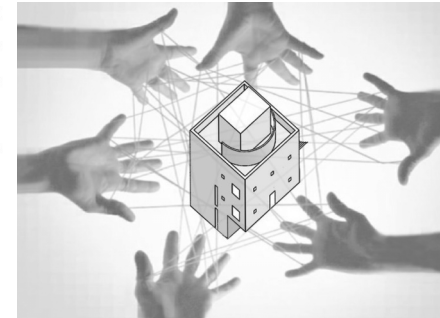
seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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

RETE CASA

RENOTEAM
Webereistr. 55
8134 Adliswil
T 044 771 33 30
www.rete.casa



Alles aus einer Hand
Renovation, Um- oder
Neubau Ihrer Wohnung
EFH oder MFH
zu fixen Kosten
in kürzester Bauzeit
mit erfahrenen Profis
aus der Region

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.



jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH
In der Wässeri 16, 8047 Zürich
Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48
e-mail: info@jetzer-storen.ch

Bäder nach Mass
Grosse Ausstellung



bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40
www.bochsler-ag.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, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
 Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

www.hev-buelach.ch
 P: 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: Girschweiler Partner AG,
 Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
 Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
 info@hev-meilen.ch
 R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN

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

WETZIKON

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



«Der Hausverkauf mit Walde & Partner Uster war einfach ein Toperlebnis. Unsere Erwartungen sind in jeder Hinsicht weit übertroffen worden.»

Yvonne und Paul Birrer-Burkhardt
Verkauf eines Flarzhauses in Auslikon

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Technologieverbot ist keine Lösung

Am 21. Mai haben wir an der Urne die Gelegenheit, den ersten grossen, einschneidenden und vor allem für die Hauseigentümer teuren Schritt im Rahmen der Energiestrategie 2050 zu beschliessen – oder auch abzulehnen. Noch viel zu wenig Beachtung gefunden haben aber die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014» (MuKEN), ein veritables Nacherziehungsprogramm für Hauseigentümer.


Bereits vor gut zwei Jahren hat die Konferenz der Kantonalen Energiedirektoren die neuen Vorschriften verabschiedet. Im Sinne der Harmonisierung sollen sie bis 2018 in die kantonalen Gesetze überführt werden. Die Hauseigentümer und Mieter bezahlen einen hohen Preis. Heutige Einrichtungen werden schlicht verboten. Die schweizerischen Vorschriften für Neubauten gehören europaweit zu den strengsten. Nun haben die Energiedirektoren auch die bestehenden Gebäude auf dem Radar: Statt Freiwilligkeit gilt in Teilen auch Sanierungszwang.

Jährlich werden rund 4 Prozent der mit Heizöl oder Gas betriebenen Heizkessel ersetzt. Das soll in Wohnbauten neu mit der Pflicht verbunden werden, mindestens 10 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien zu decken (zusätzliche Solaranlage, Wärmepumpe etc.). Selbst eine günstige Lösung wird zum reinen Kesselerersatz Zusatzkosten von mehreren 1000 Franken bewirken.

Bereits mit den MuKEN 2008 sind reine Elektrowassererwärmer als Neuanlagen nicht mehr erlaubt. Bestehende Anlagen dürfen nach geltendem Recht aber ersetzt werden. Auch damit soll es vorbei sein: Neu soll innert 15 Jahren auch der Ersatz von bestehenden Elektroboilern in Wohnbauten verboten werden, obwohl bis dann ein Teil der bestehenden Anlagen ihr Betriebsende noch nicht erreicht hat.

Mit den MuKEN 2008 kam das Verbot von neuen Elektrodirektheizungen, das heute in den kantonalen Gesetzgebungen umgesetzt ist. Neu sollen innert 15 Jahren Elektroheizungen ganz verboten werden, auch bestehende. Man kann von solchen Anlagen halten, was man will. Fakt ist jedoch, dass diese einst öffentlich als saubere Alternative zur fossilen Wärmegewinnung angepriesen und gefördert wurden. Die vergängliche Gültigkeit von öffentlichen Ratschlägen sollte uns mahnen, den Erlass von neuen Verboten und Vorschriften kritisch zu hinterfragen. Zumindest eine Übergangsfrist bis zum Betriebsende von bestehenden Anlagen ist einzufordern.

Die Wohnkosten in der Schweiz gehören europaweit zu den höchsten. Die neuen Vorschriften werden einen weiteren Kostenschub bewirken. Zurück zur Vernunft und zum Prinzip der Verhältnismässigkeit sind die Forderungen an die Politik. Die Energiedirektoren haben auch keinen (Nach-)Eriehungsauftrag.


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