

# Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Küchentrends

Seite 7 Wohnungsabgabe: Stolpersteine vermeiden

Seite 17 Die SVIT Immobilien-Messe öffnet ihre Pforten





## Ihre Arbeit beim Immobilienverkauf: Loslassen, entspannen, feiern.

Die Arbeit beim Verkauf Ihrer Immobilie nehmen wir Ihnen ab. Das Vergnügen aber teilen wir mit Ihnen. Denn es bereitet uns Freude, Ihnen den Weg zum Immobilien-Erfolg zu ebnen. Engagiert, professionell und persönlich. Damit Sie sich entspannt auf die Abschlussfeier freuen können.

Walde & Partner Immobilien AG  
Alte Landstrasse 107  
8702 Zollikon  
044 396 60 60  
[www.walde.ch](http://www.walde.ch)

Zollikon · Baden · Luzern · Sursee · Thalwil · Uster · Zürich



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Zürich liebt Provisorien

Bis jetzt hat meines Wissens niemand angeregt, dass sie unter Denkmalschutz gestellt wird, sonst sind aber Parallelen zwischen der Rosengartenstrasse und dem Globusprovisorium nicht von der Hand zu weisen. Zürich liebt Provisorien, ist man geneigt zu sagen.

Es sind bald drei Jahre her, dass ich an dieser Stelle über die schon damals über vierzigjährige leidvolle Geschichte der Rosengartenstrasse schrieb. Leidvoll, weil die Rosengartenstrasse – schon der Name lässt es erahnen – nie geeignet war für die Funktion, zu welcher sie 1972 verdonnert wurde. Lärm, Dreck und Gestank von täglich gegen 60000 Fahrzeugen passen wohl kaum in einen Rosengarten. Leidvoll auch, weil dieser unzumutbare Zustand, der eigentlich nur als vorübergehende Notlösung gedacht war, nun schon 46 Jahre dauert. Zugegeben, die Verhältnisse sind nicht ganz einfach. Doch nun liegt ein Projekt auf dem Tisch, welches eine Gesamtlösung darstellt und daher nur als Gesamtpaket zu haben ist.

Es ist dabei in Erinnerung zu rufen, dass die Stadtzürcher Stimmbürger 2010 die linke Initiative, welche nur ein Rosengartenram vorsah, ablehnten. Und 2017 verankerte die Bevölkerung des Kantons Zürich die Ansprüche des motorisierten Privatverkehrs in der Kantonsverfassung mit einem deutlichen Ja zu einem leistungsfähigen Strassen- und Gesamtverkehrsnetz. Das Projekt bietet Vieles: Verbannung des Durchgangsverkehrs in einen Tunnel, oberirdische Verkehrsberuhigung und eine neue Tramlinie. Diese würde das Tramnetz vervollständigen und damit den öffentlichen Verkehr stärken.

Vor allem würde das Quartier aufgewertet. Die Wipkinger könnten wieder frei atmen. In einer Umfrage des Wipkinger Quartiervereins sprachen sich die Anwohnerinnen und Anwohner denn auch deutlich für einen Tunnel aus. Man darf davon ausgehen, dass sie als Direktbetroffene wissen, was sie tun. Die Linke macht aber auf Fundamentalopposition und mutet den Anwohnern weiterhin Lärm, Dreck und Gestank zu. Ihr Argument: Die erhöhte Lebensqualität könnte zu höheren Mieten führen. Zynischer geht kaum. Und die Grünen? Was kümmert sie der öffentliche Verkehr. Hauptsache, es kommt kein Tunnel.



Albert Leiser



### Geschäftsstelle Hauseigentümerversand 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  
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart  
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-  
kosten zu Lasten des Anrufenden an.

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

**Herausgeber**  
Hauseigentümerversand  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümerversand  
Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Giorgio Giani,  
Leiter Baumanagement HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechts-  
beratung / Prozessführung HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Angie Romero,  
Betriebsökonomin FH, Gerichtsleitungs-  
mitglied und Ersatzrichterin, Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Carmen Walker Späh,  
Regierungsrätin Kt. Zürich (FDP),  
Vorsteherin Volkswirtschaftsdirektion

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

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

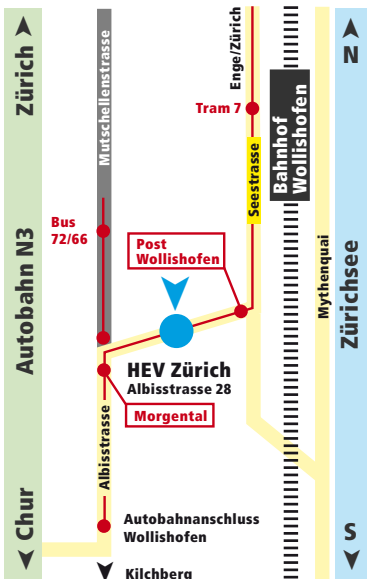


facebook.com/hev.zuerich

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

printed in  
switzerland

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



- SEITE DES DIREKTORS  
3 **Zürich liebt Provisorien**  
SEITE DES PRÄSIDENTEN  
83 **Diese 5 – und bitte keinen mehr!**

### AKTUELL

- PROBLEMFREIE WOHNUNGSÜBERGABE  
7 **Stolpersteine bei der Wohnungsabgabe vermeiden**  
CHANCEN FÜR ZÜRICH NUTZEN  
10 **«Blockchain ist wohl der nächste grosse Entwicklungsschritt der Digitalisierung»**  
RICHTIG UND RECHTZEITIG HANDELN  
13 **Schimmelpilz und hoher Luftfeuchtigkeit vorbeugen**  
IM GEDENKEN  
15 **Kurt Egloff**  
11. SVIT IMMOBILIEN-MESSE ZÜRICH  
17 **Zürichs wichtigster Marktplatz für Wohnimmobilien**

### POLITIK

- EIGENTÜMERFREUNDLICHER ENTSCHEID  
22 **ISOS-Vorstoss von Gregor Rutz findet Mehrheit**

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE  
Küchentrends

ZUM TITELBILD

### Kampf ums Zürcher Rathaus

Am 24. März entscheiden die Zürcher Stimmberechtigten, wer in die Kantonsregierung und ins Parlament einziehen wird.  
(Foto: André Springer)

### TRENDS

- 30 **Neue Küche gefällig?**

### RECHT

- HAFTUNG/UNFALLPRÄVENTION  
37 **Absturzsicherungen auf dem Dach**  
GEBÄUDEVERSICHERUNG  
40 **Grundwasserspiegelsenkung: Riss in der Fassade – wer bezahlt?**  
GEWOHNHEITSRECHT IM PRIVATRECHT  
47 **Haben unsere Nachbarn unterdessen ein Wegrecht?**  
STOCKWERKEIGENTUM  
52 **Probleme mit Mietern im Stockwerkeigentum**  
AUFTRAGSRECHT (TEIL 1 VON 2)  
55 **Herausgabe von Kundenunterlagen bei Verwaltungsmandaten**

### NATUR

- INSPIRATIONSQUELLE FREMDE GÄRTEN  
71 **Wie ein Esel am Berg**  
STARK ERHÖHTER NAHRUNGSBEDARF  
76 **Eichhörnchen – mitten im Winter geboren**

### SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum  
20 **Europarat Strasbourg**  
**Seminare**  
35 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
45 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»  
51 «Die Wohnungsabnahme»  
60 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

### Drucksachenverkauf

- 63 Stressfreier Mieterwechsel  
65 Bestellformular

### Kreuzworträtsel

- 75 **Inserenten stellen sich vor**  
80 **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.**



## PROBLEMFREIE WOHNUNGSÜBERGABE

# Stolpersteine bei der Wohnungsabgabe vermeiden



**Nicht selten kommt es bei der Rückgabe eines Mietobjekts zu Differenzen zwischen Vermieter und Mieter. Um nicht unnötig auf Kosten sitzen zu bleiben, müssen Vermieter gewisse Spielregeln einhalten.**

### Idealfall

Nach Kündigung der Wohnung und Ablauf der Kündigungsfrist vereinbaren Vermieter und Mieter einen Übergabetermin. Anlässlich der Wohnungsübergabe stellt der Vermieter diverse Schäden bzw. eine übermässige Abnutzung fest. Er hält diese im Übergabeprotokoll fest, der Mieter unterschreibt dieses und behebt die Mängel bzw. bezahlt die Instandstellungsarbeiten.

So läuft im Idealfall eine Wohnungsrückgabe ab. Die Realität sieht aber manchmal auch anders aus.

### Probleme bei der Rückgabe

Läuft es nicht ideal, kann eine Rückgabe so aussehen: Während der Vermieter behauptet, die Wohnung weise Schäden auf, für welche der Mieter einzustehen habe, ist Letzterer der Meinung, es liege eine ordentliche Abnutzung vor, welche vom Vermieter zu beheben sei.

Vielleicht haben beide Parteien sogar Experten für die Übergabe beigezogen, welche sich widersprechende Protokolle erstellen. In der Fol-

ge weigert sich der Mieter, das Übergabeprotokoll des Vermieters zu unterschreiben.

Wie hat der Vermieter in einem solchen Fall vorzugehen, um nicht selbst die Kosten der Mängelbeseitigung tragen zu müssen?

### Rechtliche Grundlagen

Am Ende eines Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietsache prüfen und Mängel sofort dem Mieter melden (Art. 267a OR). Will er den Mieter dafür belangen, hat er die behaupteten Beschädigungen zu beweisen. Dies kann ihm in der Regel nur gelingen, wenn er sowohl bei Übergabe als auch bei Rücknahme ein möglichst genaues Protokoll über den Zustand der Wohnung erstellt.

Weiter muss der Vermieter den Mieter sofort über die festgestellten Mängel in Kenntnis setzen und genau bezeichnen, für welche die-ser finanziell aufzukommen hat. Dem Vermieter steht es frei, diese Mängelrüge im Übergabeprotokoll anzubringen oder mit separatem Schreiben auszusprechen. Ein Rückgabeprotokoll allein, das nur den Zustand des

Mietobjekts festhält, stellt aber noch keine Mängelrüge dar.

### Festhalten des Zustandes

Bei jedem Mieterwechsel ist – wie erwähnt – aus Beweisgründen der Zustand des Mietobjekts festzuhalten. Dazu dient insbesondere, aber nicht nur, das Übergabeprotokoll.

Hat ein Vermieter vor Einzug eines neuen Mieters Instandstellungsarbeiten (z. B. Malerarbeiten) tätigen lassen, so empfiehlt es sich, detaillierte Rechnungen oder eine Bestätigung des Handwerkers über die ausgeführten Arbeiten aufzubewahren. Auch Fotos sind nützlich, wenn es darum geht, den Zustand einer Wohnung zu belegen. Vermieter sollten darauf achten, dass das Erstellungsdatum der Fotos ersichtlich ist und der Raum, in dem die Bilder gemacht wurden, eindeutig identifiziert werden kann.

Beim Übergabeprotokoll selbst ist auf eine genaue Bezeichnung der aufgeführten Wohnräume zu achten. Die Kennzeichnung mit «2. Zimmer links» könnte – je nach Grundriss der Wohnung – problematisch und nicht eindeutig sein, was zur Folge haben könnte, dass sich später die Mängel nicht mehr den Räumen zuordnen lassen.

### Im Zweifel für den Experten

Unter Zeitdruck und womöglich in ein Gespräch mit dem Mieter verwickelt, ist es nicht einfach, ein den gesetzlichen Anforderungen genügendes Übergabeprotokoll zu erstellen.

Noch schwieriger ist es, eine korrekte Mängelrüge im Protokoll aufzunehmen und dem Mieter gleich am Übergabetermin zu übergeben.



Zur Autorin

#### Angie Romero

lic. iur., Betriebsökonomin FH, Gerichtsleitungsmitglied und Ersatzrichterin, Kantonsratskandidatin der FDP in den Stadtkreisen 3&9, Zürich

Fehlt die Übung, wird gerne einmal die Erwähnung sämtlicher Schäden vergessen oder diese werden nicht detailliert genug erfasst. So genügt es beispielsweise nicht, zu vermerken, das Nikotin in der gesamten Wohnung müsse durch einen Maler isoliert werden. Nur wenn ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter dafür haftet, muss dieser für die Kosten aufkommen.

Aus diesem Grund tun wenig erfahrene oder routinierte Vermieter gut daran, für die Wohnungsrückgabe einen Experten beizuziehen.

### Mieter muss informiert werden

Wird das Protokoll am Rückgabetermin übergeben, so hat der Vermieter ein vom Mieter unterzeichnetes Exemplar für sich zu behalten. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, oder liegen – wie eingangs geschildert – zwei sich widersprechende Protokolle vor, muss dieses zusammen mit der Mängelrüge innerhalb weniger Werkzeuge nach der Rückgabe dem Mieter zugestellt werden.

Um keinesfalls eine Verwirkung des Anspruchs zu riskieren, sollten nicht mehr als zwei bis drei Werkzeuge bis zur Zustellung der Mängelrüge an den Mieter verstreichen. Nicht vergessen gehen darf der Zustellnachweis; die Mitteilung an den Mieter ist zu Beweiszwecken unbedingt per Einschreiben zu schicken.

### Instandstellungsarbeiten

Meist lassen Vermieter vor einer Weitervermietung auch Instandstellungsarbeiten vornehmen, für die der ausziehende Mieter nicht einzustehen hat.

Beispielsweise ist der Mieter nur für den Neuanstrich zweier Räume haftbar, der Vermieter entscheidet sich aber, gleich die ganze Wohnung neu streichen zu lassen. In einem solchen Fall hat der Vermieter auf eine detaillierte Rechnung zu achten, die möglichst den Rechnungsbetrag, der vom Mieter übernommen werden muss, separat ausweist. Auch muss aus der Rechnung klar hervorgehen, wo welche Arbeiten ausgeführt wurden. Können die ausgeführten Reparaturen oder Ausbesserungen den Räumen nicht zugeordnet werden, ist auch eine Aufteilung der Kosten nicht möglich.



«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»

Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner  
raum für vertrauen

CHANCEN FÜR STANDORT ZÜRICH NUTZEN

# «Blockchain ist wohl der nächste grosse Entwicklungsschritt der Digitalisierung»

**Wenn ein Haus oder eine Wohnung verkauft wird, ist der Weg aufs Notariat unumgänglich. Mit der Blockchain-Technologie könnte sich das allerdings schon bald ändern. An der Zürcher Bahnhofstrasse befindet sich das derzeit grösste Blockchain-Zentrum der Welt. Als liberale Politikerin setze ich mich für förderliche Rahmenbedingungen ein, damit neue Technologien und damit verbundene Geschäftsideen den Wirtschaftsstandort Zürich nachhaltig stärken und die Zürcherinnen und Zürcher von deren Vorteilen profitieren können.**

Was sich für die Schweiz noch nach Zukunftsmusik anhört, ist in Ghana Realität. Dort werden Landverkäufe bereits auf der Blockchain vollzogen und festgehalten. Für den Eintrag in ein Grundbuch braucht es keinen Notar mehr, sondern sogenannte Smart Contracts. Die Vorteile? Indem die Rolle des Vermittlers durch die Blockchain-Technologie übernommen wird, fallen Vermittlungsgebühren weg, die Geschäfte können schneller abgewickelt werden und die Transaktionen sind sicherer, weil die Daten und Informationen auf verschiedenen Servern dezentral verteilt werden. Gewisse Dienstleistungen wie das Beglaubigen, Vermitteln und Verwalten von Banken, Ämtern oder auch Plattformen wie Airbnb werden mit der Blockchain überflüssig.

Auch die Schweiz hat das Potenzial dieser neuen Technologie erkannt. Der Wirtschaftsraum Zürich und speziell die Achse Zug-Zürich haben sich bereits zu einem weltweit führenden Blockchain-Hub entwickelt. Während die letzten grossen Impulse der Digitalisierung primär aus dem kalifornischen Silicon Valley kamen, so ist der Standort Zürich in Sachen Blockchain gut positioniert. Warum? Entscheidend sind sicherlich die Nähe zu renommierten Hochschulen wie der ETH, der Universität Zürich und zu zahlreichen Fachhochschulen sowie die Schnittstellen zur ICT- und Finanzbranche, die hohe

Zur Autorin



**Carmen Walker Späh** wurde 2015 in den Regierungsrat gewählt, wo sie die Volkswirtschaftsdirektion übernahm. Zuvor war die heute 61-Jährige während 13 Jahren Kantonsrätin und während fünf Jahren Verfassungsrätin. Von 2000 bis 2015 führte sie eine eigene Anwaltskanzlei. Carmen Walker Späh ist verheiratet, hat drei erwachsene Söhne und

wohnt in der Stadt Zürich. Sie vertritt den Kanton Zürich im Verwaltungsrat der Flughafen Zürich AG und ist Präsidentin der Stiftung Greater Zurich Area und des Gotthard-Komitees.

Lebensqualität und die Verfügbarkeit von Fachkräften.

## Weltweit grösstes Blockchain-Zentrum

Das bereits vorhandene engmaschige Blockchain-Ökosystem hat zudem eine gewisse Anziehungskraft auf weitere ansiedlungsinteressierte Organisationen. So hat sich das Konsortium Blockchain Insurance Industry Initiative (B3i), bestehend aus weltweit führenden Versicherungskonzernen, Anfang des letzten Jahres für den

Standort Zürich entschieden, um Blockchain-Anwendungen in der Versicherungswirtschaft voranzutreiben.

Und nachdem erst im April letzten Jahres das Forschungs- und Entwicklungszentrum Trust Square an der Bahnhofstrasse eröffnet wurde, expandierte es bereits wenige Monate später zum weltweit grössten Blockchain-Zentrum: mit über 40 Jungunternehmen und Forschungsprojekten, die auf über 3000 Quadratmetern an konkreten Anwendungen der Blockchain-Technologie arbeiten. Die Kombination aus Blockchain-Startups, etablierten Playern, Forschungsinstitutionen und förderlichen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen scheint der ideale Mix zum Erfolg zu sein.

Für mich hat die Blockchain-Technologie das Zeug, zum nächsten grossen Entwicklungsschritt der Digitalisierung zu werden. Mögliche Anwendungsfelder gibt es zahlreiche, nicht nur wenn es um den Kauf und Verkauf von Immobilien geht. Zum Beispiel für Versicherungen, Banken, Treuhänder, in der Musikbranche oder auch für Luxusgüter und Medikamente: Diese könnten künftig besser vor Fälschungen geschützt werden. Auch für staatliche Leistungen, wie beispielsweise im E-Government, ergeben sich vielversprechende Anwendungen in der Beziehung zwischen Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung.

## Auf innovationsfreudige Unternehmen angewiesen

Bei aller Euphorie: Wenn Technologien mit derart disruptiver Sprengkraft auftauchen, ist es die Aufgabe des Staates als Regulator, vorausschauend zu handeln. Dazu gehört ein intensiver Dialog mit allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren. Es braucht aber auch Offenheit seitens der Politik gegenüber den Entwicklungen, ohne die Risiken ausser Acht zu lassen. Als Zürcher Volkswirtschaftsdirektorin steht für mich fest, dass ich die Chancen der Blockchain-Technologie für unseren Standort nutzen möchte.

Der Schweizer Wirtschaft geht es gut, der Zürcher Wirtschaftsmotor brummt. Wir sind jedoch auch künftig auf innovationsfreudige Unternehmen angewiesen, damit Zürich und die Schweiz langfristig wettbewerbsfähig bleiben. Es braucht optimale rechtliche und politische Rahmenbedingungen sowohl für Startups als auch für etablierte Unternehmen. Ein starker Wirtschaftsstandort ist Grundlage unseres Wohlstands und Voraussetzung für stabile Bodenpreise. Gleichzeitig gilt es aber auch, die Auswirkungen der neuen Technologie auf unsere Arbeitsplätze oder allfällige mit der neuen Technologie verbundene Reputationsrisiken, zum Beispiel in der Finanzbranche, stets im Auge zu behalten, um rechtzeitig und zielgerichtet reagieren zu können.

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

## Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich Donnerstag, 25. April 2019, Best Western Hotel Spürgarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.





**Patrik Schlageter,**  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung  
freut sich auf Ihren Anruf:  
044 487 17 50 oder per E-Mail:  
patrik.schlageter@hev-zuerich.ch

## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Verträge und Abrechnungen Profis überlassen? Unsere 30 Experten entlasten Sie von allen Verwaltungsarbeiten. Und schauen, wenn nötig, mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



RICHTIG UND RECHTZEITIG HANDELN

# Schimmelpilz und hoher Luftfeuchtigkeit vorbeugen

**Schimmel kann nicht nur das Gebäude beschädigen, sondern auch die Gesundheit der Bewohner gefährden. Feuchte Räume sind dabei die ideale Voraussetzung für die Bildung von Schimmelpilz. Mit richtigem Verhalten und baulichen Massnahmen kann das Risiko einer Schimmelpilzbildung jedoch stark reduziert werden.**

Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel sind in der Schweiz weit verbreitet; so treten sie in 20 bis 25 Prozent aller Haushalte auf. In Wohnräumen wird Schimmel in den meisten Fällen zu spät entdeckt. Nebst der Beschädigung des Gebäudes kann Schimmel zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen wie zum Beispiel Atemweg-, Augen- oder Hautreizungen oder Asthma und Allergien.

Hauptursache für die Bildung von Schimmelpilz ist eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in Innenräumen und dem dadurch folgenden Feuchtigkeitsniederschlag auf kühleren Oberflächen. Dieser feuchte Untergrund bildet ein beliebtes Ziel von Schimmelpilzsporen, die beim Lüften mit der Aussenluft in Wohnräume gelangen. Auf den feuchten Materialien bilden sie Pilzfäden und weitere Sporen aus und somit entsteht eine Gruppe von Pilzen.

### Kein natürlicher Luftaustausch

In einem Fall sind bei einer Liegenschaft die alten luftdurchlässigen Fenster durch dichte Fenster ersetzt worden, womit am Gebäude bauphysikalische Veränderungen vorgenommen wurden.

In der Folge gab es mit den nun dichten Fenstern keinen natürlichen Luftaustausch mehr, was in den Zimmern die Luftfeuchtigkeit ansteigen liess. Da aber gleichzeitig an den Wänden keine wärmetechnischen Verbesserungen vorgenommen wurden, blieb die Oberflächentemperatur gleich. Die nun feuchtere Luft gelangte dann an die kalte Oberfläche, was zur Kondensierung des



Ein Vorteil einer Aussenwärmendämmung sind u. a. tiefere Heizkosten.



Schimmelpilzbefall an einer Aussenwand.

Wasserdampfs und schliesslich zur Schimmelpilzbildung führte.

Weitere bautechnische Fehler, welche die Bildung von Schimmelpilz fördern können, sind Wärmebrücken, wie sie beispielsweise bei Balkonen oder Rollladenkästen vorkommen. Hier wird Wärme schneller nach aussen transportiert und dadurch weisen sie in den Innenräumen kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 Prozent Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche sind dann für die Bildung von Schimmel ausreichend.

Ebenso als bauliche Fehler zu bezeichnen sind schlechte Wärmedämmungen an den Fassaden, den Dächern, den Kellerböden und Fenstern. Auch hier entstehen hohe Wärmeverluste und an den kältesten Bauteilen kann Schimmel entstehen.

#### Aussenwärmedämmung bewährt sich

Um die Bildung von Schimmelpilz zu vermeiden, bieten sich verschiedene Massnahmen sowohl im baulichen wie im persönlichen Bereich an.

Als zumeist beste bauliche Lösung hat sich für uns die Aussenwärmedämmung erwiesen, die wir im vorliegenden Fall auch der Eigentümer-

#### BERATUNG

Haben Sie in Ihrer Liegenschaft Probleme mit Schimmel, einen grossen Energieverschleiss oder sonstige Baumängel und suchen Beratung für bauliche Massnahmen?

Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen kompetent zur Seite (044 487 1818).

schaft empfohlen haben. Diese garantiert, dass künftig alle Schwachstellen eliminiert werden, die eine Schimmelpilzbildung zur Folge haben könnten.

Weitere Vorteile einer Aussenwärmedämmung sind auch ein angenehmeres Wohnklima, tiefere Heizkosten und bei Mehrfamilienhäusern können die Kosten teils auf die bestehenden Mieten überwältigt werden, da es sich um wertvermehrnde Investitionen handelt. Hinzu kommt, dass wärmetechnische Investitionskosten zu 100 Prozent von den Steuern abgezogen werden können.

#### Grosse Möbel an Aussenwänden vermeiden

Auf Benutzerebene, also im persönlichen Bereich, ist regelmässiges Lüften wohl die wirksamste Massnahme zur Vermeidung von Schimmelpilz. Mit mehrmaligem täglichem rund zehnteiligem Stoss- und Querlüften kann die Luftfeuchtigkeit in den Räumen effizient gesteuert werden (siehe Beispiel). Unmittelbar gelüftet werden sollte unbedingt dann, wenn viel Dampf entstanden ist, dies insbesondere beim Duschen oder Kochen.

Weiter ist auf die Platzierung vor allem von grösseren Möbeln an Aussenwänden zu achten. Hier sind verdeckte Oberflächen wegen fehlender Luftzirkulation kühler als die Umgebung und bilden dadurch kritische Zonen. Deshalb sollte unbedingt ein ausreichender Abstand zwischen Möbeln und Aussenwänden eingehalten werden.



**Giorgio Gianì**  
Leiter  
Baumanagement HEV Zürich

#### BEISPIEL

Beträgt die Raumlufttemperatur 21° C und die Raumluftfeuchtigkeit 55%, muss die Temperatur der Innenwand höher als 11.6° C sein, damit eine Schimmelbildung vermieden werden kann. Beträgt bei 21° C Raumlufttemperatur die Raumluftfeuchtigkeit hingegen 75%, so muss die Temperatur der Innenwand mindestens 16.4° C betragen.



## Kurt Egloff (1932–2019)

Kurt Egloff, ehemaliger Zürcher Stadtrat und langjähriges Vorstandsmitglied des HEV Kanton Zürich, verstarb am 12. Januar 2019 kurz vor seinem 87. Geburtstag. Der ehemalige SVP-Stadtrat (1982–1990) war von Beruf Lehrer und wurde bereits mit 34 Jahren zum Gemeindepräsidenten der Limmattaler Gemeinde Aesch gewählt. Später war er Bezirksrat, Kantonsrat, Mitglied des Zürcher Verfassungsrats und Geschäftsführer des kantonalen Gewerbeverbands. Schon sehr früh hat Kurt Egloff erkannt, dass eine Investition in Wohneigentum sinnvoll ist. Er war noch nicht einmal 30 Jahre alt, als er sich eine eigene Wohnung kaufte. Dem Engagement für das Wohneigentum blieb er sein Leben lang treu.

Von 1980 bis 1997 amtierte er etliche Jahre als Vorstandsmitglied des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich. Mit viel Herzblut und Gestaltungskraft setzte er sich fast zwei Jahrzehnte lang für die Haus- und Grundeigentümer ein. Auf seine Initiative hin wurden im Limmattal mehrere Sektionen gegründet. Kurt Egloff war bereits an der Gründungsversammlung des HEV Birmensdorf-Uetikon-Aesch am 25. August 1977 dabei und wurde zum 1. Präsidenten gewählt. Er bekleidete dieses Amt bis 1982, als er Stadtrat wurde. Auch nach seinem Rücktritt aus dem Vorstand engagierte er sich unermüdlich für die Interessen des Hauseigentümergebietes und konnte auch sehen, wie sein Engagement Früchte trug; so etwa bei der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer für direkte Nachkommen, der Abschaffung der Handänderungssteuer oder der Abschaffung der Formularpflicht. Mit der 1997 erfolgten Wahl seines Sohns, Nationalrat Hans Egloff, in den Vorstand blieb die Familie Egloff dem HEV Kanton Zürich nahtlos erhalten. Bis ins hohe Alter nahm Kurt Egloff rege am gesellschaftlichen Leben teil, so war er bis vor kurzem noch stets gern gesehener Gast am jedes Jahr Anfang Juli stattfindenden «Regensberg-Stamm» des HEV Kanton Zürich auf dem Uetliberg.

Wir verlieren mit ihm einen allseits geschätzten, geselligen und grosszügigen Kollegen und einen lieben Freund, den wir immer in bester Erinnerung behalten werden.

Gregor Rutz, Vizepräsident HEV Kanton Zürich  
Vorstand und Geschäftsstelle HEV Kanton Zürich

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich,  
Bildarchiv/Fotograf: Comet Photo AG, Zürich



ROLF  
BENZ

möbelzentrum  
volketswil



Mehr als 30 Aussteller präsentieren sich im «Lake Side» am Zürichsee.

11. SVIT IMMOBILIEN-MESSE ZÜRICH

## Zürichs wichtigster Marktplatz für Wohnimmobilien

Bereits zum elften Mal werden vom 29. bis 31. März 2019 die Tore des «Lake Side», Zürich, für die SVIT Immobilien-Messe geöffnet. Die Messe hat sich zum bedeutendsten Handelsplatz für Wohnimmobilien im Wirtschaftsraum Zürich entwickelt. Über 30 Aussteller werden ihre neusten Angebote präsentieren, rund 5000 Besucher werden wieder erwartet.

Die SVIT Immobilien-Messe ist für Wohninteressierte die erste Anlaufstelle zu den führenden Immobilienanbietern im Grossraum Zürich. Wer auf der Suche nach Wohneigentum

oder Erstvermietungsobjekten ist, wird hier fündig. Das Angebot umfasst auch Bestandsimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung befinden. Auf der anderen Seite nutzen die



Das Verkaufsteam des HEV Zürich ist wiederum vor Ort.

Aussteller – Bauträger, Projektentwickler, Verkäufer – die Plattform, um sich persönlicher zu präsentieren als zum Beispiel im Internet.

Die Messe wird im renovierten «Lake Side», Zürich, direkt am wunderschönen Zürichsee, durchgeführt. Nebst der attraktiven Lage bietet dieser Ort genügend Platz für eine grosse Anzahl Besucher und ist mit dem öffentlichen Verkehr leicht zu erreichen. Für die Automobilisten stehen zudem grosszügige Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die letztjährige Messe konnte den Erwartungen von über 5000 Besuchern erneut gerecht wer-

**INFORMATION**

Datum: Freitag, 29. bis Sonntag, 31. März 2019  
 Öffnungszeiten: Freitag, 15.00 bis 19.00 Uhr  
 Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr  
 Ort: Lake Side, Bellerivestrasse 170, 8008 Zürich, www.lake-side.ch  
 Eintritt: kostenlos  
 Homepage: www.svit-immo-messe.ch  
 Social Media: Facebook + Instagram: svit\_immo\_messe  
 Veranstalter: SVIT Zürich, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft  
 Kontakt: Pascal Stutz, CEO und Messeleiter, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 81, pascal.stutz@svit.ch  
 Marnie Baldessari, Stv. CEO und Leiterin Events, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 83, marnie.baldessari@svit.ch

den. Nicht nur die meisten Aussteller sind an der Messe 2019 wieder präsent, auch sämtliche Sponsoren sind erneut mit an Bord.



## Der HEV Zürich an der SVIT-Immobilien-Messe 2019



Das Verkaufsteam des HEV Zürich freut sich auf Ihren Besuch an der SVIT Immobilien-Messe im Lake Side, Bellerivestrasse 170, 8008 Zürich:

	11.00 h bis 14.00 h	14.00 h bis 17.00 h	15.00 h bis 19.00 h
Freitag, 29.3.			Roger Kuhn
Samstag, 30.3.	Roger Eggli	Roger Kuhn	
Sonntag, 31.3.	Luca Roncoroni	Reto Bindschädler	

Änderungen vorbehalten.

E-Mail: [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch)
Telefon 044 487 17 86



Wer auf der Suche nach Wohneigentum ist, findet hier eine grosse Auswahl.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Europarat Strasbourg

Der Europarat wurde 1949 gegründet, um sicherzustellen, dass sich die Schrecken des 2. Weltkrieges nicht wiederholen würden, und um in ganz Europa gemeinsam demokratische Prinzipien zu entwickeln.



Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische

Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

National- und Europarätin Doris Fiala gibt uns die Ehre, uns durch das Palais zu führen und uns einen Einblick in die Arbeit der Mitglieder der nationalen Parlamente, Diplomaten, Experten und anderer Vertreter der Mitgliedsstaaten zu bieten.



**Doris Fiala**

Die FDP-Nationalrätin und Delegierte beim Europarat ermöglicht einen Blick hinter die Kulissen.

**WENIGE PLÄTZE FREI**

### INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 11. April 2019

**Programm:**

- 6.30 Uhr Abfahrt mit Comfort-Car ab Busparkplatz Sihlquai beim HB Zürich
- ca. 9.30 Uhr Ankunft Europarat
- Filmvorführung und Erklärungen, Beobachten des Ratsbetriebs auf der Tribüne, danach gemeinsames Mittagessen in der Altstadt von Strasbourg
- ca. 15.00 Uhr Zeit zur freien Verfügung
- 17.00 Uhr Rückfahrt nach Zürich
- ca. 20.00 Uhr Ankunft in Zürich Sihlquai

**Kosten:**

- pro Person: Mitglieder CHF 220.–/Nichtmitglieder CHF 260.–
- Inbegriffen: Carfahrt inkl. Kaffee und Gipfeli bei Hinfahrt, Sandwich und Mineral bei Rückfahrt, Besuch Europarat, Mittagessen und Getränke

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

**Anmeldeschluss:** Donnerstag, 7. März 2019

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.

Ihre Katrin Widmer

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 11. April 2019 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

ERFREULICHER ENTSCHEID FÜR EIGENTÜMER

# ISOS-Vorstoss von Gregor Rutz findet Mehrheit

**Alle sprechen von baulicher Verdichtung. Doch sobald sich die Frage der Verdichtung konkret stellt, stösst man auf Widerstand. So rekurrierte der Zürcher Heimatschutz gegen die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich. Dass der Heimatschutz sogar Schützenhilfe vom Bund erhielt, war nur aufgrund gesetzlicher Widersprüche möglich. Diese will Nationalrat Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich, nun auflösen.**

Kaum jemand war sich bewusst, welche Spannungsfelder sich zwischen dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und dem Raumplanungsgesetz (RPG) eröffnen würden. Streitpunkt ist namentlich das «ISOS» – das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder. Eine Bestimmung im NHG verpflichtet den Bund zur Erstellung eines solchen Inventars von Objekten, welchen nationale Bedeutung zukommt. Dieses Inventar wurde vor gut 35 Jahren geschaffen. Aufgenommen werden Ortsbilder, die «in besonderer Masse die ungeschmälerte Erhaltung» verdienen. Heute umfasst das ISOS gegen 1300 Objekte, in der Regel Dauersiedlungen mit mindestens zehn Hauptbauten.

## Drei Viertel der Stadt Zürich unter Schutz

Dieser einst unumstrittene Auftrag hat in den vergangenen Jahren vermehrt zu Diskussionen

geführt, da die zuständigen Gremien einerseits eine immer höhere Aktivität entwickeln, und die Gerichte auf der anderen Seite die Einträge im ISOS zunehmend als Richtschnur interpretieren.

Dass das Inventar namentlich auch in städtischen Gebieten immer umfangreicher wird und ganze Siedlungen umfasst, stellt Politiker, Stadtplaner, aber auch Hauseigentümer und Unternehmer vor unlösbare Aufgaben: Wie kann man im Rahmen der Revision von Bau- und Zonenordnungen und von Siedlungsrichtplänen der Vorgabe der Verdichtung nachkommen, wenn gleichzeitig ganze Quartiere nicht mehr verändert werden dürfen? So sind in der Stadt Zürich mittlerweile drei Viertel der Siedlungsfläche durch das ISOS erfasst! Will man eine Verdichtung in städtischen Gebieten erreichen, um Grünflächen auf der Landschaft zu schützen,

müssen zwingend Ausnahmen vorgesehen werden können.

## Initiative Rutz will Verdichtung ermöglichen

Vor diesem Hintergrund reichte Nationalrat Gregor Rutz einen parlamentarischen Vorstoss ein. Er will den erwähnten Gegensatz zwischen den Grundsätzen von Art. 6 NHG (ISOS) und von Art. 1 RPG, welcher verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sei, um kompakte Siedlungen zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen zu können, entschärfen.

Konkret soll das NHG dahingehend ergänzt werden, dass ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare möglich ist, wenn ihr öffentliche Interessen, insbesondere die Verdichtung der Siedlungsfläche nach innen, entgegenstehen. Ein Abweichen soll nur dann ausgeschlossen sein, wenn die inventari-

sierten Bauwerke oder Siedlungen sich durch eine aussergewöhnliche historische Bedeutung oder Einzigartigkeit auszeichnen. So soll eine Verdichtung in städtischen Gebieten ermöglicht werden, um letztlich die Grünflächen auf der Landschaft zu schützen.

## Nationalratskommission stimmt zu

Am 21. Januar 2019 beschloss die zuständige nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie mit 12 zu 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen, der Initiative Rutz Folge zu geben. Ein aus HEV-Sicht überraschender, aber umso erfreulicherer Entscheid. Die Kommissionsmehrheit kam ebenfalls zur Einschätzung, dass es für Eigentümer schwierig sei zu bauen, wenn ihr Eigentum dem ISOS, das heute praktisch gesetzesähnlichen Charakter habe, unterstehe.

Nun muss der Vorstoss von der ständerätlichen Kommission behandelt werden, bevor die Gesetzesänderung ausgearbeitet werden kann. (rcv)



Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70

## Günstige Dächer

**WEBER**

WEBER DACH AG

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

AquaZino®

Wasserqualität ist Lebensqualität



KOSTENLOS TESTEN!

## Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wir bieten für Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.



Telefon: 0800 88 33 99 | hydro-service.ch

## Liebe Mitglieder des HEV im Kanton Zürich Sehr geehrte Wählerinnen und Wähler

Wahlen stehen vor der Tür:

Am 24. März 2019 entscheidet sich, ob die Geschicke des Kantons weiterhin von einer bürgerlichen Mehrheit bestimmt werden. Wir unterstützen alle Kräfte, die sich für einen bürgerlichen Kanton und eigentümerfreundliche Rahmenbedingungen einsetzen.

Nehmen Sie Einfluss auf die politische Entwicklung im Kanton, gehen Sie an die Urne und wählen Sie die von uns empfohlenen Kandidatinnen und Kandidaten. Denn eine gute und starke Vertretung Ihrer Interessen im Regierungs- wie im Kantonsrat ist nach wie vor sehr wichtig.

Jede Stimme zählt, auch die Ihre.  
Danke für Ihre Unterstützung.

Hans Egloff  
Präsident HEV Kanton Zürich

Albert Leiser  
Direktor

## In den Regierungsrat



**Ernst Stocker**

**Wädenswil  
geb. 1955  
SVP**

Regierungsrat und Vorsteher  
der Finanzdirektion

- Abschluss als eidg. dipl. Meisterlandwirt
- Führen des eigenen Landwirtschaftsbetriebs mit Ausbildung von Lernenden, bis 2007
- Stadtrat von Wädenswil (Exekutive), 1998–2006
- Mitglied Leitender Ausschuss Gemeindepräsidentenverband Kanton Zürich, 2006–2010
- Mitglied des Kantonsrats, 1987–2010
- Präsident des Kantonsrats, 2003/2004
- Mitglied Bankrat Schweizerische Nationalbank, seit 2010
- Regierungsrat, Vorsteher der Volkswirtschaftsdirektion, 2010–2015
- Regierungsrat, Vorsteher der Finanzdirektion, seit 2015

« Ich setze mich für den Kanton Zürich ein, trage gerne die Verantwortung für gesunde Staatsfinanzen und suche nach guten konstruktiven Lösungen. »



**Silvia Steiner**

**Zürich  
geb. 1958  
CVP**

« Mein Ziel ist ein vielfältiges und attraktives Bildungsangebot für alle. Darum setze ich mich ein für einen starken Forschungs- und Bildungsstandort Zürich. »

**Regierungsrätin und Bildungsdirektorin**

- Studium der Rechtswissenschaft, Universität Zürich, Abschluss lic. iur., 1978–1984
- Bezirksanwältin, 1988–1995
- Polizeioffizierin, Chefin Kriminalpolizei, Stadtpolizei Zürich, 1995–2002
- Forschungsarbeit «Häusliche Gewalt», 2004 Abschluss mit Doktorat
- Chefin Kriminalpolizei, Zuger Polizei, 2002–2005
- Staatsanwältin, Abteilungsleiterin, Spezialistin und federführende Staatsanwältin im Bereich Menschenhandel, 2005–2015
- Kantonsrätin, Mitglied der Justizkommission, der Kommission für Wirtschaft und Arbeit sowie der parlamentarischen Untersuchungskommission PUK-BVK, 2007–2015
- Regierungsrätin und Bildungsdirektorin, seit 2015
- Präsidentin Schweizerische Konferenz der kantonalen Erziehungsdirektoren (EDK), seit 2016



**Natalie Rickli**

**Winterthur  
geb. 1976  
SVP**

« Sicherheit und Freiheit liegen mir am Herzen. Ich engagiere mich für einen erfolgreichen Kanton Zürich, der sowohl für Unternehmen als auch allen Menschen eine Zukunft bietet. »

- Kaufmännische Lehre, 1992–1995
- Verlagsassistentin/Lehrlingsauszubildnerin, 1995–1997
- Sachbearbeiterin, 1997–1998
- Product/Traffic Managerin, 1999–2000
- Traffic und Technology Managerin, 2001–2002
- Leiterin Anzeigenadministration und -marketing, 2002–2005
- Site Relation Managerin/Teamleiterin (Kader), 2005–2009
- Partner Relation Manager (Kader), 2009–2017
- Kommunikationsagentur communication@natalierickli, seit 2018
- Stadtparlament Winterthur (Grosser Gemeinderat), 2002–2007
- Kantonsrat, 2007
- Nationalrat, seit 2007
- Mitglied Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen, Präsidentin 2016/2017
- Mitglied Kommission für Rechtsfragen



**Carmen  
Walker Späh**

**Zürich  
geb. 1958  
FDP**

« Mit Ihrem Vertrauen engagiere ich mich weiterhin mit Engagement, Herzblut und Hartnäckigkeit für einen erfolgreichen Kanton Zürich mit hoher Lebensqualität. »

**Regierungsrätin und Vorsteherin der Volkswirtschaftsdirektion**

- Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich, 1983
- Auditorin am Bezirksgericht Pfäffikon ZH, 1983/1984
- Substitutin in Anwaltskanzlei, Stadt Zürich, 1984/1985
- Juristische Sekretärin, Baurekurskommissionen Kanton Zürich (heute Baurekursgericht), 1986–1988
- Stv. Bausekretärin/Amtsleiterin der Baupolizei und Leiterin Rechtsdienst, Departement Bau, Stadt Winterthur, 1988–2000
- Anwaltspatent, 1989
- Selbstständige Rechtsanwältin in Zürich, 2000–2015
- Verfassungs-rätin, 2000–2005
- Mitglied des Kantonsrats – Mitglied der Kommission für Planung und Bau (2003–2015), 2002–2015
- Präsidentin FDP.Die Liberalen Frauen Schweiz, 2010–2017



**Thomas Vogel**

**Effretikon/  
Thalwil  
geb. 1972  
FDP**

« Ich möchte Mitglied der Zürcher Regierung werden, weil ich gerne:

- Überzeugungsarbeit für bürgerliche Anliegen leiste
- Koalitionen schmiede, um Mehrheiten zu gewinnen
- entscheide, motiviere und führe
- Verantwortung trage und mich für einen Staat engagiere, der bürgernah, wirtschafts- und gewerbefreundlich, effizient, kostenbewusst und mit Augenmass agiert. »

- Jurist, lic. iur. an der Universität Zürich, 1998
- Mitglied der Gerichtsleitung des Bezirksgerichts Zürich (rund 400 Mitarbeitende), seit 2001
- Mitglied im Kantonalvorstand der FDP des Kantons Zürich sowie im Geschäftsleitenden Ausschuss des Automobilclubs der Schweiz, Sektion Zürich
- Kantonsrat, seit 2003
- Fraktionspräsident FDP, seit 2008
- Mitglied der Geschäftsleitung des Kantonsrats, seit 2008
- Vizepräsident der kantonsrätlichen Kommission für Justiz und öffentliche Sicherheit und Mitglied des Grossen Gemeinderats der Stadt Illnau-Effretikon, 1994–2008
- Ratspräsident, 2001/02
- Gründer der Jungliberalen Illnau-Effretikon, 1991

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Altstetten

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus, Nähe Waldrand

Die Liegenschaft liegt südwestlich am Rande einer grünen Waldumgebung in der Freihaltezone. Baujahr 1928 (Totalsanierung 2003/04). Schöner Garten mit Pflanzbeeten, Obstbäumen etc., Grundstücksfläche 949 m². 3 Aussenabstellplätze entlang der Friedhofstrasse.  
Verhandlungspreis: CHF 1 365 000.–



Mellingen AG

## Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen

In einem ruhigen Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern gelegen befindet sich die freistehende (über Garagentrakt angebaute) Liegenschaft. Mit 4 x 4½-Zi.-, 8 x 3½- sowie 4 x 2½-Zi.-Wohnungen. Gepflegter, z. T. renovierter Ausbaustandard. Schöne Gartenanlage mit Kinderspielplatz. Grundstücksfläche 1735 m².  
Verhandlungspreis: CHF 5 800 000.–



Uitikon Waldegg

## 4½-Zimmer-Attika-Maisonettewohnung

In einem ruhigen, sonnigen und kinderfreundlichen Wohnquartier. Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss (Lift vorhanden), Wohnfläche ca. 134,5 m², Dachterrasse ca. 52,5 m², Baujahr 2000.  
Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage



Winkel

## Einseitig angebautes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus

Angrenzend an das Naherholungsgebiet an sonniger, idyllischer und sehr ruhiger Lage gelegen. Grosse, offene Wohnküche mit Ausgang auf den gedeckten Sitzplatz. Baujahr 1780 (Totalumbau 1979), Grundstücksfläche 509 m².  
Verhandlungspreis: CHF 1 730 000.–

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



MIGROL Tankrevision




## Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

**WINTERAKTION** CHF 50.– Rabatt  
Gültig bei Neubestellung und Ausführung bis 31.3.2019

**Vorteile:**

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

**Jetzt Offerte anfordern:**  
☎ 044 495 12 12 oder unter [www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)




Sie suchen eine zuverlässige Immobilienverwaltung ?



Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien  
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

Telefon 044 318 70 70  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)



## DACHGENERALIST

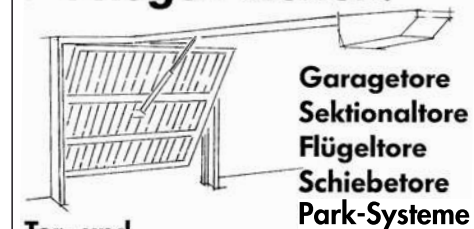
Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden!  
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH METALL FASSADE HOLZ

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



### Tor- und Türautomatation

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



**E. Meier GmbH**  
Rebbbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84  
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

# Neue Küche gefällig?

In Sachen Gestaltung und Ausstattung sind den Wünschen anspruchsvoller Kunden kaum mehr Grenzen gesetzt. Inspiration bieten wir Ihnen hier nicht nur mit Modellen von international bekannten Brands, sondern auch mit massgeschneiderten Lösungen vom Küchenbauer in Ihrer Nähe.

Redaktion: Susanne Lieber, Wohnrevue

## BOFFI

Neues Design von Tausendsassa Piero Lissoni: Bei «Combine» handelt es sich um einen Hybrid aus kompakter Küche und Kücheninsel. Die einzelnen Monoblocke, die ergänzt werden mit ausziehbaren Tischen, lassen sich individuell zusammenstellen.



## POLIFORM

Beim Küchenblock «Twelve» bestehen die Oberflächen der Unterschränke aus Milchglas, die Stirnseiten und die Arbeitsfläche aus Dekton. Im Barbereich ist die Tischplatte aus schwarzer Ulme gefertigt. Barhockermodell: «Harmony».



## BRUNNER KÜCHEN

Hier war der Küchenspezialist Brunner am Werk: Was die matte Oberfläche angeht, handelt es sich um eine Kombination aus Kunstharz und Nussbaumfurnier. Die Abdeckung besteht aus Granit, geflammt und gebürstet. Raffiniertes Detail: Der Sockel ist verspiegelt.



### QUOOKER

Mit der Armatur «Cube» ist man auf alles vorbereitet: Mit nur einem Handgriff lässt sich wahlweise kochendes, gekühlt sprudelndes oder stilles Wasser zapfen. Das spart Zeit beim Kochen, macht das Rumschleppen von schweren Glaswasserflaschen überflüssig und erspart der Umwelt unnötige PET-Berge.



### HANS EISENRING

Die Kücheninsel «ST-ONE» begeistert mit einem durchlaufenden Strukturbild und eleganter Griffschiene, die sich dezent in das Design einfügt. Erhältlich ist das Modell in sieben verschiedenen Natursteinen – hier zu sehen in der Quarzit-Ausführung «Antarctic» in sogenannter Leather-Look-Optik.



### DADE DESIGN

Das neueste Küchenmodell vom Schweizer Betonspezialisten ist «Milano», dessen Fronten aus dünnem Hochleistungsfaserbeton bestehen. Zur Ausstattung gehören hier Geräte von Bora, Beschläge von Blum, Lichtsensoren von Häfele und Armaturen von Franke.



### BORA

Kochfeld und Kochfeldabzug können jetzt auch miteinander kommunizieren: Die zentrale Steuereinheit von «Professional 2.0» bildet eine innovative All-in-one-Lösung, die Temperatur, Leistung und Funktionsprogramme regelt.

# Pure Eleganz für Ihre Terrasse.



Im nächsten Sommer wird es kubisch: Ab Frühling 2019 bringt Terrazza Pure von Griesser modernes Design in Ihren Aussenwohnraum. Die puristische rechtwinklige Bauform ist durch die hochwertige Aluminiumkonstruktion äusserst langlebig.

Dabei ist Terrazza Pure so individuell wie Sie selber – dank Dekorleisten und effektvoller Farb-LED-Bändern, die sich stilvoll in Pfosten und Dachträger integrieren lassen.

**Sonnenschutz – automatisch gut.**  
www.griesser.ch

**GRIESSER**

SEMINAR

## «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Elio Pola, stv. Leiter Baumangement und Projektleiter, HEV Zürich;  
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, 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 ■ Garantearbeiten

#### 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.

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Freitag, 5. April 2019, 8.15 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,  
Ehepaar\*\* CHF 420.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,  
Ehepaar\*\* CHF 500.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 5. April 2019

(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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Absturzsicherungen auf dem Dach

### IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

«Unser Flachdach wird jährlich durch eine Dachdeckerfirma kontrolliert. Jetzt weigert sich diese und meint, dass sie ohne Absturzsicherungen keine Kontrollarbeiten mehr durchführen wollen. Sie haben uns zugleich eine Offerte für solche Absturzsicherungen zukommen lassen. Müssen wir Absturzsicherungen auf dem Dach nachrüsten? Gibt es dazu Vorschriften?»

Arbeiten auf dem Dach sind gefährlich. Leider passieren sehr viele Absturzunfälle von Dächern, durch Dachöffnungen oder infolge Abrutschens von der Dachfläche, nicht nur bei Steildächern, sondern auch bei Flachdächern oder bei Dächern mit geringer Neigung. Diese Stürze enden oft tödlich oder mit gravierenden Kopf- und Rückenverletzungen, die häufig zu bleibenden Schäden führen.

Es gibt zahlreiche Vorschriften und das Ganze ist ziemlich unübersichtlich. Der Verband Schweizer Gebäudehüllen-Unternehmungen hat daher mehrere Merkblätter herausgegeben, die etwas Klarheit bringen. Auch die Suva stellt diverse Merkblätter zur Verfügung.

#### Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zu Absturzsicherungsmaßnahmen auf Dächern sowie die Verantwortlichkeiten finden sich zum Beispiel im Unfallversicherungsgesetz (UVG), in der Bauarbeitenverordnung (BauAV 2011), in diversen SIA-Normen, in der Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV), im Bundesgesetz und der Verordnung über die Produktesicherheit (PrSG, PrSV) sowie nicht zuletzt im Obligationenrecht (OR) und Strafrechtsgesetz (StGB).

So ist einerseits der Arbeitgeber verpflichtet, zur Verhütung von Berufsunfällen (wie z. B. ein Sturz vom Dach) alle Massnahmen zu treffen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und den gegebenen Verhältnissen angemessen sind (Art. 82 Abs. 1 UVG).

Andererseits sind auch die Arbeitnehmer verpflichtet, den Arbeitgeber in der Einhaltung der Vorschriften über die Verhütung von Berufsunfällen zu unterstützen. Sie müssen insbesondere persönliche Schutzausrüstungen benutzen, die Sicherheitseinrichtungen richtig gebrauchen und dürfen diese ohne Erlaubnis des Arbeitgebers weder entfernen noch ändern (Art. 82 Abs. 3 UVG).

Der Eigentümer eines Gebäudes kann bei mangelhafter Sicherung des Daches auch ohne sein Verschulden aus Art. 58 OR (Werkeigentümer-Haftung) belangt werden. Gemäss Praxis des Bundesgerichts gehört zum ordnungsgemässen Zustand einer Baute oder Anlage auch eine hinreichende Sicherheit. Ein Werk gelte nur dann als mängelfrei, wenn es mit denjenigen baulichen und technischen Schutzvorrichtungen versehen ist, die notwendig sind, um eine sichere Benutzung zu gewährleisten (BGE 117 II 400, BGE 116 II 423). Zudem muss mit strafrechtlichen Konsequenzen rechnen, wer den Tatbestand der Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde (Art. 229 StGB) oder der Beseitigung oder Nichtanbringung von Sicherheitsvorrichtungen (Art. 230 StGB) erfüllt.

Um schwere Unfälle zu vermeiden, hat der Bundesrat im Jahr 2011 die Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAV) angepasst und verschärft.

Diese verschärften Vorschriften sind auch bei Dachkontrollen sowie Unterhaltsarbeiten auf dem Dach massgebend. Die Gefahren sind schon

bei der Planung eines Gebäudes zu berücksichtigen. Dabei sind verschiedene Gegebenheiten zu berücksichtigen, wie z.B. die Geometrie des Dachs, der Umfang des Bereichs, der gesichert werden muss, und die Bedürfnisse der künftigen Nutzer. Welches Sicherungssystem nötig ist, hängt davon ab, wie oft auf dem Dach Arbeiten auszuführen sind und von wem, ob von ausgebildeten Dachdeckern oder von anderen Personen, die nicht im Umgang mit Anseilschutz geschult sind. Bereits erstellte Gebäude müssen entsprechend nachgerüstet werden.

#### Ausstattungs-klassen

Ein Eigentümer, der auf dem Dach ein Absturz-sicherungssystem installieren lässt, arbeitet mit dem Dachdecker zuerst ein Unterhaltskonzept aus. Aufgrund dieses Unterhaltskonzepts wird beim geneigten Dach eine der drei Ausstattungs-klassen, beim Flachdach eine der vier Ausstattungs-klassen bestimmt.

Die Ausstattungsklasse 1 bei Flachdächern ist für Wartungsarbeiten gedacht, die ca. einmal jährlich durchgeführt werden und innerhalb zweier Personentage erledigt werden können. Zudem müssen die Arbeitenden die Ausbildung PSAgA (Persönliche Schutzausrüstung gegen Absturz) absolviert haben. Sie müssen sich mittels Auffanggurt und Seilverbinding an einzelnen Anschlagpunkten sichern können. Für einmalige Arbeiten oder zum Installieren eines Sicherungssystems sind diese Anschlagpunkte auch temporär möglich. Diese Anschlagpunkte jedes Mal temporär anzubringen, ist aber teuer und nicht sinnvoll für einen regelmässigen Dachunterhalt. Es lohnt sich daher, diese Anschlagpunkte definitiv anbringen zu lassen.

Die Ausstattungsklasse 2 ist gedacht für Flachdächer, die einen häufigeren Wartungsintervall haben (ein- bis zweimal jährlich) und auf denen sich technische Einrichtungen wie z.B. Solaranlagen oder Lüftungsanlagen befinden, die ebenfalls gewartet werden müssen. Die Einzelanschlagpunkte bei Klasse 2 werden mit einem Seil verbunden.

Ausstattungsklasse 3 braucht noch bessere Sicherungen, da sich dort Personen aufhalten, die im Umgang mit Anseilschutz nicht geschult sind.

Dachflächen wie Dachterrassen oder Spielplätze auf Parkdecks gehören zur Ausstattungsklasse 4 und müssen mit Geländer und Brüstungen gesichert sein (SIA-Norm 358).

Ähnlich ist es bei den geneigten Dächern, dort gibt es jedoch nur drei Ausstattungsklassen.

Die detaillierten Regeln, insbesondere die Ausmasse der besonderen Gefahrenbereiche, die Vorschriften, wo und in welchem Abstand zur Absturzkante die Einzelanschlagpunkte montiert werden müssen, und welche weiteren Vorschriften einzuhalten sind, z.B. betreffend Dachöffnungen oder Oberlichtkuppeln, ist in den Merkblättern von Gebäudehülle Schweiz und Suva nachzulesen. Dies genauer auszuführen, würde den Rahmen hier sprengen.

#### Fazit

Es ist also tatsächlich so, dass der Hauseigentümer oder die Stockwerkeigentümergeinschaft Absturzsicherungen auf dem Dach nachrüsten muss. Es wird sich sonst auch kein Dachdecker mehr finden lassen, der die Kontroll- und Wartungsarbeiten auf dem Dach übernimmt. Das Risiko für ihn als Arbeitgeber sowie das Risiko für den Eigentümer ist viel zu hoch.

#### Quellen:

Gebäudehülle Schweiz, Verband Schweizer Gebäudehüllen-Unternehmungen, Merkblätter «Absturzsicherungen auf Flachdächern», «Absturzsicherungen auf geneigten Dächern», «Factsheet Absturzsicherungsmassnahmen auf Dächern/Verantwortlichkeiten» etc. ([www.gebauehuelle.swiss](http://www.gebauehuelle.swiss)), Suva Merkblätter «Anschlageinrichtungen auf Dächern», «Arbeiten auf Dächern/So bleiben Sie sicher oben» etc. ([www.suva.ch](http://www.suva.ch))



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

# 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  
Kemppttalstrasse 124  
CH-8308 Illnau  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**SIBIRGroup** | service

## Einer für alles

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

Telefon 0844 848 848  
Fax 0844 848 850  
[service@sibirgroup.ch](mailto:service@sibirgroup.ch)

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



Ihr Partner mit Allmarken-Service

[www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.ch)

## GEBÄUDEVERSICHERUNG

# Grundwasserspiegelsenkung: Riss in der Fassade – wer bezahlt?

Entsteht ein Schaden an der Grundsubstanz eines Gebäudes, stellt sich die Frage, ob ein Gebäudeversicherungsfall vorliegt. Vorab wird im Folgenden zunächst auf die Grundlagen der Gebäudeversicherung im Allgemeinen und im Kanton Zürich sowie danach auf die Frage der Kostenübernahme im vorliegenden Fall eingegangen.

Ein Gebäude bietet Schutz für Mensch und Tier. Dieses zu erhalten, ist daher wichtig und wertvoll. Grosse finanzielle Mittel sind darin gebunden. Eigentümer pflegen ihre Liegenschaften so gut es geht. Und doch ist niemand vor Unglücken gefeit. Um das Risiko, ohne Schutz dazustehen, zu verringern, gibt es die Gebäudeversicherungen.

## Die Gebäudeversicherung im Allgemeinen

### Was ist eine Gebäudeversicherung?

Die Gebäudeversicherung ist eine Versicherung eines Gebäudes gegen Feuer- und Elementarschäden.

### Ist die Gebäudeversicherung freiwillig?

Die Gebäudeversicherung ist in der Schweiz kantonal organisiert. In den meisten Kantonen ist sie obligatorisch, wobei die Verwaltung durch die kantonalen Gebäudeversicherer erfolgt. Bei den so genannten GUSTAVO-Kantonen (Genf, Uri,

Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Valais, Obwalden) kann die Gebäudeversicherung mit privaten Versicherungen abgeschlossen werden.

In den Kantonen Appenzell Innerrhoden (mit Ausnahme des Bezirks Oberegg), Genf, Wallis und Tessin ist die Gebäudeversicherung nicht obligatorisch.

### Aufgrund welcher eintretenden Ereignisse entsteht eine Versicherungsdeckung?

Beim Eintritt von unvorhersehbaren Feuer- und Elementarereignissen ist das Gebäude im Schadenfall durch die Gebäudeversicherung versichert.

### Was sind Feuerschäden oder Schäden durch Elementarereignisse?

Feuerschäden sind solche, die durch Feuer und/oder auch durch Rauch, Hitze, Blitzschlag oder Explosion entstehen. Zu den Elementarereignissen gehören unter anderem Überschwemmung

**20-jährige Immobilien-Dienstleistungsfirma, tätig im Raum linkes Zürichseeufer und Zürcher Oberland mit 140-Stellenprozent in ca. 2 Jahren zu verkaufen.**

Schwergewichtig StWE, aber auch Mietliegenschaften.

Interessenten melden sich bitte unter Chiffre HEVZH 1123, NZZ Fachmedien AG, Fürstenlandstrasse 122, 9001 St. Gallen.

## NEUHEITEN

### 2019

in Pratteln, Dietikon  
und Rothenburg  
oder auf  
denova.ch



Glatz

**denova**  
living & design

Gartenmöbel & Sonnenschirme

**Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz**

**Pratteln** Megastore  
Grüssenweg 4  
4133 Pratteln  
Zone Grüssen

**Dietikon** Megastore  
Riedstrasse 1  
8953 Dietikon  
Pestalozzi Gebäude 1. OG

**Rothenburg** Store  
Wahligenstrasse 4  
6023 Rothenburg  
bei IKEA

FB1

**GUTSCHEIN  
GRATIS HEIMLIEFERUNG\***

Abgabe bei Einkauf ab CHF 1000.- / \*ohne Montage, nicht kumulierbar  
gültig bis 30.6.2019

www.denova.ch



infolge von Niederschlägen, Sturmwind, Hagel, Felssturz, Erdbeben, Schneedruck und -rutsch, Lawine und Steinschlag.

*Was für Schäden sind von der Gebäudeversicherung gedeckt?*

Wie es der Name schon sagt, deckt die Gebäudeversicherung Schäden an Gebäuden und Gebäudebestandteilen. Dazu gehören auch fixe Einrichtungen wie Einbauschränke, Fensterläden, Öfen, Kochherde oder Bäder.

*Welche Gebäude müssen versichert werden?*

Das Gebäudeversicherungsobligatorium sieht in den meisten Kantonen vor, dass Gebäude ab einem gewissen Mindestwert (von Fr. 5000) versichert werden müssen. Das heisst, Kleingebäude wie Schuppen und Baracken müssen unter diesem Wert nicht versichert werden. Sobald das Gebäude (oder der Um- und Aufbau) jedoch den Mindestwert erreicht, ist die Gebäudeversicherung in den meisten Kantonen obligatorisch.

*Können weitere Schadenfälle versichert werden?*

Auf Wunsch des Versicherten können auch Objekte wie offene Schwimmbecken, gedeckte Brücken oder Aussichtstürme versichert werden. Wer möchte, kann zusätzlich zu diesen Leistungen der Gebäudeversicherung weitere – nicht im Basisangebot enthaltene – Schadenfälle von der Versicherung decken lassen. Beispielsweise müssen Mietzinsausfälle zusätzlich versichert werden.

*Wie weit geht die Leistung der Gebäudeversicherung?*

Die Gebäudeversicherungen versichern die Gebäude überwiegend zum Neuwert. Dieser gilt dann als Versicherungswert. Er wird durch eine Schätzung des Gebäudes durch die kantonalen oder privaten Gebäudeversicherungen erhoben. In der Regel werden die Gebäude alle 12 bis 15 Jahre wieder auf ihren aktuellen Wert geschätzt.

*Was ist der Neuwert?*

Der Kostenaufwand, der für einen unveränderten Wiederaufbau nötig wäre, ist der Neuwert. Das heisst, wie viel kostet es, ein Gebäude derselben Art, der gleichen Grösse und mit demsel-



Riss in der Fassade: Ein Fall für die Gebäudeversicherung?

ben Standard wie das beschädigte wieder zu erstellen. Handelt es sich beim Gebäude um ein älteres, kann es die Versicherung auch zum Zeitwert – also wie viel Wert das Gebäude im Moment der Schätzung hat – versichern.

*Was geschieht bei der Übertragung des Gebäudes?*

Gemäss Artikel 54 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) geht in den Kantonen mit Versicherungspflicht für Gebäude gegen Feuer und Elementarschäden, jedoch ohne Monopolstellung eines Versicherers, die Police (der Versicherungsvertrag) vom bisherigen Versicherungsnehmer (Liegenschaftsverkäufer) auf den neuen Eigentümer (Liegenschaftskäufer) über (dieser wird neuer Versicherungsnehmer), sofern er nicht binnen 30 Tagen den Vertrag schriftlich kündigt.

**Die Gebäudeversicherung im Kanton Zürich**

*Wie ist die Gebäudeversicherung im Kanton Zürich geregelt?*

Die Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) wurde vor über 210 Jahren gegründet. Sie ist ein selbstständiges Unternehmen und versichert als Monopolist in einem Kanton mit Versicherungspflicht alle Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden sowie beschränkt gegen Erd-

bebenschäden. Weiter erhöht die GVZ mit ihrem Engagement im Brandschutz, in der Elementarschadenprävention und bei den Feuerwehren die Sicherheit im Kanton.

**Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen für die Gebäudeversicherung finden sich im Gesetz über die Gebäudeversicherung (GebVG, 862.1) und in den Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung (862.11).

**Deckung von Schadensereignissen durch die Gebäudeversicherung im Speziellen**

*Sind Risse am Gebäude, welche durch einen abgesenkten Grundwasserspiegel entstehen, gedeckt?* Durch die Gebäudeversicherung sind Gebäude bei Elementarschäden versichert. Unter Elementarschäden fallen nach §19 GebVO Schäden, die durch Sturmwind, Hagel, Überschwemmung infolge Niederschläge, Lawinen, Schneedruck und -rutsch, Steinschlag und Erdbeben entstanden sind.

Gemäss § 20 Ziff. 1 GebVG ist ein Schaden dann kein Elementarschaden, wenn dieser nicht durch plötzliche Einwirkung von Naturgewalten entstanden ist, wie z.B. Feuchtigkeitseinwirkungen, Bodensenkungen, Frostschäden.

Weil es sich bei einer Erd- bzw. Bodensenkung nicht um ein seitliches Abrutschen handelt, sondern um eine vertikale Bodenabsenkung, ist dieses Ereignis nicht versichert (vgl. dazu auch Kommentar zum Gebäudeversicherungsgesetz (Ausgabe 2009, S. 95)).

Damit ist eine Schadensübernahme durch die GVZ ausgeschlossen.

Derzeit sind uns keine privaten Versicherer bekannt, welche ein solches Risiko versichern würden.



**Sandra Heinemann**

Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

«Eine Küche von Fierz ist nie gekauft, sondern verdient.»

Fierz Küchen GmbH  
8810 Horgen  
Tel 044 718 17 50  
[www.fierz.swiss](http://www.fierz.swiss)  
seit 1982

Nicht nur im Winter!

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ 052 534 41 31 · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

WENIGE PLÄTZE FREI

SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten  
 ■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

**Datum:** Freitag, 22. März 2019, 8 bis 12 Uhr

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

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,  
 Ehepaar\*\* CHF 420.–  
 Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,  
 Ehepaar\*\* CHF 500.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Was** Wenn Erbgemeinschaften sich entscheiden ihr **Mehrfamilienhaus** zu verkaufen, gewinnt neben fachlicher Kompetenz zwischenmenschliches Fingerspitzengefühl an Bedeutung.

**Wieso wir** Das ist eine Fähigkeit, die wir besonders in diesem Segment entwickelt haben. Profitieren Sie davon!

**Wer**



ELIANE J. AG

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

Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

...EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 22. März 2019

(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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



Stadt Zürich  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den  
**Energie  
Coach ...**

## Erneuern lohnt sich!

Open Day Energie-Coaching  
Samstag, 23. März 2019

Die Energie-Coachs führen Sie durch drei energetisch sanierte Liegenschaften und zeigen Ihnen, wie Sie mit einer langfristigen Strategie mehrfach profitieren können.

Objekte und Anmeldung für kostenlose Besichtigung  
unter: [www.stadt-zuerich.ch/open-day](http://www.stadt-zuerich.ch/open-day)



**STOCKWERKEIGENTUM  
IMMOBILIEN-  
BEWIRTSCHAFTUNG  
VERMARKTUNG / VERKAUF**



[www.gribi.com](http://www.gribi.com)

**BEWIRTSCHAFTUNG:**  
Tel. +41 43 388 10 00  
[info.regensdorf@gribi.com](mailto:info.regensdorf@gribi.com)

**VERKAUF:**  
Tel. +41 43 388 10 07  
[info.zuerich@gribi.com](mailto:info.zuerich@gribi.com)

Eichwatt 3  
CH-8105 Regensdorf

**GRI BI**  
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GEWOHNHEITSRECHT IM PRIVATRECHT

## Haben unsere Nachbarn unterdessen ein Wegrecht?

«Unsere Nachbarn nutzen konstant den privaten Durchgang auf unserem Grundstück zur nächsten Bushaltestelle, die sie sonst mit einem Umweg über eine öffentliche Strasse auch erreichen können. Handelt es sich bei der seit Jahren praktizierten Abkürzung um ein Gewohnheitsrecht? Haben unsere Nachbarn das Wegrecht, da wir nie Widerspruch einlegten, längst ersessen, womit es nicht mehr entzogen werden kann?»

Gerade bei Fuss- und Fahrwegrechten, die im Sachenrecht (siehe Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB]) geregelt sind, hält sich im allgemeinen Bewusstsein hartnäckig die Ansicht, es handle sich bei den seit Jahren oder sogar Jahrzehnten uneingeschränkt ausgeübten «Rechten» um sogenanntes «Gewohnheitsrecht» oder um eine «Ersitzung» (Art. 731 Abs. 3 ZGB). Dies allerdings trifft nur selten zu.

**Gewohnheitsrecht als sekundäre Rechtsquelle**  
Da die schweizerische Rechtsordnung traditionell das geschriebene Recht pflegt, spielt das Gewohnheitsrecht im schweizerischen Recht eine untergeordnete Rolle. Wenn dem Gesetz keine Vorschrift entnommen werden kann, hat der Richter nach Art. 1 Abs. 2 ZGB zunächst nach Gewohn-

heitsrecht, sofern ein solches nicht fehlt, zu entscheiden. Es handelt sich beim Gewohnheitsrecht um eine sekundäre Rechtsquelle zur Ausfüllung von «echten» Gesetzeslücken (Anmerkung: sogenannte «unechte Lücken» können durch Gewohnheitsrecht hingegen nicht gefüllt werden).

### Exkurs: Gewohnheitsrecht im Völkerrecht

Im Völkerrecht nimmt das Gewohnheitsrecht eine wichtige Stellung ein. Viele völkerrechtliche Regeln sind nicht kodifiziert. Sie haben sich aufgrund jahrelanger Übung zwischen den Staaten zu einem Völkergewohnheitsrecht herausgebildet.

### Kein Gewohnheitsrecht im Strafrecht

Im Strafrecht hingegen ist stets ein formelles, bestimmtes Gesetz notwendig, um Strafbarkeit



**jetzer  
storen.**

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

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

für eine Handlung zu begründen. Gewohnheitsrecht kann deshalb keine Strafbarkeit einer Handlung herbeiführen.

#### Wie entsteht Gewohnheitsrecht im öffentlichen Recht

Nach der Lehre und Rechtsprechung kann im öffentlichen Recht (dazu gehören Staatsrecht, Verwaltungsrecht, Völkerrecht, Prozessrecht, Strafrecht, Steuerrecht, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Sozialversicherungsrecht, Strassenverkehrsrecht etc.) Gewohnheitsrecht entstehen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ (aufsummierend) erfüllt sind (vgl. auch BGE 105 Ia 84):

- *Andauernde Übung*: Die gewohnheitsrechtliche Norm muss auf einer lang andauernden, ununterbrochenen, einheitlichen Praxis beruhen.
- *Rechtsüberzeugung*: Die gewohnheitsrechtliche Regelung muss der Rechtsüberzeugung der rechtsanwendenden Behörden als auch der vom angewendeten Grundsatz betroffenen Bürger entsprechen.
- *Lücke*: Im Gesetz muss eine Lücke vorliegen und das unabweisliche Bedürfnis, sie zu füllen:
  - entweder (bei Bundesgewohnheitsrecht) mit gesamtschweizerischem Charakter oder
  - bei kantonalen Gesetzen im gesamten Kanton.

Selbst wenn man an diese antiquierten Erfordernisse keine zu hohen Anforderungen stellt, wird man für Gewohnheitsrecht kaum Beispiele finden. Bundesgewohnheitsrecht setzt voraus, dass die Übung gesamtschweizerischen Charakter hat, damit sie als subsidiäre Rechtsquelle im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Anwendung finden kann.

Ein Beispiel (von wenigen), das durch Gewohnheitsrecht geregelt wird: Über das Recht der «Totenfürsorge», d.h. über den Umgang mit der Leiche, befinden nach Gewohnheitsrecht grundsätzlich die nächsten Angehörigen (vgl. Basler Kommentar, 3. Auflage, 2006, S. 20).

#### Für das schweizerische Privatrecht von geringer Bedeutung

Nach der Lehre und Rechtsprechung bildet sich Gewohnheitsrecht im Sinne von Art. 1 Abs. 2 ZGB:

- *Andauernde Übung*: eine längere Zeit andauernder (höchstens durch Einzelfälle unterbrochener) Brauch.
- *Rechtsüberzeugung*: auf der Rechtsüberzeugung der beteiligten Rechtsgenossen beruhende Übung. Das heisst, die Beteiligten müssen von der Verbindlichkeit dessen, was angewandt wird, überzeugt sein,
- *Lücke*: sofern eine Gesetzeslücke vorliegt.

#### Anwendung von Amtes wegen

Der Richter ist verpflichtet, Gewohnheitsrecht von Amtes wegen anzuwenden, unabhängig davon, ob und inwieweit ihm die Parteien dessen Existenz nachweisen. Der Richter kann zur Feststellung von Gewohnheitsrecht auf juristische Literatur, Gerichtsurteile, Äusserungen und Handlungen der beteiligten Kreise und der mit dem Recht vertrauten Lokalbehörden sowie auf Expertisen abstellen.

#### Exkurs: Verhältnis zu Übung/Ortsgebrauch nach Art. 5 Abs. 2 ZGB

Übung und Ortsgebrauch (man spricht auch von Brauch, Gepflogenheit, Usus oder Sitte, im wirtschaftlichen Bereich von Usancen, Handelsbräuchen usw.) spiegeln die partikulären, regionalen Auffassungen und Gewohnheiten wider. Sie sind nach Art. 5 Abs. 2 ZGB im Fall einer Verweisung des Gesetzes anzuwenden, ohne dass ihnen dabei der Charakter von Gewohnheitsrecht zukommen muss. Im Gegensatz zum Gewohnheitsrecht setzen sie weder einen gesamtschweizerischen Charakter noch eine Rechtsüberzeugung der Beteiligten voraus.

#### Errichtung einer Grunddienstbarkeit

Für den oben aufgezeigten Sachverhalt regelt Art. 730 ff. ZGB ausführlich, wie Wegrechtsdienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) entstehen, nämlich durch Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung im Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB) setzt einen öffentlich beurkundeten Vertrag und

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG  
Rämistrasse 23, 8024 Zürich  
Tel. 044 268 61 61  
daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

eine Grundbuchanmeldung voraus. Bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ist, wenn sich die Dienstbarkeit nicht ausreichend bestimmbar umschreiben lässt, eine geometrisch eindeutige Darstellung auf einem Plan für das Grundbuch (Art. 732 Abs. 2 ZGB/Art. 70 Abs. 3 GBV) beizufügen. Der (Dienstbarkeits-)Plan ist Bestandteil des Rechtsgrundausses. Von einer Gesetzeslücke kann demzufolge keine Rede sein.

#### Fazit

Entgegen der bei der Bevölkerung weitverbreiteten Ansicht entstehen Wegrechte bei fehlendem Grundbucheintrag nicht durch «Gewohnheit» oder «Ersitzung». Selbst eine jahrzehntelange Benützung eines Weges über das Nachbargrundstück begründet keine Wegrechtsdienstbarkeit oder sonstigen Rechtsanspruch auf Weiterbenützung, vorausgesetzt, das Grundstück ist im Grundbuch nicht mit einem Wegrecht belastet. Ohne Grundbucheintrag kann ein Wegrecht selbstverständlich auch durch einen freiwilligen schriftlichen Vertrag zwischen Ihnen und Ihrem Nachbarn begründet werden. Dieser bindet allerdings nur die Vertragspartner. Wechselt Ihre Liegenschaft im Laufe der Zeit den Eigentümer, so ist dieser Vertrag für den Erwerber der Liegenschaft nicht mehr bindend.

Bei fehlendem Grundbucheintrag können sich Ihre Nachbarn deswegen nicht auf eine Entstehung des Wegrechtes durch Gewohnheitsrecht oder Ersitzung berufen. Für eine Ersitzung bedarf es eines 10-jährigen, ununterbrochen gutgläubigen Begehens und Befahrens in dem Fall, da ein Wegrecht (fälschlich) im Grundbuch eingetragen war (Art. 661 ZGB gilt analog), obwohl das Wegrecht nie als Dienstbarkeit begründet (Art. 732 Abs. 1 ZGB) worden war.

Generell kann festgehalten werden, dass das Gewohnheitsrecht für das schweizerische Privatrecht eine äusserst geringe Bedeutung hat.

Überdies ist in Ihrem Fall das Risiko einer Haftpflicht, als Grundstücks- bzw. Werkeigentümer, im Falle eines Sturzes, insbesondere bei winterlichen Verhältnissen, zu thematisieren.



Anita Lankau

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

# LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich  
Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

[www.lendenmann.ch](http://www.lendenmann.ch)

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechornamenten über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

#### SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

**WENIGE PLÄTZE FREI**

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

#### Themen des Seminars

**Grundlagen/Rechtliches:** Prüfung der Sache und Mängelrüge/ Beweislast/Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/ Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung ■ Normale Abnutzung/ übermässige Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

**Sonderfälle:** Estrich-/Kellerabteil ■ Alter Mieter will selber Schäden beheben ■ Mieter nicht mehr auffindbar ■ Investitionen des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

#### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 8. März 2019, 8 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

##### «Die Wohnungsabnahme» vom 8. März 2019

(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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

## STOCKWERKEIGENTUM

# Probleme mit Mietern im Stockwerkeigentum

«In unserer Stockwerkeigentümergeinschaft mit 40 Wohnungen werden immer mehr Wohnungen nicht mehr von den Eigentümern bewohnt, sondern an Dritte vermietet. Welche Pflichten haben diese Mieter? Wie kann man sicherstellen, dass die Mieter sich an die Regeln der Gemeinschaft halten?»

In älteren Stockwerkeigentümergeinschaften kann sich das Gesamtgefüge mit der Zeit massiv verändern. Anfangs wird jede Wohnung durch die Eigentümer selber bewohnt, man kennt sich und wächst zu einer Gemeinschaft zusammen. Mit dem Erreichen eines fortgeschrittenen Alters ziehen die Eigentümer in eine kleinere Wohnung oder in eine Seniorenresidenz um. Sie möchten die Eigentumswohnung aber trotzdem behalten und vermieten sie. Oder sie verkaufen die Wohnung an jemanden, der sie nur als Kapitalanlage sieht und sie ebenfalls vermietet. So werden immer mehr Wohnungen in der Eigentümergemeinschaft an Dritte vermietet. Die neuen Mieter integrieren sich oft nicht gleich gut in der Stockwerkeigentümergeinschaft, sie haben ja auch nichts zu sagen, d. h. sie dürfen nicht mitbestimmen in der Stockwerkeigentümersammlung, es sei denn, der Vermieter gibt ihnen die Vollmacht zur Vertretung.

Sehr oft interessiert sich der vermietende Eigentümer nicht mehr für die Belange und Probleme der Gemeinschaft. Ihm ist nur wichtig, dass der Mietzins hereinkommt. Die Mieter haben nur einen Vertrag mit ihrem Vermieter. Mit den Nachbarn, den Stockwerkeigentümern bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft, haben sie keine vertragliche Beziehung. Das bedeutet auch, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft und deren Verwaltung keine vertragsrechtliche Handhabe gegen die Mieter haben, falls diese sich nicht an die Regeln der Stockwerkeigentümergeinschaft halten.

Der vermietende Eigentümer kann seine Wohnung grundsätzlich im Rahmen der zwingenden

mietrechtlichen Vorschriften vermieten. Er muss aber der Tatsache Rechnung tragen, dass ihm nicht das ganze Mehrfamilienhaus gehört, sondern dass er Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Der Eigentümer kann dem Mieter nicht mehr Rechte übergeben, als ihm selber als Stockwerkeigentümer zukommen. Das betrifft z. B. den Verwendungszweck und das Nutzungsrecht der Räumlichkeiten im Sonderrecht sowie auch das Nutzungs- und Gebrauchsrecht der gemeinschaftlichen Teile (Waschküche, Treppenhäuser, Besucherparkplätze etc.).

## Vermietender Eigentümer muss Mieter die relevanten Vorschriften überbinden

Der vermietende Eigentümer ist der Gemeinschaft gegenüber verantwortlich, dass der Mieter die Gemeinschaftsordnung einhält. Mit dem Mietvertrag muss der vermietende Eigentümer daher dem Mieter die relevanten Vorschriften überbinden, d. h. sie zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrages erklären und sie am besten vom Mieter unterzeichnen lassen.

Wenn z. B. die Tierhaltung im Reglement eingeschränkt oder untersagt ist, muss der Vermieter diese Regel auch in den Mietvertrag übernehmen. Die sogenannte «Gemeinschaftsordnung» besteht aus dem Reglement, denjenigen Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung, die auch für einen Mieter relevant sind, der Hausordnung und weiteren Vereinbarungen wie z. B. der Waschküchenordnung oder der Tiefgaragenordnung.

Falls in der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Hausordnung vorhanden ist, gilt die Ruhe-

zeitenregelung der Gemeinde, die unter Umständen weniger weit geht als eine Hausordnung. Wenn durch den Mieter gegen die Ruhezeitenregelung der Gemeinde verstossen wird, kann man die Polizei rufen wegen Nachtruhestörung. Wenn jedoch die Gemeinschaftsordnung (Reglement und Hausordnung etc.) etwas vorsehen, gegen das der Mieter verstösst, so kann die Gemeinschaft oder deren Verwaltung den Stockwerkeigentümer verpflichten, er solle seinen Mieter mahnen und ihm gegebenenfalls sogar die Kündigung androhen und diese im Wiederholungsfall dann auch aussprechen.

Es ist erfahrungsgemäss sehr schwierig, gegen einen Mieter oder gegen den vermietenden Stockwerkeigentümer vorzugehen und die Ansprüche der Gemeinschaft auf Einhaltung der gesamten

Regeln durchzusetzen. Wenn jedoch z. B. eine detaillierte Hausordnung vorhanden ist, dann sind sich Vermieter und Mieter wenigstens bewusst, dass es verbindliche Regeln gibt.

Es ist sinnvoll, die Stockwerkeigentümer im Reglement zu verpflichten, den Mietern im Mietvertrag sämtliche Regeln der Gemeinschaft zu überbinden.



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## NEUES JAHR NEUES BAD

SCHNELL | SAUBER | ZUVERLÄSSIG

BADUMBAU IN 24 STUNDEN  
MASSGEFERTIGTE PRODUKTE  
EINFACHE REINIGUNG  
HÖCHSTE QUALITÄT  
FIXPREISGARANTIE  
BARRIEREFREIHEIT

JETZT  
CHF 500,-  
WINTERRABATT  
SICHERN!

Einlösbar bei Beauftragung  
einer Badrenovation vom  
1.2. bis 31.3.2019.



viterma

Ihr regionaler Badexperte viterma AG | Tel. 0800 24 88 33 (gratis) oder 079 837 81 70 | info@viterma.ch | www.viterma.ch

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder [bau@hev-zuerich.ch](mailto:bau@hev-zuerich.ch)



### Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Bostadel  
6313 Menzingen / ZG  
[www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### Malerei

In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablagen, Grundieren und Spritzen spezialisiert.

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

Ivan Stadler,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43  
E-Mail: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)



### Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Kilian Wicki,  
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 80  
E-Mail: [schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)



Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### AUFTRAGSRECHT (TEIL 1 VON 2)

## Herausgabe von Kundenunterlagen bei Verwaltungsmandaten

Als kleine Verwaltung verschiedener Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergemeinschaften stellt sich uns die Frage, welche Kundenunterlagen zu welchem Zeitpunkt, insbesondere nach Beendigung des Mandates, herausgegeben werden müssen?

### Verwaltungsvertrag als Auftrag im Sinne von Art. 394 ff. OR

Als Verwaltung regeln Sie das schuldrechtliche Verhältnis zwischen Ihnen und Ihren Kunden (Ihren Auftraggebern), der Stockwerkeigentümergemeinschaft oder dem Eigentümer der Mietliegenschaft(-en), durch einen Verwaltungsvertrag. Von Rechtsprechung und Lehre wird dieser überwiegend als Auftrag im Sinne von Art. 394 ff. OR qualifiziert und unterliegt keiner speziellen Formvorschrift. Eine mündliche oder auch lediglich konkludente Vereinbarung ist ausreichend. In der Praxis bewährt sich eine klare schriftliche Vereinbarung (vgl. Stockwerkeigentum, Monika Sommer, 3. Auflage, 2016, S. 191). Die auftragsrechtliche Treuepflicht (Art. 398 Abs. 2 OR) erfordert eine umfassende Interessenwahrung durch Sie (Beauftragte), deren Verletzung unter Umständen zur Schadenersatzpflicht führen kann.

Verpflichten Sie sich vertraglich zur Erbringung verschiedener Tätigkeiten, sind Sie der auftragsrechtlichen Rechenschaftsablegung (A.) und Herausgabepflicht (B.) gemäss Art. 400 OR unterstellt:

### A. Die jederzeitige Rechenschaftsablegung beinhaltet folgende Pflichten:

- *Pflicht zur Rechnungslegung/Abrechnungspflicht:* Diese besteht in der erschöpfenden und verständlichen Zusammenstellung der einzelnen Einnahmen und Ausgaben sowie der Saldoziehung;
- *Unaufgeforderte Informationspflicht:* Wer für einen anderen tätig wird, hat diesen über

seine Geschäftsführung/Aktivitäten aktiv zu unterrichten und passiv Auskunft zu erteilen. Dazu gehört auch das Berichten von Fehlern. Die Informationspflicht muss umfassend, wahrheitsgetreu, umgehend und verständlich sein. Für Ihre Auftraggeber ist sie Grundlage, um beurteilen zu können, ob Sie Ihren Pflichten nachkommen und ob Sie sich im Besonderen an die Weisungen halten bzw. ob ein Schadenersatzanspruch in Frage kommt.

### B. Auftragsrechtliche Herausgabepflicht

Angesichts der Fremdnützigkeit des Auftrages haben Sie, basierend auf der gehörigen Rechenschaftsablegung, das Erlangte der Berechtigten, das heisst Ihrer Auftraggeber, abzuliefern. Ihre Herausgabepflicht beinhaltet nicht nur das, was Sie von Ihren Auftraggebern erhalten, sondern auch alles, was Sie in Ausführung Ihres Auftrages von Dritten erlangen. Dies gilt natürlich nur, sofern keine anderen Abmachungen getroffen werden. Die Herausgabepflicht umfasst einerseits Vermögenswerte (Mittel auf Konten, Barmittel etc.), Gegenstände im Eigentum der Auftraggeber (Schlüssel, Handsender, elektronische Datenträger etc.), andererseits Gegenstände aller Art (u. a. Schriftstücke, Garantien, Pläne oder Modelle). Herauszugeben sind Verwaltungsunterlagen, Belege, Errichtungsakten, Reglemente, Hausordnungen, Verträge, Protokolle, Rechnungen und diejenigen Gegenstände, die zu schaffen Sie sich verpflichtet haben. Haben Sie Urkunden erhalten, sind diese grundsätzlich im Original auszuhändigen. Gerade im schweizerischen

Schuldbetreibungs- und Zivilprozess erbringen öffentliche (notarielle) Urkunden für die durch sie bezeugte Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhalts nachgewiesen ist (Art. 168 ZPO).

Die Auftraggeber sollen Ihnen bestätigen, dass sie die entsprechenden Unterlagen erhalten haben. Eine Quittung dient als Beweis für den Zeitpunkt und den Umfang der Herausgabe der abgelieferten Unterlagen und Gegenstände. Gemäss Art. 88 OR haben Sie hierfür einen Rechtsanspruch (vgl. Abb. 1).

### Hybride Dossiers

Buchhaltungsunterlagen wie Journale und Kontoblätter können physisch, elektronisch oder in vergleichbarer Weise geführt und aufbewahrt werden. Viele Verwaltungen führen ihre Akten heute vorwiegend elektronisch und nicht physisch. Üblicherweise werden sogenannte «hybride Dossiers geführt, was bedeutet, dass zum gleichen Geschäft oder in derselben Aktengruppe die einen Dokumente oder Daten ausschliesslich elektronisch, die anderen ausschliesslich physisch (in Papierform) vorliegen» (vgl. Merkblatt elektronische Informationsverwaltung und Archivierung, Staatsarchiv des Kantons Zürich, 2016, S. 2). Von Akten in Papierform ist zu empfehlen, Kopien anzufertigen, denn sie dienen zum Nachweis einer ordnungsgemässen Geschäftsführung und können vor späteren Vorwürfen der Unvorsorgfalt und Untreue schützen (Monika Sommer, Stockwerkeigentum, 3. Auflage, 2016, S. 220).

### Form der Herausgabe

Nach Beendigung des Mandates kann sich die Frage stellen, ob den Auftraggebern die Daten, welche elektronisch erfasst wurden, auch in elektronischer Form (CD/CD-Rom/USB-Stick) herauszugeben sind. Denn wählt ein Auftraggeber eine neue Beauftragte (neue Verwaltung), welche die gleiche Datensoftware verwendet, lassen sich unter Umständen beträchtliche Erfassungskosten vermeiden. Entscheidend ist, was die Vertragsparteien ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart haben. Das heisst, haben Sie Ihren Auftraggebern üblicherweise Daten in Papierform geliefert bzw. durften diese in Anwendung des Vertrauensprinzips nur Lieferung in Papierform erwarten, sollte grundsätzlich auch bei Beendigung des Mandates die Herausgabe nur in Papierform geschuldet sein. Ein Interesse Ihrerseits, die Datenträger nicht herauszugeben, wird – soweit nicht eigene Geheimhaltungsinteressen entgegenstehen – kaum erkennbar sein. Ist die Herausgabe der Datenträger nicht ohnehin vertraglich geschuldet, haben Ihnen Ihre Auftraggeber die Kosten zu ersetzen.

*Fachbeitrag «Pflicht des Treuhänders zur Herausgabe von Akten, insbesondere der Buchhaltung», RA lic. iur. LL. M. Andreas Jermann, 2004, S. 278*

### Zeitpunkt der Herausgabe(-pflicht) gesetzlich nicht geregelt

Im Gesetz nicht geregelt ist, wann Sie das zur Auftragsausführung Erhaltene, das bei der Auf-

## Versierter Immobilienfachmann sucht

kleine bis mittlere Immobilienverwaltungs-firma in der Deutschschweiz mit solidem betreuten Immobilienportfolio zum Erwerb, auch im Rahmen einer Nachfolgeplanung.

Interessenten melden sich bitte bei: Stefan Reinholz, Dr. oec.  
E-Mail: [reinholz@me.com](mailto:reinholz@me.com), Tel.: 079 370 46 73



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### GRUNDRISS modernisieren

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen  
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche und Vergrösserung des Balkons

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



Jürg T. Pfister und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.

## Die der Herausgabepflicht unterliegenden Dokumente und Gegenstände

a. Zur Auftragsausführung Erhaltenes	b. Zur Auftragsausführung Erlangtes	c. Zur Auftragsausführung Geschaffenes
<p>Dokumente (Originale/Kopien) und Gegenstände, die Sie zur Ausführung des Auftrages direkt von Ihren Auftraggebern erhalten haben. Dazu gehört alles, was «den Zwecken der Geschäftsbesorgung dienen kann und dafür gedacht ist».</p> <p>Beispiele: Urkunden, Verträge, Reglemente, Garantien, Hausordnungen, Protokolle, Urteile, Vollmachten, Briefe, Offerten, Pläne, anvertraute Geräte und Materialien aller Art, Geld, Rechnungen, Vorschüsse für Spesen, Schlüssel, Gegenstände ohne ersichtlichen Wert etc.</p>	<p>Allein entscheidend ist, dass Sie die Dokumente (Originale/Kopien) und Gegenstände infolge (der Erfüllung) Ihrer Auftragsausführung direkt von Ihren Auftraggebern oder direkt von Dritten erlangt haben. Zwischen dem Zugang und Ihrem Auftrag muss ein innerer Zusammenhang bestehen.</p> <p>Beispiele: Urkunden, Verträge, Reglemente, Garantien, Hausordnungen, Protokolle, Urteile, Vollmachten, Briefe, Offerten, Pläne, anvertraute Geräte und Materialien aller Art, Geld, Rechnungen, Vorschüsse für Spesen, Schlüssel, Gegenstände ohne ersichtlichen Wert etc.</p>	<p>Dokumente und Gegenstände, die zu schaffen Sie sich vertraglich verpflichtet haben.</p> <p>Beispiele: Buchhaltungsabschlüsse, Kostenvorschläge, Abrechnungen, Zusammenstellungen von Kostenverteilungen, Protokolle, Adresslisten etc.</p> <p><b>Keine auftragsrechtliche Herausgabepflicht besteht für:</b> Unterlagen, die Sie erstellt haben, um die Voraussetzungen der Geschäftsbesorgung zu schaffen und die nicht eigentlich Gegenstand der Ihnen aufgetragenen Tätigkeit sind.</p> <p>Beispiele: Handakten wie Notizen, Entwürfe, Materialsammlungen, eigene Buchhaltung etc.</p>

Abb. 1: Quelle: Fachbeitrag «Pflicht des Treuhänders zur Herausgabe von Akten, insbesondere der Buchhaltung», RA lic. iur. LL. M. Andreas Jermann, 2004, S. 277

## Zeitpunkt der Herausgabe(-pflicht) gesetzlich nicht geregelt

a. Zur Auftragsausführung Erhaltenes	b. Zur Auftragsausführung Erlangtes	c. Zur Auftragsausführung Geschaffenes
<p>Dokumente und Gegenstände müssen Sie zurückgeben, soweit nichts anderes vorgesehen ist, sobald Sie diese nicht mehr benötigen, spätestens mit Beendigung des Auftrages.</p>	<p>Dokumente und Gegenstände müssen Sie, soweit nichts anderes vorgesehen ist, sofort nach ihrem Erwerb herausgeben, spätestens mit Beendigung des Auftrages.</p>	<p>Dokumente und Gegenstände haben Sie, soweit nichts anderes vereinbart ist, umgehend nach deren Fertigstellung (Erfüllung) abzuliefern (vgl. Art. 75 OR: «sogleich» ist im Einzelfall unter Berücksichtigung von Treu und Glauben auszulegen).</p>

Abb. 2: Quelle: Basler Kommentar (4. Auflage, 2007, S. 506) sowie Fachbeitrag «Pflicht des Treuhänders zur Herausgabe von Akten, insbesondere der Buchhaltung», RA lic. iur. LL. M. Andreas Jermann, 2004

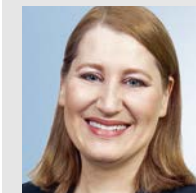
tragsausführung Erlangte und das bei der Auftragsausführung selbst Geschaffene abzuliefern haben. Die Herausgabeforderung ist je nach Art des geführten Geschäfts sogleich oder bei Beendigung der Aktivität fällig. Der Verzug tritt ohne Mahnung ein. Der Zeitpunkt der Herausgabepflicht richtet sich in erster Linie nach der Vereinbarung der Parteien. Fehlt eine solche Abmachung, sind die Regeln gemäss Abbildung 2 (vgl. Abb. 2) bestimmend.

### Verzug bei der Ablieferung von Geldern (Art. 400 Abs. 2 OR/Art. 104 OR)

Geraten Sie mit der Ablieferung von Geldern in Verzug (ab Zeitpunkt des Fälligwerdens der Herausgabepflicht), haben Sie diese zu verzinsen (grundsätzlich der gesetzliche Mindestsatz von 5% pro Jahr; je nach Parteivereinbarung auch darüberliegender Zinsfuß, vgl. Art. 104 OR/Art. 20 OR sowie Art. 73 Abs. 2 OR). Eine Mahnung Ihrer Auftraggeber, um Sie in Verzug zu setzen, ist nicht erforderlich.

### Zahlungsrückstände der Auftraggeber

Da Buchhaltungsunterlagen und andere, die Auftraggeber betreffende Akten nicht verwertbar sind, kann bei Zahlungsrückständen der Auftraggeber daher weder ein dingliches noch ein obligatorisches Retentionsrecht an Kundenakten geltend gemacht werden. Jedoch können unter gewissen Umständen die Akten bis zur Zahlung des Honorars zurückbehalten werden, wenn die Honorarzahlung Ihrer Auftraggeber in einem Austauschverhältnis zu Ihrer Herausgabepflicht steht.



Anita Lankau

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



WWW.ATTICO.CH



**ATTICO**<sup>®</sup>

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE  
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –**

**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!**

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## 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.

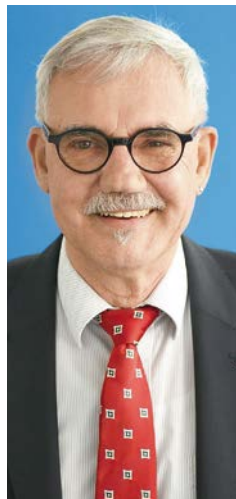
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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.

## 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 Eigentümerversammlungen.



## Zielgruppe

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

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



## 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 Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 16. Mai 2019, 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.

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 16. Mai 2019

(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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

**Freude an der Leistung. Seit 1949.**

[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)



**Brenner AG  
Gartenbau**



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | [www.brennerag.ch](http://www.brennerag.ch)

DRUCKSACHENVERKAUF

## Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümerverband  
angebotenen Broschüren und Formularen  
lassen sich Probleme verhindern oder  
gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich  
«Vom Abschluss des Mietvertrags bis zur Über-  
gabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung  
von Mietauswahl und Vertragsabschluss sowie  
die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht  
auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auf-  
lösung eines Mietvertrags verbunden sein kann,  
und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des  
Mietobjekts, zum Protokoll, zur Schlussabrech-  
nung, zur Abrechnung über Nebenkosten und  
zur Freigabe der Sicherheitsleistung.



Der 2018 überarbeitete Ratgeber des HEV  
Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einfüh-  
rung in das geltende Recht (mit Ausnahme der  
Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratge-  
bers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags,  
die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die  
Untervermietung, die Beendigung des Mietver-  
hältnisses und die Kündigungsschutzbestim-  
mungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts</b> Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Die Beendigung des Mietverhältnisses</b> Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
<b>Mietrecht heute, Thomas Oberle</b> Artikel-Nr. 40054, 2018, 164 Seiten	CHF 34.50	CHF 39.50
<b>Protokollformular 1-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4,5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
<b>Protokollformular 4-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
<b>Mängelliste (Garnitur 3-fach)</b> Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular siehe Seite 65/66

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,  
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

Stiftung  
PWG



**Wir danken allen,  
von denen wir  
ein Haus kaufen  
durften**

Bei uns kann die Mieterschaft nach  
dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.  
043 322 14 14

**pwg.ch**

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen  
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30009	_____ Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____ Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____ Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____ Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____ Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____ Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	_____ Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	_____ Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	_____ Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	_____ Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	_____ Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____ Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____ Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 5.50	7.50 7.50
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 5.50 5.50	3.50 7.50 7.50
10507	_____ Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____ Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____ Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____ Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____ Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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



**Zürich**  
Umbau & Sanierung

Abdichtungen  
Betoninstandsetzung  
Bodenbeläge  
Brandschutz  
Kundenmaurer

☎ 044 308 57 37  
marti-zuerich.ch

**Kleinarbeiten  
rund um Ihr Haus  
in gewohnter Marti-Qualität**



Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (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 (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschunzel (2015)	<b>Aktion 20.00</b>	<b>25.00</b>
40054	Mietrecht heute (2018)	<b>34.50</b>	<b>39.50</b>
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2012)	29.50	33.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2018)	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 (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 <b>Aktion bis 31.3.19</b>	<b>16.00</b>	<b>21.00</b>
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

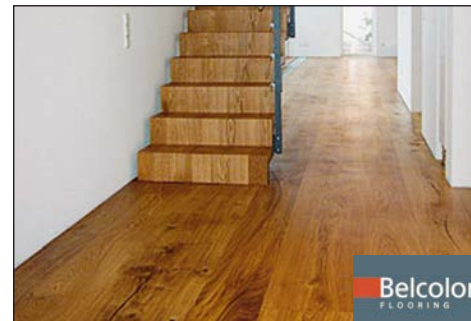
Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Genossenschaft

Baupro Altburg



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-altburg.ch](http://www.baupro-altburg.ch)  
[info@baupro-altburg.ch](mailto:info@baupro-altburg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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 68Email: [info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)  
[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)

Für Sie vor Ort.

EgoKiefer  
Fenster und Türen

Ihr Spezialist

TOPDESIGN  
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH  
Hagenholzstrasse 82  
CH-8050 Zürich  
Tel. +41 44 371 33 33  
[www.topdesign-innenausbau.ch](http://www.topdesign-innenausbau.ch)

# 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

Mail [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://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). Gratiesteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 20.03.2019. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

Aufwickler	schmale Wege	Leumund Stadt bei Tel Aviv	Bevollmächtigter	Grusswort Insel-europäer (Mz.)	Fremdwortteil: vor	betrügen	Küsten-vor-gebirge	Wagenkolonne
		3	Mundart schweiz: Strassenbahn			Wortteil: falsch engl. Biere		
Zürcher Stadtteil Gedicht	männlicher Artikel würdigen			Teilstrecke Hptst. v. Lettland				
		Schalentier Schlitten					dt. Abk. für Matura	
				Ureinwohner v. Feuer-land	biblischer Riese Woll-gewebe			
schweiz. Fussballer (Valon)	Farbe Vorname von Filmstar Pitt		Bezirk im Oberwallis			zu keiner Zeit	7	Kampfkünstler (Bruce), † 1973
englisch: Bett			ital. Sänger (Al) Überbiebsel	1		längster Strom Afrikas		
6			ionische Insel	Gruss der Seeleute wenden			Händler von Diebesgut	
Innerschweizer	Kummer Sprache in Südindien	8			schweiz. Chemiker, Nobelpreis 1991	Lebensbund		
		Arbeitskampf Pförtner-raum				ital.: Liebste, Teure ...		holländische Käsestadt
Insektizid, Abk. Rapper aus Biel	Zürcher Plastiker † Westafrikaner					Film von Polanski, 1972, Originaltitel		
			Stammvater			Baumgebiet	2	
		4	frech, flott			Figur bei Dürrenmatt		
endlos 'Dickhäuter'						nicht kalt		

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

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

FREMDE GÄRTEN ALS QUELLEN DER INSPIRATION

## Wie ein Esel am Berg

**Manchmal stehe ich wie ein Esel am Berg, obwohl ich weiss, dass die Redewendung dem Esel, der nicht etwa aus Sturheit, sondern aus Vorsicht stocksteif stehen bleibt, nicht gerecht wird. Ich fühle mich ratlos, oder habe ich gar ein Brett vor dem Kopf? Möglicherweise können andere Gärtnerinnen und Gärtner mir nachfühlen: Da steht man vor einem leeren Beet und könnte es neu bepflanzen, aber alle Ideen sind weg, obwohl es weder an Erfahrung noch Pflanzenkenntnis fehlt.**

Mein «Berg» in Form einer jungfräulichen Rabatte im Halbschatten liess mich in letzter Zeit nicht in Ruhe, obwohl ich mich darauf gefreut hatte, im Winter die Neugestaltung zu planen. Weit gefehlt! Bloss Funkien (*Hosta*), Brauner Storchschnabel (*Geranium phaeum*), der ewig gleiche – allerdings attraktive – immergrüne Farn (*Polystichum setiferum*), blaue Akelei (*Aquilegia vulgaris*) und Lenzrosen (*Helleborus x hybridus*) schwirrten durch meinen leeren Kopf. Diese Stauden wären keine negative Wahl, aber etwas langweilig, denn sie wachsen in unserm Garten ohnehin im Überfluss.

Bevor ich auf mein altbewährtes «Anti-Esel-Rezept» zugriff, ging ich im Schneegestöber zu unserm Beet und schaute es an: Einst hatten wir das «Halbrund», wie wir es nennen, mit verschiedenen Schattenpflanzen bepflanzt und uns Jahr für Jahr über die ansprechende Rabatte mit wenig Pflegeaufwand gefreut. Auf der Rückseite eingefasst durch eine Eibenhecke, über die einige vorwitzige Gehölze in den Garten gucken, grenzt sie im Vordergrund an einen lauschigen gekiessten Sommer-Sitzplatz.

Ein Weidenblättriger Birnbaum (*Pyrus salicifolia*) und zwei japanische Ahornbäume (*Acer palmatum*) sorgen für weiteren Schatten. Jetzt liegt sie seit längerer Zeit brach. Nur die zähe Hortensie (*Hydrangea arborescens* «Annabelle») und der einheimische Geissbart (*Aruncus vulgaris*) haben eine Bärlauchinvasion überlebt. Sukzessive hatte sich nämlich – erst zu unserer Freude, dann zu unserm Ärger – diese Zwiebel-



Mein Mann träumt seit längerer Zeit von einer Fernery.

Eine Kugel von Not Vital im Schattenbeet wäre ein wunderbares Objekt.



Ein toter Wurzelstock im Schattenbeet: der Anfang einer Stumpery.

pflanze eingeschlichen. Da das *Allium ursinum* früh austreibt und im Verlauf des Spätfrühlings wieder einzieht, machten wir uns nichts daraus, denn zunächst wuchsen die Zierpflanzen mit dem Eindringling in vermeintlich harmonischem Einklang. Den heimlichen Kampf ums Überleben jedoch bemerkten wir zu spät. Im Lauf der Zeit ging der Bärlauch als Sieger hervor: Funkien, Storchschnäbel, Farne, Dreiblattspieren und Silberkerzen wurden kontinuierlich schwächer.

### Wütende Gärtnerinnen sind zu allem fähig

Deshalb entschlossen wir uns einzugreifen und gingen im Spätherbst auf die Knie! Sorgfältig jäteten wir das ganze Beet und entfernten alle länglichen weissen Zwiebeln; dass wir uns dabei wie ein duftender (oder je nach Vorliebe stinkender!) Bärlauch fühlten, brauche ich kaum zu erwähnen. Stolz glaubten wir, endlich Herrin und Meister über diese Masseninvasion geworden zu sein.

Weit gefehlt! Die Überraschung im folgenden Februar war riesig: Lauter zarte Bärlauchblätter trieben aus! – Bekanntlich sind wütende Gärtnerinnen zu allem fähig: Sollte ich nicht einfach mit der mit Glyphosat gefüllten Giftspritze einen Angriff starten? Erstaunlicherweise siegte die Vernunft; im vergangenen Mai jäteten wir erneut. Seither liegt das Beet brach; kein Kraut (nicht mal

ein Unkraut) wuchs. Mir aber fiel die Aufgabe zu, eine Neubepflanzung zu planen, wäre da nicht mein Esel.

Das Rezept gegen Mangel an Ideen oder Tretten an Ort kam einmal mehr zum Tragen: Wenn immer möglich, besuche ich nämlich jedes Jahr private und öffentliche Gärten. Dabei schätze ich hauptsächlich die Gelegenheit, in eine anders gestaltete Welt einzutauchen und mich mit Gleichgesinnten über Pflanzen, Gärtnertratsch, Neuheiten auf dem Markt, Erfahrungen und Ideen auszutauschen. Manchmal sehe ich dann Lösungen (beispielsweise für eine einfache Kletterhilfe oder eine Randbefestigung), die mir besonders gut gefallen, oder ich beobachte Bepflanzungen, die mir entsprechen. Fotografieren, notieren oder skizzieren helfen dabei, die Details zu merken.

Einige dieser Impressionen bleiben haften. Beispielsweise taucht die Erinnerung an einen Buchgarten bei Ann Eker in Kent



Ann Ekers Buchsbaumgarten.

(England) auf, der als imaginative and playful topiary garden (einfallsreicher, verspielter Formschnittgarten) beschrieben wurde. In einem anderen Garten beeindruckten mich die einjährigen Wiesenblumenmischungen, die allerdings im Schatten nicht gedeihen. Wenn ich an Throgtham Court denke, taucht der rote Teppich ebenso auf wie das steinerne Gartenbüchergestell. In Hidcote habe ich ein Detail «mitgenommen», einen kleinen Schattenplatz um einen Wurzelstock gruppiert, den Anfang einer *Stumpery*<sup>1</sup>. Alle diese Ideen können nicht eins zu eins übernommen werden, aber inspirierend sind sie trotzdem.

meln, Schattenpflanzen mit betörendem Duft, über Gräser, Farne, Zwiebel- und Knollengewächse, befasse mich mit Zahnwurz, Lerchensporn, Scheinmohn, Salomonssiegel und vielen mehr. Auch Gehölze wie Seidelbast, Fleischbeere, Mahonie oder gar eine Kamelie könnte ich mir vorstellen. Längst steht der Esel nicht mehr am Berg.

Das Bild in meinem Kopf wird deutlicher: Die in Töpfen gehüteten Buchsbäume stehen in Form geschnitten vor der Hecke und dienen als «Winterbild». Dazwischen wachsen ausgewählte Schattenpflanzen, wobei in einer Ecke eine «Hidcot'sche Ministumpery» Platz hat, sofern unser Nachbar in seinem Wald einen passenden Wurzelstock findet.

Bevor ich mit einem weiteren spannenden Teil – dem Zusammenstellen meiner Bestellung – beginnen kann, messe ich nochmals aus, wie viele Quadratmeter zu bepflanzen sind. Darüber hinaus erinnere ich mich daran, dass die eine Seite eher feucht – die Gesellschaft von Märzenbechern (*Leucojum vernalis*) ist ein deutlicher



Gartenbücher sind immer eine willkommene Ideenquelle.

### Schattenpflanzen mit betörendem Duft

Als nächstes stöbere ich in meiner Bibliothek, beispielsweise in den diversen Büchern von Roy Strong, zum Thema kleine Gärten oder im speziellen Schattengartenbuch von Beth Chatto. Ich lese über seltene und «gewöhnliche» Waldpflanzen, über Pri-

<sup>1</sup> Ein Stumpery ist ein Gartenelement, das einem Steingarten ähnelt, jedoch aus Teilen toter Bäume besteht. Dies kann die Form von ganzen Baumstümpfen, Baumstämmen, Rindstücken oder sogar bearbeitetem Holz wie Eisenbahnschwellen oder Dielen annehmen. (Wikipedia)

Fingerzeig –, die andere hingegen sehr trocken ist. Fünfzehn Quadratmeter dürfen frisch bepflanzt werden! Wenn ich mit fünf bis sieben Stauden pro Quadratmeter rechne, könnten dies zwischen 75 und 105 Töpfe sein! Natürlich wähle ich nicht ebenso viele verschiedene Pflanzen aus, denn solitäre Pflanzen und Begleitstauden in Gruppen sollen ein harmonisches Bild geben.

### Persönliche Vorlieben und Träume

Das Zusammenstellen der Wunschliste kann beginnen. Ich durchsuche meine Notizen, stöbere in Katalogen und Pflanzenenzyklopädiën und schreibe auf:

- *Aruncus aesthusfolius*  
(Zwerg-Geissbart mit gefiederten Blättern)
- *Hosta «Sugar and Cream»*  
(mittelgrosse Funkie mit cremeweissen Rändern)
- *Tricyrtis stolonifera*  
(Krötenlilien für den Herbst)
- *Astilboides tabularis* (Tafelblatt, als Solitär)
- *Dicentra spectabilis «Alba»*  
(weisses Tränendes Herz)
- *Smilacina racemosa* (Traubiges Duftsiegel)
- *Dryopteris erythrosora*  
(Rotschleierfarn mit attraktivem Glanz)
- *Actea pachypoda*  
(Weissfrüchtiges Christophskraut)

Die Liste wird viel zu lang. Ich werde auswählen müssen. Meine Kriterien sind vor allem die verschiedenen Grüntöne, die Blattformen, die Wuchshöhen, die Blütenformen und die Blühzeiten, die Standortansprüche und nicht zuletzt die persönlichen Vorlieben und Träume. Die Pflanzengemeinschaft harmonisiert am besten, wenn alle Beteiligten in etwa gleiche Ansprüche an den Boden und das Licht haben. Glücklicherweise darf der Wunschzettel ein wenig ruhen, bevor es ans endgültige Streichen, Festlegen der Anzahl und Bestellen geht.

### Der Globalisierung sei Dank!

Wo aber werde ich die Pflanzen erhalten? Einige Stauden, wie z. B. die hübsche *Anemonopsis macrophylla* (Japan-Schein-Anemone) oder die



Christine Facers Gartenbibliothek.

früh blühende *Jeffersonia diphylla* (Herzblattschale), sind nicht überall im Handel. Dank Globalisierung und Online-Handel ist es einfach geworden, Pflanzen aus Europa oder gar der ganzen Welt zu beziehen. Erst kürzlich überraschte mich mein Mann mit einem Päckchen aus Nordirland: zwei winzige *Hosta «Cat's Eye»* lagen sorgfältig verpackt darin, und bald werden die ersten Schneeglöckchen aus England eintreffen!

Wie unser Schattenbeet endgültig aussehen wird, ahnt allerdings erst mein Kopf, aber ich weiss, dass ich bald mehr darüber schreiben kann, hoffentlich nicht unter dem Titel *Schattenseiten beim Gärtner!* Mein zweites Pflanzprojekt liegt übrigens an einem sehr sonnigen Hang, wieder so ein Berg...



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH



MALER

### ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG  
Seestrasse 1013  
8706 Meilen

T 0848 044 044  
info@schlagenhaut.ch  
www.schlagenhaut.ch



KÜCHEN

### BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG  
Hauptstrasse 17  
5618 Bettwil

T 056 676 70 70  
info@brunner-kuechen.ch  
www.brunner-kuechen.ch



GARTENMÖBEL

### DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag  
Riedstrasse 1  
8953 Dietikon

T 044 441 76 76  
dietikon@denova.ch  
www.denova.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

STARK ERHÖHTER NAHRUNGSBEDARF

## Eichhörnchen – mitten im Winter geboren

Wenn in diesen Winterwochen Eichhörnchen bei Schnee und Kälte durch Gärten und Parks springen, dann sieht das für uns zwar fröhlich aus, aber sie bewegen vor allem zwei Dinge: die Aufzucht ihrer ersten Jungtiere – und Hunger.

Während draussen noch winterkalte Temperaturen herrschen, tummelt sich in den Kobeln – so nennt man die Baumnester der Eichhörnchen – bereits neues Leben: zwei bis fünf Junge bringt ein Eichhörnchen pro Wurf zur Welt. Üblicherweise erfolgt die Paarung der Eichhörnchen im Januar und die Jungtiere werden Anfang Februar geboren.

Aufgrund des Klimawandels haben die Tiere allerdings heute oft schon im Dezember

Frühlingsgefühle, paaren sich und bekommen ihren Nachwuchs früh. Vom Beginn des Fötenwachstums bis zum Abstillen, haben die Muttertiere einen deutlich erhöhten Nahrungsbedarf.

### Das Gewicht von zwei Würfelzucker

Eichhörnchenbabies werden nackt, taub und blind geboren und sie wiegen bei Geburt nicht mehr als acht Gramm, was in etwa dem Gewicht

Springen Eichhörnchen bei Schnee und Kälte durch Gärten und Parks, dann sind sie zumeist auf der Suche nach Futter.





Fertiges, im Nährstoffgehalt ausgewogenes Mischfutter versorgt Eichhörnchen im Winter ideal.

von zwei Stückchen Würfelzucker entspricht. Erst nach vier Wochen im Baumnest sind die Tiere dank nahrhafter Muttermilch voll befellt, Augen und Ohren soweit ausgewachsen, dass sie sich für die Welt öffnen.

Weitere vier Wochen vergehen, bis die Nestlinge abgestillt und zunehmend selbstständig sind. Weil aber auch Sozialverhalten erlernt sein will, folgt mit noch einmal vier Wochen Familienphase eine weitere wichtige Jungtierzeit, bis die jungen Eichhörnchen etwa zwölf Wochen nach ihrer Geburt in die komplette Eigenständigkeit entlassen werden.

### Grosse Herausforderung

In nahrungsarmer Zeit ein volles Nest mit Nachwuchs schon ab Spätwinter durchzufüttern,

ist für die Eichhörnchen eine grosse Herausforderung. Auch wenn Eichhörnchen im Herbst – zur Zeit der Samen- und Nussreife – fleissig pro Tag etwa 100 Gramm Wintervorrat vergraben haben, finden sie im Winter längst nicht alle Nahrungsschätze wieder. Gerade in Gärten und Parks, in denen beim herbstlichen Gartenputzen durch den Menschen zahlreiche Landmarken verschwinden, die sich die Tiere zum Wiederfinden der Wintervorräte gemerkt hatten, bleibt die Suche oft erfolglos.

### Artgerechtes Mischfutter bevorzugt

Ebenso wie es längst bei der Fütterung von Gartenvögeln oder auch Igel in im Garten üblich geworden ist, lassen sich auch Eichhörnchen im Winter zufüttern. Ein ausgewogenes, artgerechtes Mischfutter enthält folgende Komponenten: gestreifte Sonnenblumenkerne, Haselnüsse in der Schale, Maiskörner, Erdnüsse, Johannisbrot, Sultaninen, Bucheckern, getrocknete Apfel- und Karottenstücke und – man mag es kaum glauben – Bananenchips.

Die Fütterung der Einzelkomponenten würde zu einseitiger Ernährung führen, weshalb fertiges, im Nährstoffgehalt ausgewogenes Mischfutter für Eichhörnchen empfohlen wird. Damit kommen sie mit ihren Jungen gut durch die schwierige Phase im Winter.

#### Text

Grünes Presseportal

#### Bilder

Welzhofer/Hecker

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Weitere Auskünfte unter: Telefon 044 487 18 08 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

## 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

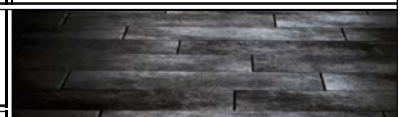
- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis



**rota**

Rota AG  
Naturstein- und  
Keramikbeläge  
Rütliwisstrasse 3  
Postfach  
CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28  
M: info@rota-plattenbelaege.ch  
I: www.rota-plattenbelaege.ch



# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

www.hev-albis.ch  
P: René Homberger  
R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr  
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH 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, Rechtsanwälte  
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

## DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch  
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefele,  
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

## ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch  
Obere Hönggerstrasse 23,  
8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
P: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
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,  
Seestrasse 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  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 0433 943 66 07, info@hev-uster.ch  
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,  
Tel. 044 250 22 22

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG  
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77  
u.kaelin@immo-kaelin.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 – GEROLDSWIL – OETWIL

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: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch  
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00  
rechtsdienst@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

# Ernst Lüssli AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich Knüslistrasse 4  
 8004 Zürich Tel. 044 201 25 50  
 8143 Stallikon Fax 044 201 34 72  
 8702 Zollikon info@ernstlups.ch

## elektro scherzinger ag



bucheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

### Allgemeine Schreinerarbeiten



Glas  
 Küchenbau  
 Badmöbel  
 Möbel  
 Türen  
 Treppen  
 Bänke  
 Böden  
 Einbruchschutz  
 Fenster  
 Schränke  
 Terrassenroste  
 Garderoben  
 Parkett

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



Hans Egloff  
 Nationalrat  
 Präsident HEV Kanton Zürich

## Diese 5 – und bitte keinen mehr!

Am 24. März sind Kantonsratswahlen. Im Innenteil des Heftes finden Sie die Kandidaten-Empfehlungen Ihrer Sektion.

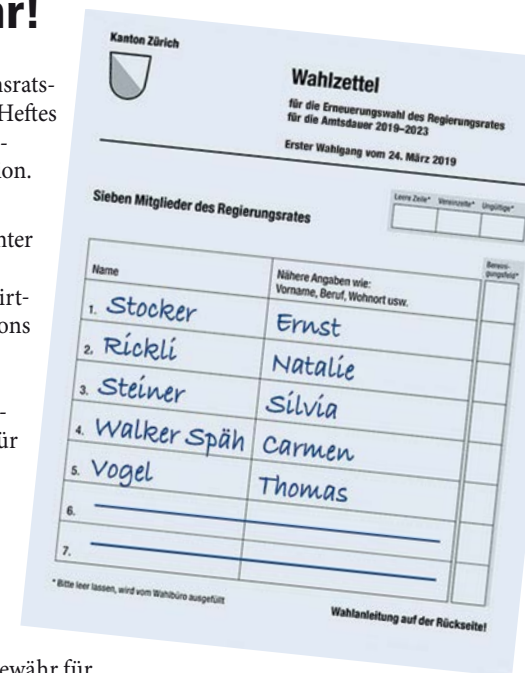
Gleichentags sind auch Regierungsratswahlen. Unter dem Dach des «Forums Zürich» haben sich die Wirtschaftsverbände des Kantons Zürich zusammenschlossen. Das Forum Zürich und der HEV Kanton Zürich unterstützen für die Wahl in den Regierungsrat die bisherigen Mitglieder Carmen Walker Späh, Silvia Steiner und Ernst Stocker sowie neu Natalie Rickli und Thomas Vogel. Diese fünf Kandidaten bieten Gewähr für eine bürgerlich orientierte Politik unserer Regierung.

Diese Kandidatinnen und Kandidaten versprechen glaubwürdig, wichtige Anliegen der Wohn- und Grundeigentümer zu unterstützen. So sind sie wie wir davon überzeugt, dass die Attraktivität des Kantons Zürich als Wohn- und Arbeitsplatz gepflegt werden muss, etwa durch günstige Rahmenbedingungen und ein attraktives Investitionsklima. Ihnen ist bewusst, dass für Grundeigentümer wie auch für Unternehmer Rechtssicherheit und eine umfassende Eigentumsgarantie an oberster Stelle stehen.

Zu wählen sind sieben Regierungsmitglieder. Wir empfehlen Ihnen einzig fünf Persönlichkeiten zur Wahl – und keinen mehr! Lassen Sie die beiden letzten Zeilen leer. Damit bleibt das absolute Mehr tief und erhöhen sich die Wahlchancen «unserer» Kandidaten.

Ebenso höflich wie eindringlich lade ich Sie ein, von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und damit Ihrer Stimme als Wohn- und Grundeigentümer Gehör zu verschaffen!

Hans Egloff



**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

EINE SINNVOLLE  
DIGITALISIERUNG  
RELEVANTER  
ABLÄUFE UND  
DOKUMENTE  
SCHAFFT MEHR  
FLEXIBILITÄT UND  
TRANSPARENZ.


ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg-group.org**