

Der Zürcher Hauseigentümer



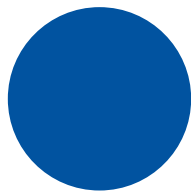
Seite 11 **Podiumsdiskussion: «MuKen?
Das wird noch etwas dauern»**

Seite 17 **Mehr Leerwohnungen in einzelnen Gemeinden,
nicht aber in der Stadt**

Seite 40 **Mietrecht: Die Änderung der Nebenkostenregelung**

Facility Service Hauswartungen

**24h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz**



Alles aus einer Hand

**Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Boden-, Rasen-, Heizung-,
Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plattli-, Kunden-, Fenster-,
Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-, Schnee-, usw.**

**-rechnen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren,
-melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen,
-wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**sf home + garden ag
Kugellilostrasse 48
8050 Zürich**



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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

ERZ-Gebühren: Feste Rabatt-/ Zuschlagsregel nötig

Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) wird durchleuchtet, weil es dort offenbar jahrelang zu Unregelmässigkeiten gekommen ist. Neben der möglichen Verletzung von Vorschriften und Weisungen gibt es bei ERZ aber noch eine weitere Baustelle: die Gebühren. Diese sind seit Jahren stets angewachsen, obwohl immer behauptet wurde, dass sie abnehmen, und somit über eine lange Dauer nicht gesenkt wurden. Heute sind die Gebühren beim Abwasser auf CHF 115 Millionen und beim Abfall auf 220 Millionen an Reserven angewachsen.

Aufgrund einer Motion von Gemeinderat Scherr und mir sind daher die Gebühren für Abfallinfrastruktur im Rahmen einer Bonusaktion für die Jahre 2017 bis 2019 um die Hälfte gesenkt worden. Und aufgrund einer Motion, welche ich mit Gemeinderat Kirstein einreichte, schlägt der Stadtrat für 2018 und 2019 den vollständigen Verzicht auf den Infrastrukturpreis für Abwasser vor. Diese neue Bonusaktion muss allerdings noch vom Gemeinderat absegnet werden.

Diese Senkungen der Gebühren sind erfreulich. Unbefriedigend ist, dass dafür jedes Mal eine Motion von uns nötig ist. Abhilfe schaffen würde eine feste Rabatt- resp. Zuschlagsregel in den entsprechenden Verordnungen. Damit könnten die Finanzreserven von ERZ Abwasser und ERZ Abfall so verringert werden, dass sie sich langfristig pro Bereich in einem Band zwischen CHF 40 und maximal 60 Millionen bewegen. Gemeinsam mit Gemeinderat Kirstein habe ich den Stadtrat zu entsprechenden Vorkehrungen aufgefordert.

In der Motion weisen wir auch auf die neuen Abrechnungsmodalitäten hin. Bisher wurden nämlich Investitionen zum Teil in der laufenden Rechnung verbucht, zukünftig müssen diese vollständig und über die gesamte Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Dies führt dazu, dass der Gewinn – und damit die Reserve – massiv gesteigert werden. Gleichzeitig wird der Bedarf an Reserven aber viel kleiner, da grosse Investitionen nicht mehr über die laufende Rechnung finanziert werden. Die Reserven von ERZ bleiben daher trotz der Bonusaktionen zu hoch und werden weiter anwachsen.

Deshalb haben wir eine Reduktion der Reserven gefordert, welche allen Beteiligten wie Gewerbe, Mietern, Hauseigentümern zugute kommen. Die Chancen für eine solche Anpassung stehen gut, hat der Gemeinderat doch die Motion ohne Diskussion dem Stadtrat direkt zur Ausarbeitung einer Weisung überwiesen.

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

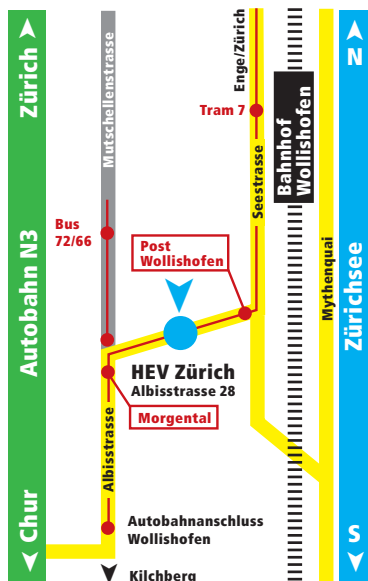
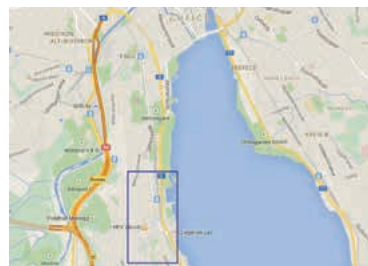
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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
 Thomas Ammann, Ressortleiter
 Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Anita Lankau,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 59985
(WEMF-bestätigt)

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

**Produktbesprechungen
 können nicht aufgenommen
 werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

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



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.

Seite des Direktors

3 ERZ-Gebühren:
 Feste Rabatt-/Zuschlagsregel nötig

Seite des Präsidenten

79 Wann platzt die Blase?

AKTUELL

- Neuerungen vor allem bei der Sicherheit
- 7 **LiFTnormen kennen**
 Podiumsdiskussion des HEV Zürich
- 11 **«MuKen? Das wird noch etwas dauern»**
 Grosse kommunale Unterschiede
 im Kanton Zürich
- 17 **Mehr Leerwohnungen in einzelnen
 Gemeinden, nicht aber in der Stadt**
 Langwierige Gerichtsverfahren vermeiden
- 22 **Realistische Reaktionsfrist für das Vor-
 gehen gegen Hausbesetzer**
- 22 **Fünferticket der bürgerlichen
 Stadtratskandidaten steht**
 Erneuerbare Energien in Zürich
 auf dem Vormarsch
- 28 **Gas und erneuerbare Energien
 verdrängen Heizöl**



Zum Titelbild

Inspirierende Diskussionsrunde

Die Themen BZO, MuKen, §49 PGB etc.
 wurden an der Podiumsveranstaltung äusserst
 kontrovers behandelt.

RECHT

- Mietrecht
- 40 **Die Änderung der Nebenkosten-
 regelung**
 Nachbarrecht (Teil 2)
- 43 **Darf das Grundstück des Nachbarn
 während Bauarbeiten am eigenen Haus
 beansprucht werden?**
 Stockwerkeigentum
- 48 **Berechnung der einfachen
 Mehrheit bei der Beschlussfassung
 im Stockwerkeigentum**

NATUR

- Wer Pflanzen sprechen hört
- 63 **Ein Plädoyer für Blätter statt Blüten**
 Geduld ist gefragt
- 69 **So entstehen herrliche
 Zwiebelblumenwiesen**

SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum
- 32 **Bern und sein Bundeshaus**
Seminare
- 36 2-Tages-Intensiv-Seminar: «Die professionelle
 Verwaltung einer Liegenschaft»
- 47 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
- 52 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
 Aus der Praxis für die Praxis»
- Drucksachenverkauf**
- 55 Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen
 von Mietliegenschaften
- 57 Bestellformular
- 60 **Kreuzworträtsel**
Aus den Sektionen
- 72 HEV Pfannenstiel
- 73 HEV Küsnacht und Umgebung
- 75 HEV Bülach und Umgebung
- 76 **Sektionen im Kanton Zürich**



Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Neuerungen vor allem bei der Sicherheit

Liftnormen kennen

Aufzüge sind von einer Vielzahl von Normen betroffen. Nicht nur für Neuinstallationen, sondern auch für bestehende Anlagen gibt es entsprechende Vorschriften.

Aufzüge zählen zu den sichersten «Verkehrsmitteln». Damit dies so bleibt, werden die gängigen Normen laufend angepasst und erneuert. Mittlerweile hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein über 40 Normen für Aufzüge, Fahrtreppen und Lastenaufzüge in Neubauten sowie in bestehenden Gebäuden publiziert. Bei diesen Normen handelt es sich im Wesentlichen um europäische Normen, die in das schweizerische Normenwesen übernommen wurden.

Die für neue Aufzugsanlagen massgebenden Normen wurden 2014 neu publiziert. Dabei handelt es sich um die Normen EN 81-20 «Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Aufzüge für den Personen- und Gütertransport – Teil 20, Personen- und Lastenaufzüge» (SIA 370.020) sowie EN 81-50 «Konstruktionsregeln, Berechnungen und Prüfungen von Aufzugs-komponenten» (SIA 370.050). Sie lösen per 1. September 2017 definitiv die Normen EN 81-1 und 81-2 ab.

Ein Grossteil der Neuerungen betrifft die Sicherheit bei der Wartung, so zum Beispiel, dass Schutz-

räume im Schacht neu grösser ausgebildet werden müssen.

Auch die Ansprüche an die Schachtbeleuchtung sind gestiegen. Für die Fahrgäste wird mittels hellerer Kabinenbeleuchtung und einer verbesserten Türverriegelung ebenfalls für zusätzliche Sicherheit gesorgt.

Sicherheitsnachrüstungen

Die Safety Norm for Existing Lifts (SNEL) ist eine europäische Sicherheitsnorm für bestehende Aufzüge, die auf 74 Gefährdungspunkte bei vorhandenen Aufzügen hinweist. In der Schweiz wurde die SNEL am 1. Juli 2004 als SIA-Norm 370.080 publiziert.

Stehen bei älteren Aufzugsanlagen grössere Unterhaltsarbeiten an, ist es ratsam, den Lift gleichzeitig hinsichtlich des Sicherheitsstandards anzupassen. Aus der Liste der 74 Gefährdungspunkte schreibt der Kanton Zürich sieben Punkte zur Umsetzung vor (vgl. Kasten).

Gesetzlich vorgeschrieben ist die Umsetzung einzelner Punkte der SNEL bisher erst in den



Viele Aufzüge müssen hinsichtlich ihrer Notrufeinrichtungen nachgerüstet werden.

Kantone Genf, Glarus, Tessin und Zürich. In den restlichen Kantonen empfiehlt es sich dennoch, diese Punkte zu prüfen und den Aufzug gegebenenfalls nachzurüsten. Bei einem allfälligen Unfall werden sich die Gerichte voraussichtlich auf diese Norm berufen und auf die definierten Gefährdungspunkte der Kantone, die sie bereits umgesetzt haben, verweisen.

Wer sich bei der Nachrüstung seines Aufzuges oder bei einem Ersatz nicht nur auf den Lifthersteller verlassen will, hat die Möglichkeit, bei unabhängigen Ingenieurbüros eine entsprechende Ausschreibung mit Offertvergleich zu bestellen. Die zu investierenden 2000 bis 2500 Franken für das Ingenieurbüro werden oftmals durch Kosteneinsparungen dank des optimal gewählten Produkts wieder eingespart.

Notrufeinrichtungen

Mit dem Abschalten der analogen Telefonleitungen per Ende 2017 müssen auch etliche Aufzüge in der Schweiz hinsichtlich ihrer Notrufeinrichtungen nachgerüstet werden. Für neuere Anlagen, die bereits über eine Zweiweg-Notrufeinrichtung verfügen, ist dies mit einem Mobilfunkadapter einfach möglich. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass diese Geräte 3G- respektive 4G/LTE-tauglich sind, da auch das 2G-Mobilnetz in drei Jahren abgeschaltet wird.

Bei älteren Aufzugsanlagen, die noch über einen Telefonhörer in der Kabine oder über gar keine Notrufeinrichtung verfügen, wird die Umrüstung einiges teurer. Neben dem Mobilfunksender muss die gesamte Gegensprechanlage ausgetauscht beziehungsweise neu eingesetzt werden. Als Alternative bietet die Swisscom einen notstromgestützten IP-Anschluss an. Allerdings fallen die Betriebskosten für den IP-Anschluss und den regelmässigen Ersatz der Batterie höher aus als bei einer Mobilfunklösung. Entsprechend wird diese Lösung als Übergangslösung bis zur nächstgrösseren Aufzugserneuerung empfohlen.

Zukunft Fernwartung

Neben der einfachen Mobilfunklösung kommen, insbesondere in neuen Aufzügen, ver-

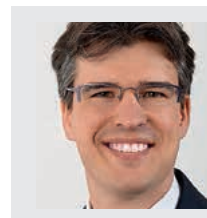
GEFÄHRDUNGSPUNKTE

Aus der Liste der 74 Gefährdungspunkte der Safety Norm for Existing Lifts (SNEL) schreibt der Kanton Zürich die folgenden sieben Punkte zur Prüfung und Behebung vor:

- Ungenügende Anhaltgenauigkeit der Aufzugskabine
- Fehlende Kabinenabschlusstüre
- Fehlende Notrufeinrichtung
- Fehlende oder ungenügende Notbeleuchtung der Kabine
- Ungeeignetes Glas in Schachttüren
- Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zu Nennlast
- Fehlende oder unzulängliche Puffer

mehrt sogenannte Machine-to-Machine-Systeme (M2M) zum Einsatz. Mittels dieser Systeme lässt sich ein Aufzug auch von extern steuern. So kann zum Beispiel bei einer Störung des Kommunikationssystems der Aufzug über einen Steuerbefehl zu einem sicheren Halt gefahren werden, die Türen können geöffnet und der Lift kann blockiert werden, bis die Störung behoben ist.

Einige Lifthersteller haben zudem begonnen, über M2M gezielt Betriebsdaten von Aufzugsanlagen zu erfassen, oder sie setzen Sensoren bei Verschleissteilen ein. Dies ermöglicht den Servicetechnikern, Trends auszumachen, wann und wo Handlungsbedarf besteht, bevor Störungen auftreten und Aufzüge für längere Unterhaltsarbeiten ausfallen. Dies erhöht die Sicherheit zusätzlich und erleichtert das Unterhaltsmanagement. ■



Thomas Ammann
Ressortleiter Energie- und
Bautechnik HEV Schweiz

Bild
Fotolia/upixa



*«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



Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!

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

svit Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

Küchenumbau im Ein- und Mehrfamilienhaus
Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

beutterküchenag
myKüche.ch

Podiumsdiskussion des HEV Zürich

«MuKE?» Das wird noch etwas dauern»

«BZO/Regionaler Richtplan», «MuKE», «Mehrwertausgleich», «§ 49 PBG». Hinter diesen Begriffen verbergen sich Vorlagen, die auf das Bauen in Stadt und Kanton Zürich einen grossen Einfluss haben werden. Eine Podiumsdiskussion mit hochkarätigen Teilnehmenden sollte etwas mehr Klarheit schaffen.

Eine Frage, die Hauseigentümerinnen und -eigentümer besonders stark interessieren dürfte – wann treten im Kanton Zürich die «Muster-Vorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) in Kraft? –, beantwortete Regierungspräsident Markus Kägi damit, dass eine entsprechende Vorlage viermal durch den Regierungsrat und zweimal vom Kantonsrat behandelt und beschlossen wird. Mit einer ra-



Albert Leiser,
Direktor HEV Stadt
und Kanton Zürich,
führte durch den
Abend.

schen Umsetzung beziehungsweise Einführung müsse daher nicht gerechnet werden.

BZO bald unter Dach und Fach, Weiteres folgt...

Einen politisch heissen Herbst 2017 wird es, wie in der Einladung vermutet, aller Voraussicht

Diskussionsleiter Reto Brennwald (Mitte)
mit seinen Gästen.



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Bau mit uns auf deine farbige Zukunft

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch/ausbildung

nach nicht geben. Denn wenn es bis Ende September keine Einsprachen gibt, dann tritt die jüngste Teilrevision der BZO in Kraft.

Heiss hingegen kann es ab Frühling 2018 werden, denn ab dann wird in der Stadt der Regionale Richtplan be- und verhandelt. Und dieser könnte es in sich haben ...

Die Vorgaben – von «oben» sozusagen – sind klar: In den kommenden Jahren müssen einige weitere zehntausend Personen im Kanton Platz und Wohnraum finden. Und zwar zu 80 Prozent in städtischen und zu 20 Prozent in ländlichen Gebieten.

Themen wie Verdichtung sowie Auf- und Umzonungen werden dann sehr wichtig. Und haben einen grossen Einfluss darauf, wie durch Auf- und Umzonungen entstandene

Mehrwerte abgeschöpft werden sollen und ob Vorgaben erlassen werden sollen, dass unter bestimmten Bedingungen vergünstigter Wohnraum verlangt werden kann.

Wie sich dies dann etwa in regionalen Richtplänen und kommunalen Siedlungsrichtplänen manifestieren wird, ist noch offen.

Klar hingegen ist, dass die politischen Parteien zum Teil recht unterschiedliche Ansichten über die konkrete Ausgestaltung haben. Alle Teilnehmenden des Podiums wollen für Stadt und dessen Bewohnerinnen und Bewohner nur das Beste. Aber etwa bereits beim Thema Lärm oder Grünflächen gingen die Meinungen diametral auseinander.

Mit einigen Monaten voll heisser Diskussionen muss daher gerechnet werden. ■



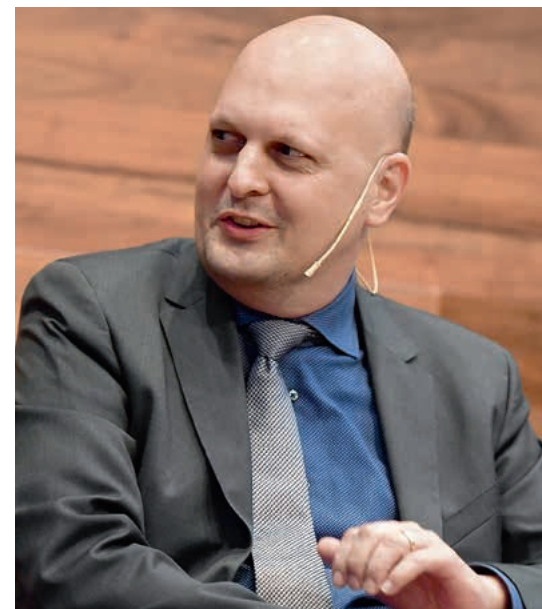
Das Publikum kam in den Genuss einer spannenden Diskussion.



Stadtrat, Dr. André Odermatt, SP,
Vorsteher Baudepartement



Regierungspräsident, Markus Kägi, SVP,
Baudirektor, Kanton Zürich



Gemeinderat und Stadtratskandidat,
Michael Baumer, FDP, Präsident Kommission BZO



Gemeinderat, Markus Knauss, Grüne,
Vizepräsident Kommission BZO



ALPHAPLAN AG



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

reinigen
melden
jäten
technik
rasenmähen
reparieren
unterhalten
kontrollieren
auswechseln
laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

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



Atmosphäre 



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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHR BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

Grosse kommunale Unterschiede im Kanton Zürich**Mehr Leerwohnungen in einzelnen Gemeinden, nicht aber in der Stadt**

Anfang Juni sind im Kanton Zürich etwa **6600 Wohnungen leer gestanden, das sind rund 450 mehr als im Jahr zuvor. Damit ist die Leerwohnungsziffer weiter von 0,84 auf 0,90 Prozent gestiegen. Während in der Stadt Zürich die Zahl leerer Wohnungen trotz grosser Bautätigkeit leicht sank, stieg sie im Rest des Kantons spürbar an.**

Seit 2012 nimmt die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton deutlich zu. Die aktuelle Zunahme liegt jedoch merklich unterhalb derjenigen des Jahres 2014, als gegenüber dem Vorjahr knapp 1200 zusätzliche Wohnungen verzeichnet wurden. Dies geht aus einer gemein-

samen Mitteilung der statistischen Ämter von Stadt und Kanton Zürich hervor. Insgesamt ist die Zahl leerstehender Wohnungen seit 2012 um rund 2300 angestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch auch deutlich über 50000 neue Wohnungen erstellt – diese werden aber nicht überall im Kanton gleich schnell vom Markt absorbiert.

Trotz allgemeinem Anstieg vielfach stabile Leerstandszahlen

In etwa 100 der 168 Zürcher Gemeinden macht die Veränderung der Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr fünf oder weniger Wohnungen aus. Dagegen trägt eine kleine Anzahl von



In der Stadt Zürich bleiben solche Wohnungen nur selten lange leer.

Bild: Fotolia / Robert Kneschke

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

mittelgrossen Gemeinden aufgrund starker Bautätigkeit zur Gesamtbilanz gemeinsam mehr als 400 zusätzliche leere Wohnungen bei. Schliesslich sind in einzelnen Gemeinden auch markante Rückgänge zu beobachten. Beispielsweise sind die grossen Wohnungsreserven, die in Wetzikon in der Vergangenheit durch die rege Bautätigkeit geschaffen wurden, nun zu wesentlichen Teilen abgebaut worden.

Steigende Leerstandsahlen haben alle Wohnungsgrössen zu verzeichnen. Mit mehr als 60 Prozent nehmen die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen insgesamt den grössten Anteil ein. Der grösste Anstieg der Leerstandsquote ist hingegen bei den 2-Zimmer-Wohnungen zu vermelden.

In der Region Pfannenstiel liegt die Leerwohnungsquote 2017 erneut am höchsten. Die Leerwohnungsquote ist hier um ca. 0,25 Prozentpunkte auf 2,08 Prozent angestiegen. Ebenfalls auf hohem Niveau liegen die Regionen Zürcher Oberland, das Knonaueramt und das Weinland mit jeweils mehr als 1,5 Prozent. Letzteres verzeichnete im letzten Jahr noch als einzige Region einen spürbaren Rückgang.

Leerwohnungsquote in der Stadt Zürich trotz hoher Bautätigkeit tief

Im Gegensatz zum Kanton Zürich ist in der Stadt Zürich ein leichter Rückgang der Leerwohnungsquote zu beobachten:

Trotz hoher Bautätigkeit sinkt die Leerwohnungsquote von 0,22 auf 0,21 Prozent.

In weiten Teilen des übrigen Kantonsgebietes führt eine hohe Bautätigkeit in der Regel zu einem vorübergehenden Anstieg der Leerwohnungsquote. In der Stadt Zürich ist die Nachfrage nach Wohnungen offenbar derart gross, dass trotz eines Nettozuwachses von über 2500 Wohnungen im vergangenen Jahr nur wenige leer blieben.

Von den 454 Wohnungen, die am 1. Juni 2017 leer standen, sind die meisten im höheren

Preissegment angesiedelt. Während Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Median zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 32 Franken um rund ein Drittel höher.

Entsprechend sind leere Wohnungen innerhalb der Stadt am ehesten dort zu finden, wo in den vergangenen Jahren grössere Neubauprojekte im oberen Preissegment erstellt worden sind (Langstrasse, Enge). Besonders tiefe Leerwohnungsquoten von weniger als 0,10 Prozent wiesen hingegen die Quartiere Leimbach, Hochschulen, Werd, Saateln, Hard, Hirzenbach, Seebach, Wipkingen und Seefeld auf.

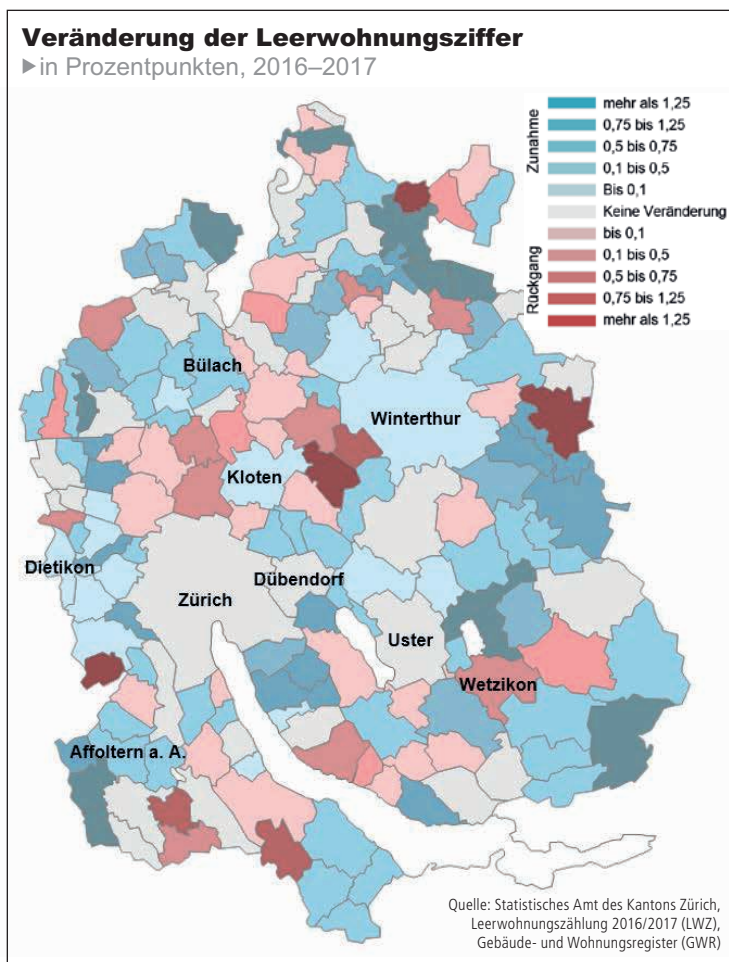
Detaildaten für Gemeinden und Stadtquartiere finden Sie auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie von Statistik Stadt Zürich. (rcv)

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Mit der Leerwohnungsprüfung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leer stehen. Die Leerwohnungsprüfung bildet nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen.

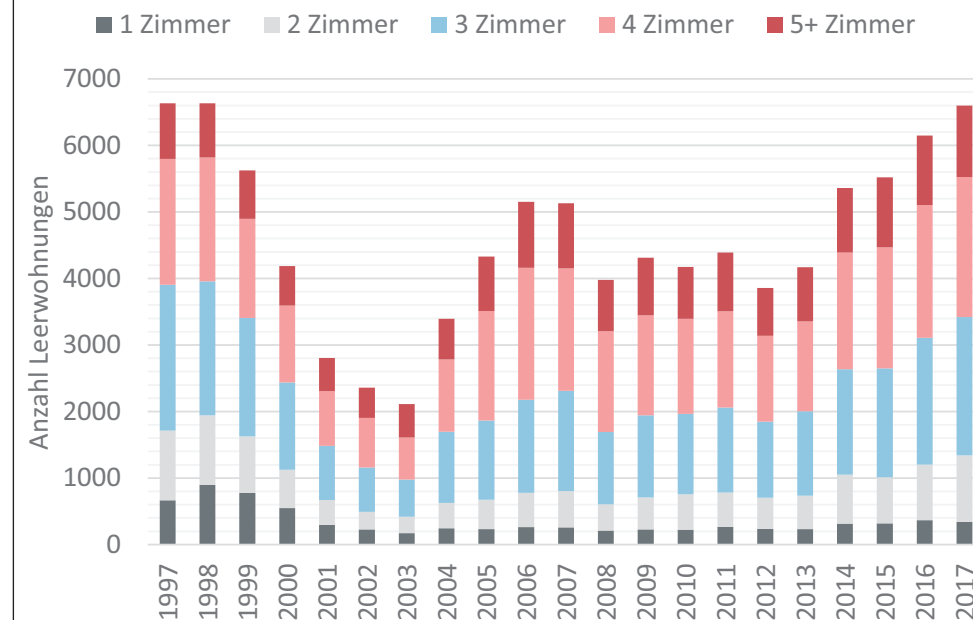
Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. So werden etwa in der Stadt Zürich in einem durchschnittlichen Monat rund 1800 Wohnungen (wieder-)bezogen, was etwa dem Vierfachen des aktuellen städtischen Leerwohnungsbestandes entspricht.

Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungsprüfung zum Ausdruck kommt. Die Leerwohnungsquote bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.



Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

▶ nach Zimmeranzahl, 1997–2017



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**

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch

info@domeisenfenster.ch

Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Küchen 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



Giorgio Giani und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10
oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Langwierige Gerichtsverfahren vermeiden

Realistische Reaktionsfrist für das Vorgehen gegen Hausbesetzer

Nach dem Nationalrat fordert auch der Ständerat eine griffigere Regelung gegen Hausbesetzungen. Die geltende Rechtslage ist unbefriedigend und unklar. NR Olivier Feller will mit seiner Motion die Problematik der Hausbesetzungen in den Städten angehen. Das Gesetz soll dem Grundstücksbesitzer eine genügende Frist für seine Reaktion zur Vertreibung der Hausbesetzer vorgeben.

Bei einer Hausbesetzung kann der Grundstücksbesitzer – ohne vorher zu klagen – gegen die Hausbesetzer zu deren Vertreibung vorgehen. So sieht es das Privatrecht vor. Das Gesetz bestimmt jedoch, dass der Grundstücksbesitzer sofort reagieren muss. Was «sofort» heisst, darin sind sich Lehre und Rechtsprechung uneinig. Deshalb verlangt NR Olivier Feller mit einem Vorstoss, dass der Gesetzgeber Klarheit schafft. Hierfür soll unter anderem eine konkrete Reaktionsfrist von 24 bis 48 Stunden ins Gesetz aufgenommen werden. Damit hätte der Grundstücksbesitzer Zeit, um gegen die Hausbesetzer vorzugehen. Denn

eine unmittelbare, sofortige Reaktion, wie vom Bundesgericht gefordert, ist unrealistisch. Hierfür müsste der Grundstücksbesitzer bereits unmittelbar bei Ankunft der Hausbesetzer gegen diese einschreiten. Das ist praktisch nicht umsetzbar, da er von der Hausbesetzung in aller Regel nicht umgehend Kenntnis erhält. Macht der Grundstücksbesitzer sein Recht nicht «sofort» geltend, darf er die Hausbesetzer nicht mehr von seinem Grundstück vertreiben! Es steht ihm nur noch der aufwendige Weg über das Gericht offen. Damit ist die heutige gesetzliche Bestimmung zum Besitzerschutz «toter Buchstabe».

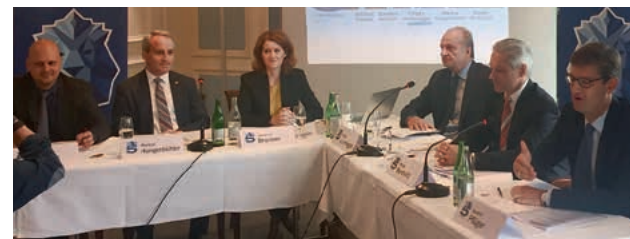
Der Hauseigentümerverband begrüsst, dass Abhilfe gegen diese unzureichende geltende Regelung geschaffen werden soll. Mit der Aufnahme einer klaren Frist ins Gesetz steht dem Grundstücksbesitzer eine realistischere Reaktionszeit zur Verfügung.

Nach dem Nationalrat hat sich nun auch der Ständerat mit 31 zu 13 Stimmen klar für die Motion ausgesprochen. Der Bundesrat muss die Forderung nun umsetzen. ■

Fünferticket der bürgerlichen Stadtratskandidaten steht

Anfang September haben sich die bürgerlichen Stadtratskandidaten gemeinsam den

Medien präsentiert. Ziel der «Top 5» ist, bei den Wahlen im kommenden März die rot-grüne Mehrheit im Zürcher Stadtrat zu knacken. ■



Frische Kräfte sind gefragt: Die «Top 5»-Stadtratskandidaten Michael Baumer (FDP), Markus Hungerbühler (CVP), Susanne Brunner (SVP), Filippo Leutenegger (FDP) und Roger Bartholdi (SVP) sowie der Präsident der FDP Stadt Zürich, Severin Pflüger (v.l.n.r.).

Ihr unabhängiger Partner

für das Nachrüsten von Kabinenabschluss-Türen.

rtw
AUFZUGSTECHNIK

rtw Aufzugstechnik AG

info@rtw-aufzugstechnik.ch | www.rtw-aufzugstechnik.ch
Schützenstrasse 13 | 8902 Urdorf

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

HEV Zürich

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf

Wellness-Oase mit südländischem Ambiente

Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 109 m² in einem ruhigen, kinderfreundlichen Wohnquartier, welches von Autos befreit ist. Die Liegenschaft bietet eine grosszügige Gartenanlage sowie einen Wintergarten. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna. Im Obergeschoss ein grosses Bad/Dusche/WC mit Whirlpool. Baujahr 1986, Grundstücksfläche ca. 470 m², 2 Einstellplätze (hintereinander) in der UN Garage, Besucherparkplätze. Verhandlungspreis: CHF 1 265 000.–.



Oberweningen

3-Familien-Haus mit traumhafter Gartenanlage

Freistehendes 3-Familien-Haus in einem sonnigen, ruhigen und kinderfreundlichen Wohnquartier. Im Hochparterre befindet sich eine 2½-Zimmer-Wohnung, im Erd-/Obergeschoss eine 5-Zimmer-Wohnung und im Ober-/Dachgeschoss eine 4½-Zimmer-Wohnung. Ausbaupotenzial im Estrich vorhanden. Baujahr 1950, Wohnfläche ca. 305 m², Grundstücksfläche ca. 817 m², 2 Garagen (für ca. 3 Fahrzeuge), 1 Carport (überdachter Unterstand, diverse Aussenparkplätze). Verhandlungspreis: CHF 1 600 000.–.



Uetikon am See

3½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Mitten im Dorf, ruhig, sonnig und zentral gelegen. Wohnfläche ca. 80 m², Wohnen/Essen ca. 27.5 m² mit Balkon (ca. 14 m²). Baujahr 1996, Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 780 000.–.



Uitikon Waldegg

Freistehendes Einfamilienhaus – wo Uitikon am schönsten ist

Die Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von 210 m² verteilt über zwei Stockwerke. Das Erdgeschoss verfügt über genügend Zimmer, welche eine kombinierte Nutzung für Wohnen/Arbeiten möglich machen. Im Obergeschoss besticht der grosse Wohn-/Essbereich (ca. 72.5 m²) mit überhoher Decke sowie Dachuntersicht mit seinem Charme. Baujahr 1989, Grundstücksfläche 889 m². Verhandlungspreis: CHF 2 750 000.–.

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

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



TANKREVISION

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

Ihre Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch



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



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



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

Mitglied der



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



Sie suchen eine zuverlässige Immobilienverwaltung ?



Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte

Jetzt sanieren – Ihr Weg zum Traumbad



Luan Sadrija
Beratung & Verkauf
Bad-Ausstellung Dietlikon



Das Traumbad stellt man sich oft gedanklich vor. Wie schön wäre es, wenn es doch nur schon Realität wäre.

Manchmal braucht es etwas Anlauf, bis man das Projekt konkret in die Hand nimmt. Vielleicht unterstützt Sie das nebenstehende Traumbad dabei, Ihr Badumbau jetzt in Angriff zu nehmen?

Die Bauherrin ist vollends zufrieden und glücklich in Ihrem neuen Wohnbad. Wie das gesamte Bad mit Dusche, Badewanne und passender Gäste-Toilette aussieht, sehen Sie hier:

zuhauseimbad.talsee.ch/hev-zuerich

Möchten Sie Ihr eigenes Traumbad in Angriff nehmen. Rufen Sie uns an und lassen Sie sich in unseren Badausstellungen beraten!

talsee,

talsee Dietlikon
Brandbachstr. 6
8305 Dietlikon
044 807 40 60

talsee Adliswil
Zürichstr. 81
8134 Adliswil
044 712 66 12

Vereinbaren Sie jetzt Ihr persönliches
Beratungsgespräch!

talsee.ch

Verstopft?



Steiner
hilft
sofort!

Geb. Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

24
Stunden
Service

Tel. 044 734 37 76

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Der Anschluss an das Glasfaserkabelnetz von UPC:

Digital TV, Internet und Festnetztelefonie in einem!

✓ Kostengünstige, hochmoderne Angebote im Bereich **Internet** (in allen angeschlossenen Liegenschaften mit bis zu 500 Mbit/s), **Telefon** und **TV**.

✓ **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.

✓ **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.

Ihre Bewohner wissen die Wahlfreiheit zu schätzen.

Weitere Infos unter: upc.ch/kabelanschluss | 0800 66 88 66



Kompetent beraten in Immobilienfragen



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



DIE IMMOBILIENKENNER

Erneuerbare Energien in Zürich auf dem Vormarsch

Gas und erneuerbare Energien verdrängen Heizöl

In der Stadt Zürich werden immer weniger Wohnungen mit Öl beheizt. Der Ölanteil ist dabei in den letzten knapp 30 Jahren von 70 auf 27 Prozent gesunken. Derweil wird heute jede zweite Wohnung mit Gas beheizt. Seit zehn Jahren werden zunehmend erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung der Wohnungen genutzt.

Erstmals seit dem Jahr 2000 liegen wieder zuverlässige Daten zur Wärmeversorgung der

Wohnungen in der Stadt Zürich vor. So ist im langfristigen Vergleich vor allem ein ausgeprägter Ersatz von Heizöl durch Gas festzustellen. Das geht aus einer Untersuchung hervor, die Statistik Stadt Zürich kürzlich publiziert hat. Heute wird jede zweite Wohnung mit Gas beheizt; der Ölanteil hingegen ist seit 1990 von 70 auf 27 Prozent gefallen

Während in Zürich-Nord und Zürich-West die meisten neu erstellten Wohnungen an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen wer-

den, gewinnen im übrigen Stadtgebiet vor allem Wärmepumpen an Bedeutung. In älteren Gebäuden werden indes weiterhin viele Öl- durch Gasheizungen ersetzt.

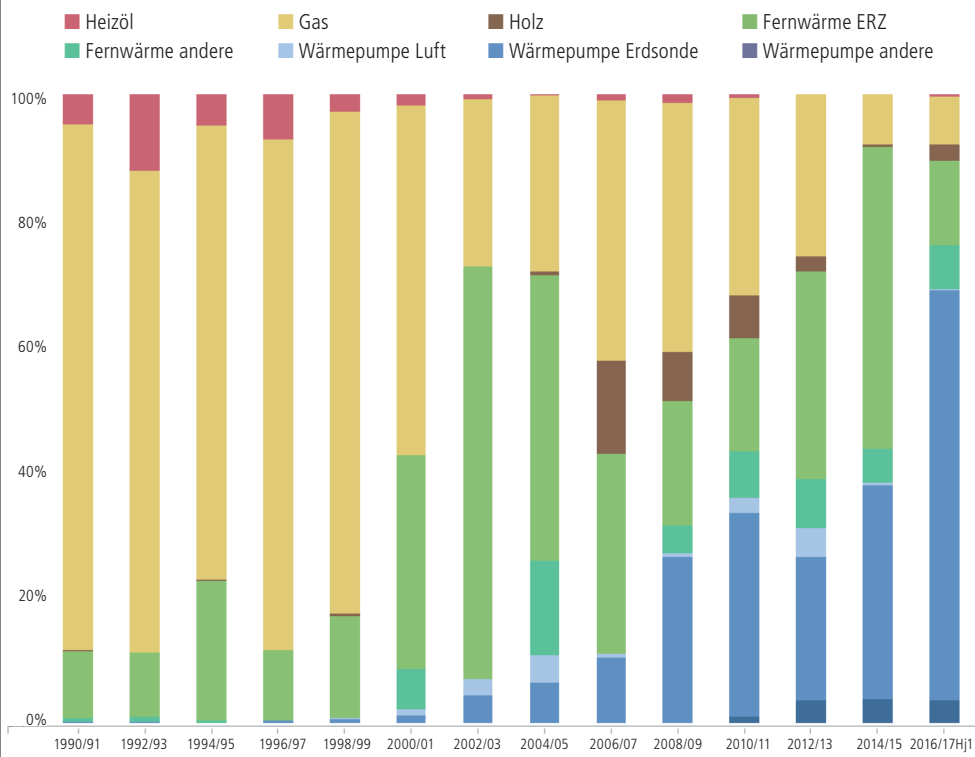
Rund 50 000 Wohnungen – knapp ein Viertel des Wohnungsbestandes – werden gegenwärtig mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Deren Bedeutung wächst mit der lebhaften Bautätigkeit und dank Fortschritten in der Energie-, Dämm- und Lüftungstechnik. Über 90 Prozent aller seit dem Jahr 2014 erstellten Wohnungen werden durch Umgebungswärme, Abfall oder

Holz gewärmt. Zudem verfügen mehr als 80 Prozent dieser Wohnungen über eine kontrollierte Lüftung. (rcv)

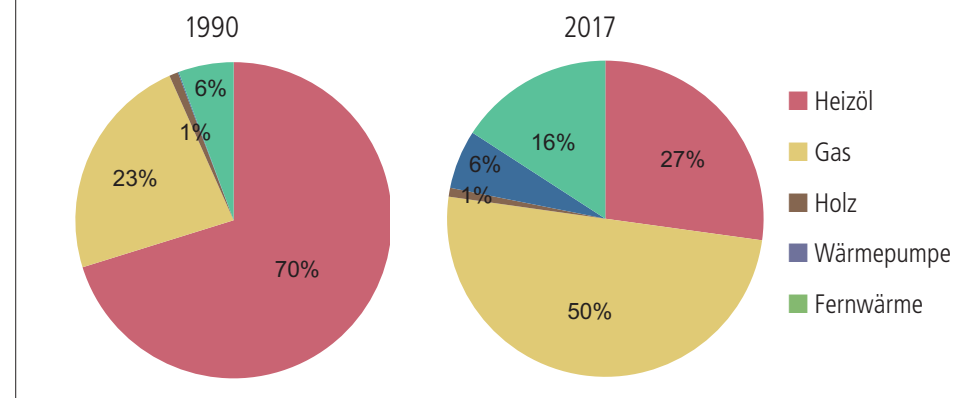
INFORMATIONEN

Auf der Webseite von Statistik Stadt Zürich sind zahlreiche und detaillierte Grafiken zum Thema verfügbar (<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index.html>) Statistik Publikationen Erneuerbare Energien auf dem Vormarsch.

Heizungssysteme in neu erstellten Wohnungen 1990/91 bis 2016/17



Heizungssysteme 1990 und 2017



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

GLAS + METALLBAU

Wiederkehr Glas+Metallbau AG
Hofstrasse 103c
8620 Wetzikon



über
45 Jahre

Balkon- und
Sitzplatzverglasungen
Glasschiebeanlagen
Wintergärten
Glasdächer
Ganzglas-Anlagen
Windschutzwände

www.glas-wiederkehr.ch

info@glas-wiederkehr.ch

Tel. 044/932 59 59



Heftiger Regen mehrt sich Offene Rohre sind wichtig

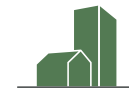
Alles im Fluss?
Kostenlose Rohrkontrolle
Abwasser + Lüftung

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX

Profitieren Sie!

Viele Infos auf www.rohrmax.ch



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

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

Erste Angebote finden Sie unter:

www.spalingerimmobilien.ch

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

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

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



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



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



Ausflug Mitgliederforum

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 30. November 2017

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

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

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 11. Oktober 2017

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 30. November 2017

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

Umweltfreundliche
Wärme
fixfertig geliefert



Die beiden bestehenden Wärmenetze Zürich-Nord und Zürich-West sollen durch eine Verbindungsleitung zusammengeschlossen werden. Damit ist die Stadt für die Zukunft gerüstet und hat die Möglichkeit, auch neue Gebiete ans Netz anzuschliessen. Zürich Wärme ist eine saubere Heizenergie: Aus entsorgtem Abfall entsteht ressourcenschonende Energie, die fixfertig ins Haus geliefert wird. Deine Energie aus deiner Stadt. www.erz.ch/zuerichwaerme

ERZ – Für die saubere Zukunft von Zürich

**Zürich
Wärme**
von ERZ



WWW.ATTICO.CH



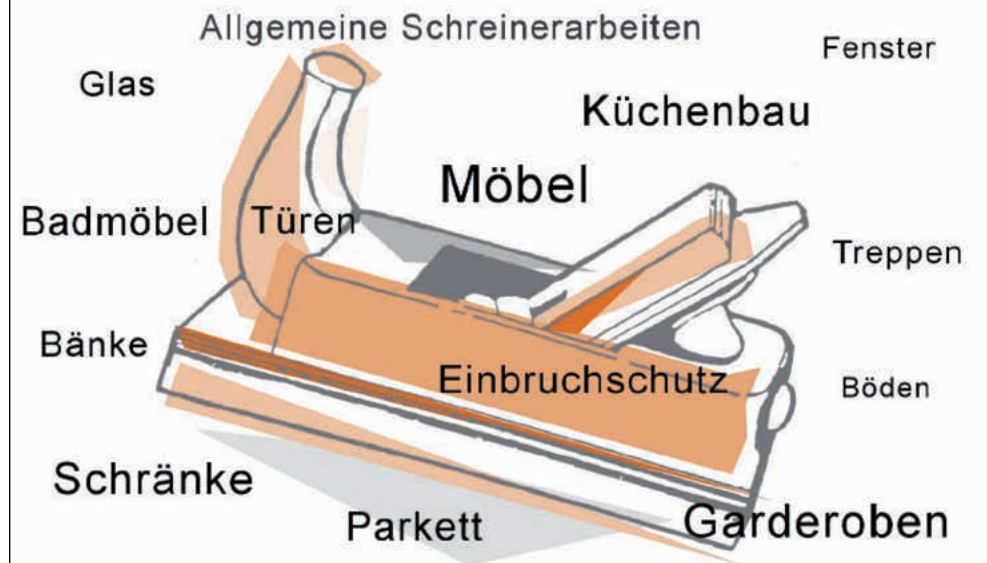
SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

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



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

2-Tages-Intensiv-Seminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

«Die Verwaltungsübernahme»
«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Renovation»



Giorgio Gianì
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des
Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 10. und 17. November 2017

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

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



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

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



DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

Bewahren Sie Ihre Wahlfreiheit!

Lassen Sie sich in Ihrer Entscheidung für die Wärmeerzeugung nicht mit Anschlusszwängen an Fernwärme einschränken. Kostenlose Beratung:
[Gratistelefon 0800 84 80 84](mailto:beratung@heizoeel.ch) oder beratung@heizoeel.ch

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Mietrecht

Die Änderung der Nebenkostenregelung

«Ich habe mit meinem Mieter einen älteren Mietvertrag, in welchem die aufgelisteten Nebenkostenpositionen mit der vereinbarten Pauschale nicht mehr kostendeckend sind. Ich überlege mir, dies zu ändern und eine zusätzliche Position aufzunehmen, denn es wurde ein Lift eingebaut, und für diesen haben wir einen Servicevertrag abgeschlossen. Geht das überhaupt und wie habe ich vorzugehen?»

Als Grundsatz gilt: Neben dem Mietzins (netto) sind die Nebenkosten nur geschuldet, wenn dies besonders vereinbart ist (Art. 257a OR). Das heisst auch, dass sie ganz konkret vereinbart sein müssen. Allgemeine Formulierungen in Mietverträgen wie «sämtliche Nebenkosten» oder «Nebenkosten allgemein» etc. genügen den rechtlichen Anforderungen nicht und sind deshalb ungültig resp. nichtig. Nebenkosten sind definiert als Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.

Welche Leistungen überhaupt als Nebenkosten auf den Mieter abgewälzt werden dürfen, ist eine Frage der Nebenkostenfähigkeit. Da es auch hier immer wieder Grauzonen gibt, ist zu empfehlen, solche Positionen in den Nettomietzins einzukalkulieren, um Diskussionen zu vermeiden. Die Formularverträge des HEV Zürich sind hierzu hilfreich, haben sie doch die praxisüblichen Nebenkosten bereits aufgelistet. Soviele zu den Grundsätzen.

Möchte nun ein Vermieter die Zusammensetzung, die Höhe der Nebenkostenpauschale oder Akontozahlung oder auch die Zahlungsart der Nebenkosten ändern, muss wie bei Mietzinserhöhungen vorgegangen werden. Die Änderung ist auf dem amtlichen vom Kanton genehmigten Formular für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen mitzuteilen, – ansonsten ist sie nichtig – und zwar auf den nächsten Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfristen plus zehn Tage Bedenkfrist.

Weil das Risiko besteht, dass der Mieter das Schreiben innert der siebentägigen Abholfrist nicht bei der Post abholt, sollten in der Praxis noch zehn Tage dazugegeben werden. Somit sollte das Schreiben 20 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist verschickt werden.

Bereits ausgeschiedene Nebenkosten

Sollen bis anhin bereits im Mietvertrag als Pauschale ausgeschiedene Nebenkostenpositionen erhöht werden, da sie nicht mehr kostendeckend sind, sind sie auf die Durchschnittswerte von drei bis fünf Jahren abzustellen.

Beispielsweise die Wasserkosten: Die Pauschale deckt die effektiv anfallenden Kosten nicht mehr, somit sind die Durchschnittskosten über diese Jahre zu berechnen und die Pauschale entsprechend anzupassen. Der Bruttomietzins resp. die Nebenkostenpauschale wird somit um den entsprechenden Betrag ansteigen, der Nettomietzins bleibt unverändert.

Neue Nebenkosten

Im Anschluss an den Einbau eines Lifes wird üblicherweise ein Servicevertrag für die Wartung der Lifenanlage abgeschlossen. Serviceverträge sind nach allgemeiner Praxis nebenkostenfähig; so sollte es möglich sein, die entsprechenden Kosten auf den Mieter abzuwälzen resp. als neue und zusätzliche Nebenkostenposition in den Mietvertrag aufzunehmen.

Selbstverständlich rechtfertigt die Erstellung eines Lifes auch die Erhöhung des Nettomietzins wegen dieser Mehrleistung des Vermieters. Darauf ist jedoch hier nicht weiter einzugehen.

Klare Begründung

Formell gesehen müssen Mietzinserhöhungen und einseitige Vertragsänderungen begründet werden, ansonsten sind sie nichtig (Art. 269d OR). Gemäss Art. 19 VMWG müssen sie klar begründet werden, und so verlangt es auch die Praxis des Bundesgerichts. Auch eine unklare

Begründung gilt als nichtig. Unter «Begründung» ist nicht das Motiv des Vermieters zu verstehen, sondern die rechnerische Begründung für die einseitige Mietvertragsänderung: Hier sind demnach die Daten der vergangenen Jahre beizulegen und auszuweisen. Die Begründung soll dem Mieter nämlich die Tragweite und die Berechtigung der Erhöhung aufzeigen und ihm eine möglichst einfache Beurteilung seiner Chancen sichern, die angekündigte Mietzinserhöhung oder Vertragsänderung anzufechten.

Weil das Vermeiden einer Anfechtung resp. die Durchsetzung der Forderung wünschenswert

ist, empfiehlt es sich, bei solchen Vorgängen einen fachkundigen Rechtsanwalt beizuziehen, der eine solche Anzeige an den Mieter den Anforderungen genügend umsetzen kann. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Wie erwartet bleibt der am 1. September 2017 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz weiterhin auf dem Rekordtief von 1,5%. Somit besteht kein neuer Anpassungsbedarf der Mietzinse. Es ist zu erwarten, dass der Referenzzinssatz noch einige Zeit auf diesem tiefen Niveau verharrt.



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

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






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

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

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



Ausstellung auch samstags geöffnet



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

seit 1982

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

Nachbarrecht (Teil 2)

Darf das Grundstück des Nachbarn während Bauarbeiten am eigenen Haus beansprucht werden?

Aufgrund enger Platzverhältnisse sind wir gezwungen, über die kommenden Monate, während der Ausführung von Bau- und Unterhaltsarbeiten an unserem Mehrfamilienhaus, das Nachbargrundstück zu betreten. Da der Grundwasserspiegel besonders hoch ist, wird auch eine Drainage zur Entwässerung und als Schutz gegen die Feuchtigkeit verlegt. Ein Teil des Gerüsts muss auf dem Terrain des Nachbarn aufgebaut werden.

Frage 2: *Was gilt bei einer allfälligen Entschädigung, welche der Nachbar für die Benutzung durch Betreten, Befahren, zeitweilige Lagerung von Baumaterialien und sonstigen Beeinträchtigungen auf seinem Boden fordern kann?*

Die Entschädigungspflicht für die Ausübung des Hammerschlags- oder Leiterrechts beruht weder auf einer vertraglichen noch auf einer ausservertraglichen Haftung. Ebenso wenig handelt es sich um einen rechtswidrigen Eingriff in das Nachbargrundstück gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB. Der unter gegebenen Voraussetzungen erlaubte Eingriff zur Nutzung des beanspruchten, fremden Grundstücksteils hat nachweisbare Vermögenseinbussen, bezifferbare Schäden wie auch Inkonvenienzen auszugleichen.

Volle Entschädigung für den entstandenen Schaden

Ihrem Nachbarn schulden Sie für die genannten Eingriffe in sein Eigentum eine «volle» Entschädigung samt Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie für Inkonve-

nienzen. Einige Kantone sehen zusätzlich eine durch die Bauwilligen zu leistende Sicherheitsleistung vor, ohne die das Hammerschlags- oder Leiterrecht nicht beansprucht werden kann. Im Kanton Zürich besteht eine solche Pflicht nicht.

Wie gross die Entschädigung schlussendlich ist, kann strittig sein. Es kann sein, dass gar keine Entschädigung geschuldet ist, weil es zu keiner realen, sondern höchstens zu einer psychologisch relevanten Beeinträchtigung kommt. Beispielsweise, wenn sich ein Kranarm über der Liegenschaft hin und her bewegt oder wenn ein innig gepflegtes Blumenbeet geopfert werden muss.

Ein Kranarm kann das Wohlbefinden einschneidend stören. Ein Kranausleger kann ganze Grundstücke bei oft langen Bauzeiten überstreichen und damit auch offene Sitzplätze und Balkone «tangieren».

Festlegung der gerechten Entschädigungssumme

Die Festlegung der gerechten Entschädigungssumme für erlittene Unannehmlichkeiten wird immer wieder als schwierig bezeichnet und ist nur schwer zu bemessen. Der kommunalen Behörde (Baubehörde/Baurekursgericht) steht, bei fehlender Zustimmung des Betroffenen oder bei Uneinigkeit unter den Nachbarn, für die Bemessung der vollen Entschädigung ein beachtlicher Ermessensspielraum zu (§ 230 Abs. 2 PBG).

Für die Berechnung massgebend sind der Verkehrswert des beanspruchten Landes, allfällige Minderwerte, wie auch erlittene Unannehmlichkeiten, und die Dauer der Inanspruchnahme des fremden Grundstücks. Bezifferbare Schadenpositionen sind bei-

spielsweise vermietete Parkplätze, die vorübergehend nicht genutzt werden können.

Gestützt auf § 4 PBG kann zur Konkretisierung der Summe der jeweilige Zinssatz der Zürcher Kantonbank für bestehende erste Hypotheken beigezogen werden. Da es sich um eine privatrechtlich zuzusprechende Entschädigung handelt, ist dies jedoch nicht zwingend. Für die Verzinsung wäre wohl eher Art. 73 Abs. 1 OR, mit einem Zinssatz von 5 Prozent pro Jahr, beizuziehen. Durch das Baurekursgericht wurde – ohne jegliche Begründung – auch schon ein fixer Preis pro m²/Monat kalkuliert.

Strittig kann sein, ob der Bauherr das Recht hat, eine vergleichsweise kostengünstigere Lösung zu wählen, die mehr nachbarliches Land beansprucht. Wenn er zum Beispiel eine Baugrube mit einer kostengünstigeren Böschung einer teuren senkrechten Rühlwand, die das Nachrutschen von Erdreich in eine Baugrube verhindert, vorzieht. Es besteht durch den betroffenen Nachbarn kein Anspruch auf eine Erfolgsbeteiligung wegen eingesparter Baukosten aufgrund der Beanspruchung seines Grundstücks.

Zusätzliche Schadenersatzforderungen

Gerät der angekündigte Zeitplan ernsthaft in Gefahr, kommen unter Umständen zusätzliche Schadenersatzforderungen auf Sie zu. Zum Beispiel, wenn der Nachbar in seinem Haus Wohnungen vermietet und den Mietern wegen langanhaltender Bauarbeiten die Miete reduziert.

Richtlinie: Gebühren für öffentlichen Grund

Einzelne Städte und Gemeinden, wie beispielsweise die Stadt Zürich, haben eine Gebührenordnung für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten, die zwar nicht direkt auf privatrechtliche Verhältnisse anwendbar ist,

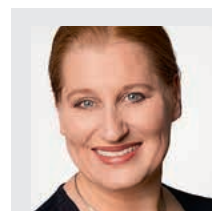
jedoch als Richtlinie zur Bemessung der Entschädigung dienlich sein kann.

Einklagen des Rechts

Stimmt Ihr Nachbar zu und einigen Sie sich über die Entschädigungssumme, so können Sie das Nachbargrundstück vereinbarungsgemäss in Anspruch nehmen. Stimmt Ihr Nachbar der Nutzung seines Grundstücks innert der 30-Tage-Frist nicht im minimalen Umfang zu oder einigen Sie sich nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Ihr Begehren im Kanton Zürich die örtliche Baubehörde und bei Weiterzug das Baurekursgericht. Die Beurteilung über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung findet, mit einem Ermessensspielraum, in einem raschen Verfahren statt (§ 230 Abs. 2 PBG). Die Baubehörde entscheidet nicht, ohne den Eigentümer des betroffenen Grundstücks, also Ihren Nachbarn, vorher angehört zu haben.

Die Interessen der Beteiligten sind gegeneinander abzuwägen, wobei allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zu berücksichtigen sind. Das Urteil des Baurekursgerichts kann unter entsprechenden Voraussetzungen an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden und mit gegebenem Streitwert ans Bundesgericht.

Gerade weil solche Fälle ein gewisses Streitpotenzial bergen, ist es umso wichtiger, dass Sie mit Ihrem Nachbarn ein gutes Einvernehmen haben und vorgängig eine gütliche Einigung treffen. ■



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



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

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

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

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

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

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



Ernstt Lüpss 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@ernstlips.ch



INTER | MEZZO

Klevere Übergangslösungen

www.intermezzo.ch · Telefon 044 586 17 17

**NOCH PLÄTZE
FREI**

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Datum: Freitag, 6. Oktober 2017, 8.15 bis 12 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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.

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

Land + AAA-Sicht + Haus

- Wo** Auf einem 1'478 m² Grundstück mit AAA-Sicht in Rieden
- Was** Aussergewöhnlich grosses Landhaus mit imposantem Treppenhaus, überdimensionalen Raumhöhen und **Baulandreserve**.
- 8 Zimmer, ca. 490 m² Brutto-Grundfläche, 3 Geschosse
 - Baujahr 1989, gepflegter Zustand
 - Doppelgarage, Aussenparkplätze, beheizte Auffahrt
- Wieviel** CHF 2'250'000.–

Wer



ELIANE J. AG

Untermüli 7, 6300 Zug
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
www.elianej.ch, mail@elianej.ch

Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 6. Oktober 2017

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)			
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

Stockwerkeigentum

Berechnung der einfachen Mehrheit bei der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum

«Wir sind eine Stockwerkeigentümergemeinschaft mit zwanzig Parteien. Nun haben wir mit einfachem Mehr einen Beschluss gefällt. An der Versammlung waren sechzehn Parteien anwesend, 7 Parteien haben JA gestimmt, 6 Parteien haben NEIN gestimmt und 3 Parteien haben sich der Stimme enthalten. Ist der Beschluss mit den 7 JA-Stimmen gültig zustande gekommen?»

Berechnung der einfachen Mehrheit gemäss Vereinsrecht

Das Gesetz enthält im Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) keine Regelung, wie die einfache Mehrheit zu berechnen ist, sondern verweist auf das Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Demzufolge ist für die Berechnung nicht die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer nötig, sondern nur die Mehrheit der Stimmen der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer (Art. 67 Abs. 2 ZGB).

Im vorliegenden Fall waren 16 Parteien (also 16 Stimmen) anwesend, folglich beträgt die einfache Mehrheit mindestens 9 Stimmen. Nicht JA gestimmt haben die 6 NEIN-Stimmen und die 3 Enthaltungen. Stimmenthaltungen wirken sich also faktisch wie NEIN-Stimmen aus. Damit ist der Beschluss mit nur 7 JA-Stimmen nicht gültig zustande gekommen. Wenn im Reglement nichts Anderes geregelt ist, lautet die Antwort auf die obige Frage also nein.

Abänderung der dispositiven Berechnungsweise

Da diese vereinsrechtliche Berechnungsweise dispositiv und nicht zwingend ist, ist es möglich, sie abzuändern. Das muss entweder bereits im Begründungsakt geschehen, oder die Be-

rechnungsweise kann nachträglich durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Erleichterung der Beschlussfassung mit einfachem Mehr

Man kann die Beschlussfassung erleichtern, indem man statt der Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen nur die Mehrheit der Stimmenden berücksichtigt. Das heisst, dass die Enthaltungen und die nichtigen Stimmen unerheblich sind, dass man also im obigen Beispiel von 13 abgegebenen Stimmen (JA und NEIN) ausgeht. Dann beträgt die Mehrheit 7 Stimmen. Wenn also das Reglement eine solche Regelung enthält, ist der Beschluss mit 7 JA-Stimmen gültig zustande gekommen.

Erschwerung der Beschlussfassung mit einfachem Mehr

Man kann die Beschlussfassung im Begründungsakt oder durch nachträglichen einstimmigen Beschluss auch dahingehend erschweren, dass man nicht auf die Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen abstellt, sondern auf die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer. Im obigen Beispiel mit insgesamt 20 Parteien betrüge dann die erforderliche Mehrheit für einen gültigen Beschluss 11 JA-Stimmen. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Öl-Heizung- und Boiler-Sanierung mit eigenem Kraftwerk

Erfüllen Sie heute die technischen Anforderungen von morgen!

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

Fertig montiert! Ab CHF **13'900.-** inkl. MwSt**

Fertig montiert! Ab CHF **3'190.-** inkl. MwSt**

- 1. Photovoltaik-Anlage**
 - 3 Kwp Leistung für die Abdeckung bis 60% des Hausaltstroms
 - Subventionen von CHF 2'966.-
- 2. «VARIO CONDENS» der neue Swisstherm Öl-Brennwert-Kessel**
 - kleinste Abmessungen
 - Chromstahl-Heizkessel
 - flüsterleiser Betrieb
 - 1-stufig (inkl.) oder modulierende Brenner (Mehrpreis)
- 3. Der neue Wärmepumpen-Boiler**
 - 3 x günstigere Warmwasser Produktion
 - subventionsberechtigt von CHF 450.- bis 1'500.-

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

swisstherm®
WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

Badenerstr. 569, 8048 Zürich, 044 495 15 15
energie@migrol.ch, www.swisstherm.ch
Hauptsitz: Hardstr. 21, 5103 Wildegg, 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Zweigstellen in Frauenfeld TG, St. Gallen, Uetendorf BE, Buttikon SZ, Mezzovico TI

Ein Unternehmen der **MIGROL**

«VARIO CONDENS 18»
Abmessungen B/H/T: 600/1357/580

WP-Boiler VT310-OHE
Abmessungen: Ø 707, H 1920

Komplette Sanierung für ein EFH bis 3'500 Liter* Ölverbrauch/Jahr. Inkl. neuem Kamin sowie Demontage und Montage der neuen Anlage.

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

FANKHAUSER AG



Im Schatz 18, 8303 Bassersdorf, Tel: 043 344 50 45, info@fankag.ch, www.fankag.ch

Computer ✓ Netzwerk ✓ Telematik ✓ Elektroservice ✓ digitalSTROM Smart Home ✓ Beratungen ✓

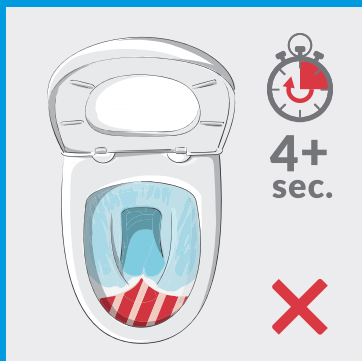
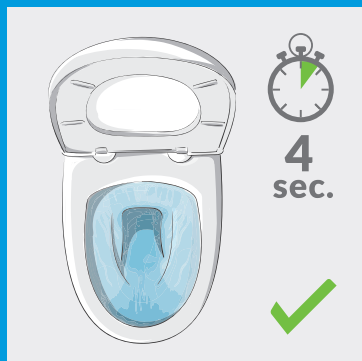
Aktuell: Smart Home und Ablösung analoge Telefonie

Ihre WC-Spülung -
unsere Kompetenz



Die WC-Spülung dauert 4 Sekunden!

▶ Machen Sie den Test: restclean.com/diagnose



REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

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

BENZ

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage www.benz-cie.ch

Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat. Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

— Unser Service beinhaltet Folgendes: —

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

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

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

BENZ + CIE. AG

8006 Zürich

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

8700 Küsnacht

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

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

Seminar

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

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

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

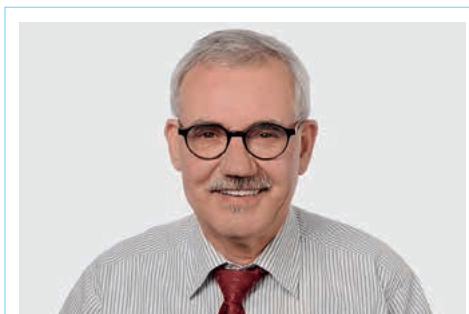
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

Zielgruppe

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



Referent

Hans Peter Thomi,

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

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



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

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

In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 26. Oktober 2017, 16.00 bis 20.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

SIBIRGroup | service

Einer für alles

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

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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

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

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

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

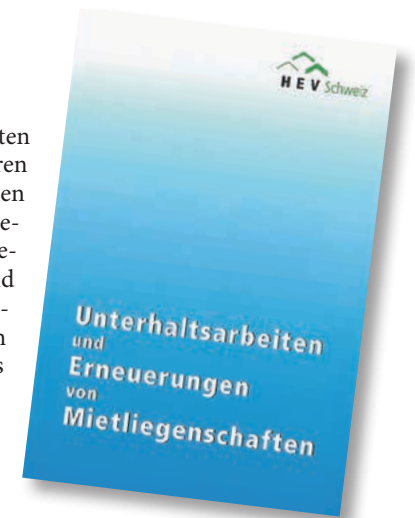
Drucksachenverkauf

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften

SEMINARE

Der HEV Zürich bietet am 6. Oktober 2017 zu diesem Thema das Seminar «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» an. Mehr Informationen: Seite 47 oder www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe».

In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und über die Neufestsetzung der Mietzinse.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften		
Autoren: Sommer Monika, Oberle Thomas und Bartholdi Stéphanie, HEV Schweiz		
3. überarbeitete Auflage 2017, 50 Seiten, Artikel-Nr. 40059		
Subskriptionspreis bis 15.10.2017 anstatt	CHF 14.50 CHF 19.50	CHF 19.50 CHF 25.50

Bestellformular siehe Seite 58

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

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Bestellformular

Der persönliche Service
Ihres lokalen Schreiners
und das Know-how eines
erfahrenen Küchenanbieters –
alles aus einer Hand.

Erfahren Sie mehr: elementkuechen.ch

EK KÜCHEN
CUISINES

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.

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel	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 (Neuauflage 2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 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 Steuerschubel (2015)	Aktion 20.00	25.00
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2015)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (Aktualisierte Auflage 2016)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (Aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung	19.50	25.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften 2017	14.50	19.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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



Design + Kompetenz in Glas

Die Profis für Duschtrennungen aus Sicherheits-Echtglas (ESG), passend für jede Einbausituation.

Beratung, Aufmass und Einbau durch ausgebildete Fachkräfte.

JOACHIM
SCHWAB

www.joachim-schwab.eu
info@joachim-schwab.eu

Kontakt:
 Markus Kaiser
 Repräsentant Schweiz
 Tel. +41 (0) 44 810 78 02
info@sanitaerprodukte.ch

Fotojagd in Afrika		Schreibunterlage		Hobbyarbeit		Wickelkleid der Inderin		schottische Seeschlange		Figur aus Andersens Märchen		Oper von Rubinstein (Der ...)		Abk.: Konferenzraum
						Jacke mit Kapuze								1
schweiz. Trance-DJane: DJ ...		morsch		eh. Fussballer (8 x Schweizer Meister)										
schweiz. Maler †1961 (Cuno)						Abk.: Istanbul Stock-Exchange				toskan. Domstadt			ein Rheinfelsen (in Deutschland)	
männl. Hunde								Tropfkante am Dach		Erdachsenpunkt				
				inhaltslos		schweiz. Kanton (ital.)								4
CH-Olympiasieger (Rudern; Brüder)	Verchiedenes		Berufsausbildung						hin und wieder			italienisch: drei		
klösterliches Stift						Warnton		südamerikanischer Tee						
			Nackten		schweiz. Unfallversicherung					'heilig' in portug. Städtenamen				
englische Bierorte	Gewässer im Kanton Zürich													
Lebensbund			englisch, französisch: Alter					Fremdwortteil: Luft				Strichcode der Magazine		
				hin und ...		Seemannsgruss							schweizerdeutsche Verneinung	
schweiz. Frauenname	kurz für: in dem		Frauen-gemä-cher im Orient							katalanischer, mallorq. Artikel				2
Laubbaumfrucht								Artunterteilung						
Bienenzüchter						eigenwilliger Designer (Luigi)								

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

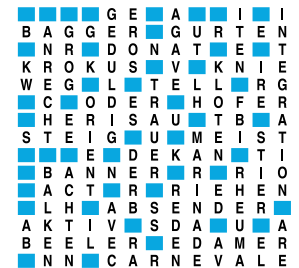
Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 18.10.2017. 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



HAUSTIER Lösung vom letzten Heft

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Wer Pflanzen sprechen hört

Ein Plädoyer für Blätter statt Blüten

In unserm Septembergarten spielen die mehrjährigen Blütenpflanzen keine Hauptrolle mehr, sondern bekommen Nebenrollen, beispielsweise als kleine Lichtblicke im grünen Dschungel. Indessen werden die Blätter von Gehölzen und Stauden wichtig, ja drängen sich geradezu vor. Mit verschiedenen Formen und Farben treten sie auf die Bühne und zeigen ihre ganze Pracht, bevor sie einen Monat später das Herbstkleid anziehen, damit nochmals prunken und sich auf die langen Wintermonate vorbereiten.

Wer Pflanzen reden hören kann, erkennt vielleicht, wie die Grünen, Roten, Grünweissen,

◀ Wo sind da die Blüten?

▼ Mindestens so attraktiv wie Blüten: Weissbunter Hartriegel im Austrieb.

Gelben, Fast-Schwarzen und Grausilbernen sich über die eitlen kurzlebigen Blumen lustig machen und stolz darauf hinweisen, dass sie dauerhafter sind und viel länger wirken.

Recht haben sie, die Blätter der Gehölze und Stauden, denn wenn ich beispielsweise an meine einfach blühende hellgelbe Kaukasuspflingstrose (*Paeonia mlokosewitschi*) denke, die im April nur gerade eine Woche lang blüht, aber von Mai bis November exquisite graugrüne Blätter hat, gibt es allen Grund, die Blätter den Blüten vorzuziehen! Tatsächlich bin ich überzeugt, dass das Spiel mit den Blättern bedeutsamer ist als das Gestalten mit den Blüten.

Oft sind die Blätter die ersten, die das Gartenjahr ankündigen, die sich nach dem Licht strecken, sich entfalten und die folgende Frühlingsblütenpracht begleiten. Begreiflich, wenn die Gärtnerin im Lenz vor lauter Blüten die Blätter vergisst, aber bald sind die Schneebälle,



die Forsythien, die Rhododendren und die vielen anderen Blüthengehölze verblüht. Zurück bleiben die Blätter, die den Stauden und Rosen, die im Juni vermehrt im Blüthen-theater auftreten, Schatten spenden und für Photosynthese und Transpiration sorgen.

Vor lauter Wald die Bäume nicht mehr sehen

Ich selber staune immer wieder über die Vielfalt der «Grünen». Da unterscheidet man beispielsweise längliche und runde, elliptische, rhombische und nadel-, leier-, schild-, sichel- und eiförmige Blätter mit ganzrandigem, gewelltem, handförmig gelapptem, fiederlappigem, fiederspaltigem oder fiederteiligem Blattrand.

Dieser wiederum kann bewimpert, gekerbt, gesägt oder gezähnt usw. sein. Oft sind die Blätter zusammengesetzt, gefiedert, dreizählig oder gefingert. Wären sie alle gleich gross und von gleichem Grün, so dünkte einen die Auswahl bereits riesig, aber tatsächlich unterscheiden sie sich in Grösse, Farbe und Form so stark, dass die Gärtnerin Gefahr läuft, vor

Sie heisst zu Recht Harlekin, diese Berberitze.



lauter Wald die Bäume nicht mehr zu sehen.

Sofern ich im Garten (mit Freude!) eine Lücke entdecke, in die ein neues Gehölz passen würde, gehe ich meistens pragmatisch vor und überlege, was passen könnte. Mithin stelle ich mir etwa folgende Fragen:

- Soll ein rotblättriger Strauch die verschiedenen Grün auflockern?
- Passt eher ein weissgrünes Blatt, das aufhellt?
- Wähle ich gar ein Gehölz mit gelben oder gelbbunten Blättern?

Vor Begeisterung habe ich die wichtigste Frage weggelassen, nämlich:

- Auf welche Standortbedingungen muss ich achten?

«Meine Lücke» liegt am sonnigen, eher trockenen Hang und ich tendiere zu einem rotlaubigen Gehölz, das höchstens zwei Meter hoch werden kann.

Zu üppig ist nicht gut

Wegen der Lage eignen sich meine Lieblinge, die Fächer-Ahornbäume (*Acer palmatum*), nicht, denn sie bevorzugen eher feuchte Böden. Da würde eine Berberitze (*Berberis thunbergii*)



Grosser Online-Pflanzenshop

www.hauenstein-rafz.ch/shop

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



BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar

www.hauenstein-rafz.ch

BAUMSCHULE

SUISSE GARANTIE



& grosser Schaugarten in Rafz

huber

AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

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

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM

FEUER IM HERZEN

Glattalstrasse 521 8153 Rümlang

044 818 05 00 www.novatherm.ch

SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE

Der zuverlässige und innovative Partner für alle Fragen rund um Ihre Immobilie.

Immobilienhandel • Immobilienbewirtschaftung • Umbau und Sanierung • Schätzung und Expertisen
8036 Zürich • Sihlfeldstrasse 10 • Postfach • Telefon 044 456 56 56 • www.schaepi.ch • info@schaepi.ch

«*Atropurpurea*») passen, aber die gelben Blüten mag ich weniger. Die attraktiven rosa Blüten des rotblättrigen Holunders (*Sambucus nigra* «*Black Beauty*») hingegen gefallen mir, aber das Gehölz wird zu hoch.

Ebenfalls hübsche dunkelrosa Blüten hat die *Weigelia florida* «*Victoria*». Sie bleibt niedrig und blüht manchmal im Spätsommer nach. Ich komme meinen Vorstellungen näher!

Als anspruchslos gilt die Blasenspiere (*Physocarpus opulifolius* «*Diabolo*») genauso wie der Perückenstrauch (*Cotinus coggygria* «*Royal Purple*») oder der blutrote Judasbaum (*Cercis canadensis* «*Forest Pansy*»). Alle drei fallen jedoch weg, da sie zu üppig wachsen.

Ich überlege weiter, denke an die Blutbuche, aber auch deren «Zwergform» *Fagus sylvatica* «*Purpurea Nana*» wird bis fünf Meter hoch. Im letzten Herbst habe ich beim Grossverteiler (ohne zu überlegen) ein rotblättriges Mannsblut (*Hypericum androsaemum* «*Autumn Blaze*») gekauft und noch keinen Platz dafür gefunden. Welche Enttäuschung! Der Kleinstrauch hatte im Frühjahr dunkelgrüne Blätter, welche sich erst im Herbst dunkelrot färben werden!

Während des ganzen Sommers rotblättrig ist hingegen der Zierapfel *Malus* «*Coccinella*»,

aber für meinen Standort viel zu gross. Klein bleibt indessen die Zwergblutpflaume (*Prunus cistena*). Ob ich es mit einer Zierpflaume versuchen soll, obwohl ich fürchte, dass sie anfällig für *Monilia* ist?

Nicht zu gross und nicht zu klein

Wenn ich mich nicht entscheiden kann, gehe ich in eine Baumschule, um zu sehen, welche Gehölze erhältlich sind. Dabei ist es leicht möglich, dass ich mich in ein weissbuntes Gehölz verliebe, denn die weissgrünen hellen im Gegensatz zu den roten eine Bepflanzung auf.

Die Auswahl ist gross; weissbunte Buchsbäume (*Buxus sempervirens* «*Elegantissima*») locken neben Hartriegel (*Cornus alba* «*Elegantissima*») und dem immergrünen Pfaffenhütchen (*Euonymus japonicus* «*Bravo*»). Letzterer mag Sonne, aber durchlässig ist der Boden am Hang nicht!

Ich suche weiter, verwerfe die Stechpalme (*Ilex aquifolium* «*Argentea Marginata*») ebenso wie den Seidelbast mit den gelblich-weißen Blatt-rändern (*Daphne odorata* «*Marianni Rogbret*»). Beide verlangen nach andern Standorten.

Fast nur Blätter.



Bloss ein Halbstrauch: gelbbunte Bartblume.

Wieder bleibe ich bei einer *Weigelia florida* «*Variegata*» würde mit der Nachblüte punkten. Zudem halten die crème-weiss-grünen Blätter in der Vase sehr lang.

Alles nur Schall und Rauch

Ohne es zu merken, bin ich von den weissbunten zu den gelbbunten Gehölzen gewandert. Obwohl ich die Berberitze wegen der gelben Blüten verworfen habe, käme ein Gehölz mit gelbbunten Blättern in Frage, vor allem, wenn diese immergrün sind, denn im Winter empfinde ich z. B. die Ölweide (*Elaeagnus ebbingei* «*Gilt Edge*») mit dem grüngelben Laub als Lichtblick während der oft grauen Tage. Sie wächst auch an trockenen Lagen. Ihre graublättrige Schwester, die Silberölweide (*Elaeagnus commutata*), wäre ebenfalls geeignet, aber sie wirft die Blätter im Herbst ab.

Winterharte Gehölze mit silbernen oder grauen Blättern sind eher rar, wenn man die bekannten Halbsträucher Salbei (*Salvia officinalis*), Lavendel (*Lavandula*), Wermut (*Artemisia absinthium*), Currykraut (*Helichrysum italicum*),

Heiligenkraut (*Santolina chamaecyparissus*) oder die Bartblume (*Caryopteris x clandonensis*) nicht zu den Gehölzen zählt.

Zu erwähnen wäre hingegen die silberblättrige Birne (*Pyrus salicifolia*), die mit ihren schmalen, grauen Blättern leicht mit einem Olivenbaum verwechselt werden könnte.

Die Auswahl wird immer grösser, für mich aber bleibt alles Schall und Rauch, denn die erträumte Lücke gibt es momentan nicht, und ich muss mich an meinen «Bunten» freuen, die schon längere Zeit in unserem Garten wachsen und uns erfreuen, besonders dann, wenn wir sie miteinander reden hören! ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



schädeli

gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

«W&W schafft Mehrwerte,
die wir an unsere Kunden
weitergeben.»

Dieter Furrer Mitglied der Geschäftsleitung
Gfeller Treuhand & Verwaltungs AG – Dübendorf



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch**

Geduld ist gefragt

So entstehen herrliche Zwiebelblumenwiesen

Früher hiess es, man pflanzt Blumenzwiebeln im Herbst, sie blühen im Frühling und danach holt man sie aus der Erde, um sie im Oktober erneut zu pflanzen. Heute weiss man, dass es für die Entwicklung der Bollen besser ist, wenn sie einfach in der Erde bleiben. Mehr noch: Für die Entwicklung der Zwiebeln ist es positiv, wenn man die Pflanzen nach der Blüte ebenfalls einfach in Ruhe lässt.

Vom Hobbygärtner verlangt das zwar oft gute Nerven, denn das welkende Laub ist nicht

immer ansehnlich, aber die Geduld zahlt sich aus ... Die ganz Gewieften pflanzen die Zwiebelblumen übrigens in Kombination mit Stauden. Dann verdecken die Blätter der später austreibenden Stauden ganz elegant das trocken werdende Laub der Zwiebelblumen. Eine ideale Kombination im Beet!

Eine grössere Herausforderung wartet auf den Gartenbesitzer, der die Blumenzwiebeln zur Verwilderung in die Wiese oder in den Rasen pflanzt. Aber: Was gibt es im zeitigen Frühjahr Schöneres als eine grosse Rasenfläche voller Schneeglöckchen, Krokusse, Schneestolz



Die meisten Narzissen sind ideal für die Verwilderung. Bei der Mischung «Sail Away» erscheinen die zartgelben Blüten zeitgleich mit blauen Traubenhyazinthen.

oder auch später im Frühling eine Wiese mit botanischen Tulpen, Narzissen und Traubenhyazinthen?

Besonders Streuobstwiesen werden für einige Wochen zu impressionistischen Gemälden, denn oft fällt die Blüte der Obstbäume mit der Blütezeit der Zwiebelblumen zusammen. Grossartig sehen diese Gärten aus!

Gelungene Verwilderung

Für die Freunde strikter Ordnung bricht allerdings nach der Blüte eine harte Zeit an, denn mähen sollte man erst wieder, wenn das Laub der Zwiebelblumen völlig verwelkt ist: Das ist das wichtigste Gebot für deren gelungene Verwilderung. Wer nun Geduld zeigt, wird im nächsten Jahr mit wunderbaren Gartenbildern belohnt. Hobbygärtner, die ein ein-

drucksvolles Beispiel für Tausende verwilderte Tulpen in einer Wiese bewundern möchten, sei ein Besuch der Blumeninsel Mainau im frühen Mai empfohlen. Die Frühlingsstrasse mit Zwiebelblumen in allen Farben ist ein jährlich wiederkehrendes Spektakel, das weltweit seinesgleichen sucht.

Wer im eigenen Garten eine attraktive und immer wiederkehrende Frühlingsblütenpracht anstrebt, sollte Blumenzwiebeln wählen, in deren Natur die Verwilderung liegt. Die meisten Narzissen sind dafür ideal, denn je länger sie an einem Standort stehen, um so prächtiger entwickeln sie sich zumeist.

Nahrungsquellen für Insekten

Auch Krokusse lassen sich wunderbar in Rasenflächen verwildern. Diese ersten Früh-

lingsgrüsse nach der kalten Jahreszeit kommen übrigens nicht nur bei uns Menschen gut an.

Für Insekten – vor allem für Bienen – sind sie wichtige Nahrungsquellen, wenn noch nichts Anderes im Garten blüht.

Natürlich gibt es auch Mischungen, in denen unterschiedliche Zwiebelblumen, die sich ideal verwildern lassen, miteinander kombiniert wurden. Bei «Aladdin's Carpet» verzaubern beispielsweise botanische Tulpen und Traubenhyazinthen jeden Frühling den Rasen in einen kunterbunten Teppich.

Wer es weniger farbintensiv mag oder einen schattigeren Garten sein eigen nennt, sollte einmal das Hasenglöckchen (Hyazinthoides) ausprobieren, von dem böse Zungen behaupten, es vermehre sich wie Unkraut. «White City» ist

die weisse Variante des bekannten blauen Hasenglöckchens.

Wem sich diese kniehohen weissen Glöckchen im Garten irgendwann zu stark vermehren, der schneidet sie einfach ab und stellt sie in die Vase. Das macht komischerweise kein Mensch und als Schnittblumen sind sie auch nicht erhältlich. Als Tischdekoration geben diese Blumen jedoch einiges her. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de



Bei der Mischung «Aladdin's Carpet» verzaubern botanische Tulpen und Traubenhyazinthen den Rasen jeden Frühling in einen bunten Teppich.



«White City» ist die weisse Variante des bekannten blauen Hasenglöckchens.

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur.
Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden
individuell vereinbart und budgetiert.



HEV Pfannenstiel

Die Sektion Meilen und Umgebung hat einen neuen Namen erhalten

Auf Antrag des Vorstandes des HEV Meilen und Umgebung wurde an der Generalversammlung vom 11. Mai 2017 der Name der Sektion auf **HEV Pfannenstiel** geändert.

Der HEV Pfannenstiel dankt seinen Mitgliedern für die Treue in den vergangenen Jahren und freut sich, Sie auch in Zukunft mit Informationen rund ums Eigentum zu beraten und zu unterstützen.

Besuchen Sie unsere Webseite www.hev-pfannenstiel.ch und erfahren Sie mehr!

HEV Pfannenstiel | Geschäftsstelle | Seestrasse 73 | 8712 Stäfa
Telefon 044 926 10 70 | E-Mail: info@hev-pfannenstiel.ch



HEV Küsnacht und Umgebung

Einladung

zu einem geführten Besuch des Rathauses (Ratssaal, Tribüne, Festsaal) und Films «Der Kantonsrat» mit Apéro

Wo einst um 1252 ein erstes «Richthaus» stand, das 1397 einem grösseren repräsentativerem Rathaus weichen musste, steht heute das Zürcher Rathaus, welches seit 1803 im Besitz des Kantons Zürich ist und als Sitz des Kantonsrats dient. Im Gegensatz zu den klassischen Formen des Äusseren ist das Innere im Stil des Hochbarocks gestaltet. Kommen Sie mit auf einen interessanten Rundgang und sehen Sie, wo der Kantonsrat tagt.

Datum: Montag, 30. Oktober 2017

Programm: 9.00 Uhr	Besammlung beim Rathaus (Limmatquai 55, Zürich); Durchschreiten der Sicherheitsschleuse.
9.15 Uhr	Einführung im Festsaal, anschliessend, falls noch nicht Ratspause, 1. Besuch Tribüne.
9.30 Uhr	respektive in Ratspause: Besuch Ratssaal.
10.00 Uhr	Film «Der Kantonsrat»; Besuch der Tribüne.
11.00 Uhr	Fragen/Antworten an Kantonsräte.
11.30 Uhr	Einladung von Kantonsrat Hans-Peter Amrein zum Apéro im Zunfthaus zur Haue (Kämbel).
ca. 11.40 Uhr	Ende Veranstaltung.

Kosten: Der Anlass ist kostenlos.

Anmeldung: Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf **50 Personen** beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum **21. Oktober 2017** erforderlich ist. Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von CHF 20.– erhoben.

BESUCH DES RATHAUSES ZÜRICH VOM MONTAG, 30. OKTOBER 2017

(Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

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



Wandseitig
für mehr
Sicherheit!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

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

wetzikon
metallbau
WEBER

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



HEV Bülach und Umgebung

Öffentlicher Anlass zum Thema:

«Eigentum und Vorsorgeauftrag»

Einladung des HEV Bülach u.U. an seine Sektionsmitglieder und alle Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer von Bülach und Umgebung, Embrachertal und Rafzerfeld.

Sehr geehrte Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer

Haben Sie sich schon einmal überlegt, was mit Ihrem Eigentum passiert, wenn Sie dauerhaft urteilsunfähig werden sollten, und wer für Sie in solchen Fällen entscheidet? Damit keine Entscheidungen gegen Ihren Willen getroffen werden, können Sie einen «Vorsorgeauftrag» erstellen.

Was dieser beinhaltet, wie er verfasst wird und welches die Möglichkeiten und Grenzen sind, möchten wir Ihnen anlässlich einer Veranstaltung näherbringen. Als Mitglied des HEV Bülach u.U. können Ihnen unsere Juristen Ihren massgeschneiderten Vorsorgeauftrag zum Vorzugspreis erstellen.

Datum: Montag, 23. Oktober 2017

Ort: Landgasthof Breiti, Winkel

Programm: 19.30 Uhr Eintreffen der Gäste und Begrüssungspapéro, offeriert vom HEV Bülach und Umgebung

20.00 Uhr Begrüssung durch **Andres Bühler**, Präsident HEV Bülach und Umgebung

im Anschl. Fachreferate zum Thema Vorsorgeauftrag, durch: **Nationalrat Pirmin Schwander**, Dr. oec. publ. **Christian Winzeler**, lic. jur., Präsident des HEV Pfannenstiel **Pavlo Stathakis**, lic. jur., Schlichter für Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Bülach

ca. 21.30 Uhr Ende der Veranstaltung

Kosten: Der Anlass ist kostenlos.

Anmeldung: unter: www.hev-buelach.ch/anlass

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Im Namen des Vorstandes



Andres Bühler, Präsident HEV Bülach und Umgebung

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 UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
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: Seestrassen 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrassen 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 941 56 61
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Schäfer Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@schaefer-treuhand.ch
R: RA Dr. Stefan 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
info@hev-wetzikon.ch
P: Annelies Schneider-Schatz
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch
R: Peterhans Mario lic.iur. RA
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

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



«Walde & Partner ist nicht problem-, sondern lösungsorientiert. Innert vier Monaten fanden sie einen Käufer.»

Thomas Winter
Verkauf Eigentumswohnung in Uster

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

Wann platzt die Blase?

Die Wogen gehen hoch. Die neusten Zahlen zu den leerstehenden Wohnungen verheissen nichts Gutes. Die prognostizierte Korrektur im Mietwohnungsmarkt scheint zumindest bei den neu erstellten Wohnungen an 2. Lage einzusetzen. Hier werden Mieter dank der regen Bautätigkeit und dem rekordtiefen Referenzzinssatz wohl profitieren können. Ihre Wohnkosten werden sinken.

Eine andere Entwicklung ist bei den Eigenheimpreisen festzustellen. Entgegen der Entwarnung zu Beginn des Jahres sind die Preise insbesondere an guter Lage weiterhin gestiegen. Die rekordtiefen Hypothekarzinsen machen den Haus- oder Wohnungskauf weiterhin attraktiv. Ein diesbezüglich interessanter Indikator, die Zahl der Suchabonnemente in Immobilienportalen, ist im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen. Zudem hinkt das Angebot der Nachfrage hinterher. Die Wohnraumproduktion für Eigenheime war in diesem Jahrhundert noch nie so tief.

Richtig ist, dass in einigen Regionen auch eine Entspannung zu beobachten ist. Der «Blasen-Index» der UBS bewegt sich aber weiterhin deutlich im Risikobereich. Die Eigenheimpreise steigen, die Mieten stagnieren oder sinken gar, die Indizes zu den Konsumentenpreisen bewegen sich ebenfalls kaum. Die Wohnkostenquote ist dadurch bei den Neuerwerbern von Wohneigentum eher gestiegen. Sollten die Zinsen – wie allerdings schon öfter falsch prognostiziert – tatsächlich stark steigen, ist nicht mehr die Frage, ob die Blase platzt, sondern nur noch wann...

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