

# Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Küchentrends

S. 7 Wie wähle ich am besten meinen neuen Mieter aus?

S.62 Vom «Tempel der Frömmigkeit» zur Statue des Bacchus



## Ihre Aufgabe beim Immobilienverkauf: Entspannen und geniessen

So erholsam kann für Sie der Verkauf Ihrer Immobilie sein. Walde & Partner betreut den gesamten Ablauf von A bis Z. Ihnen bleibt nichts übrig, als zu entspannen und die Gewissheit zu geniessen, dass Ihre Liegenschaft innert kurzer Zeit zum besten erzielbaren Preis verkauft sein wird.

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

## Wohnungsmärkte zu divers für flächendeckende Eingriffe

Dass die Mieterversbandsinitiative abgelehnt würde, zeichnete sich zwar ab, dass sie aber nur gerade in viereinhalb Kantonen angenommen würde, konnte nicht erwartet werden. Besonders erfreulich ist, dass sie selbst im Kanton Zürich keine Mehrheit fand. Offensichtlich hatten die Initianten den Leidensdruck falsch eingeschätzt. Ausserhalb der grossen Städte herrschen nun mal ganz andere Verhältnisse. Dort gibt es mancherorts nicht zu wenige, sondern im Gegenteil zu viele Wohnungen. Bei Annahme der Initiative hätte sich dies zudem wohl eher noch verstärkt. Denn dort, wo es am nötigsten wäre, mangelt es nicht am Willen zu bauen, sondern an Bauland oder an der Möglichkeit, mit vernünftigem Aufwand zu verdichten.

Die Stimmbürger sind sich der angespannten Situation auf gewissen Wohnungsmärkten durchaus bewusst, aber der Auffassung, dass das Problem nicht mit staatlichen Diktaten zu lösen ist, schon gar nicht mit solchen, die flächendeckend den Wohnungsbau in der ganzen Schweiz gesteuert hätten. Lokale Probleme sind lokal zu lösen. Eine Rolle dürfte zudem das Verteilproblem gespielt haben. Für wen sollten die «bezahlbaren» Wohnungen überhaupt gebaut werden? Würden am Ende nicht wieder die mit den «richtigen» Beziehungen davon profitieren, ob sie nun wirklich darauf angewiesen wären oder nicht?

Wo der Wohnungsmarkt schlecht spielt, wird man nach besseren Lösungen suchen müssen. Will man, dass gebaut wird, muss man das durch attraktivere Bedingungen zum Ausdruck bringen. Es genügt nicht, dass auf dem Papier ein Potenzial von soundsoviel Wohnungen geschaffen wird. Vielmehr sollte man sich bei der Planung in die Rolle des Bauherrn versetzen und sich Gedanken machen über all die Hindernisse, welche der Realisierung des Potenzials im Wege stehen. Bei deren Beseitigung gilt es anzusetzen.

Vor allem aber muss man sich von der Illusion verabschieden, dass es je möglich sein wird, an besonders gefragten Lagen die Nachfrage zu befriedigen – mit oder ohne staatliche Eingriffe. Erst recht nicht dadurch, dass man die Mieten künstlich tief hält. Das kurbelt die Nachfrage weiter an.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle  
Hauseigentümergebiet  
Kanton Zürich**  
Albisstrasse 28, Postfach  
8038 Zürich  
Tel. 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

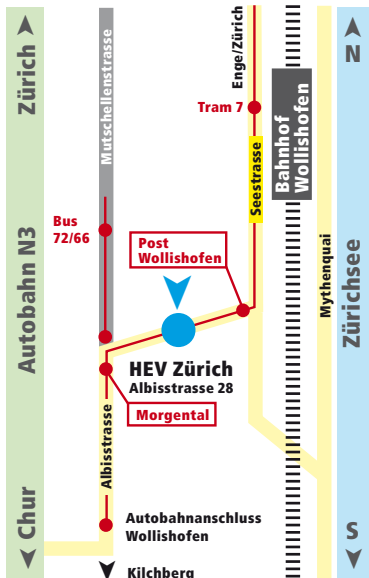
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

**Drucksachenverkauf**  
Montag bis Freitag  
8.00–17.30 Uhr  
Tel. 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 17 17

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

**Telefonische Bauberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 18 18



Auflage: 60 070  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



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

**Herausgeber**  
Hauseigentümergebiet  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümergebiet  
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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)  
reto.vasella@hev-zuerich.ch  
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)  
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung / Prozessführung  
HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

**SEITE DES DIREKTORS**

**Wohnungsmärkte zu divers für flächendeckende Eingriffe** 3

**SEITE DES PRÄSIDENTEN**

**Berliner Entgleisungen schlagen Wellen bis in die Schweiz** 79

**AKTUELL**

**HILFE BEI DER MIETERAUSWAHL  
Wie suche ich am besten meinen neuen Mieter aus?** 7

**SICHERHEITS-CHECK  
So können sich Hauseigentümer vor Naturgefahren schützen** 10

«eBaugesucheZH»  
**Online-Plattform für Baugesuche hat den Betrieb aufgenommen** 13

**NUTZUNGSZONEN  
Zonenplan im GIS-Browser** 14

**ZWEIFELHAFTE ANGEBOTE  
Hauseigentümer aufgepasst** 14

**WICHTIGSTER MARKTPLATZ FÜR  
WOHNIMMOBILIEN  
SVIT Immobilien-Messe Zürich öffnet ihre Tore** 19

**POLITIK**

**DEUTLICHE ABLEHNUNG DER  
MIETERVERBANDSINITIATIVE  
Die Verstaatlichung des Wohnungsmarkts findet nicht statt** 23

**SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:  
Küchentrends**

ZUM TITELBILD

**Wohnung zu vermieten**  
Worauf ein Vermieter bei der Auswahl der neuen Mieter achten sollte.

Bild: Carmen Baltrusch

**TRENDS**

SWISS MADE  
**Brunner Küchen AG – nie zu Lasten der Qualität** 26

KÜCHENTRENDS  
**Vom Feinsten** 28

**RECHT**

STOCKWERKEIGENTUM  
**Wann ist ein Beschluss anfechtbar und wann ist er nichtig?** 34

MIETRECHT  
**Was darf auf dem Garagen-Parkplatz gelagert werden?** 37

MIETRECHT  
**Ordentliche Kündigung wegen unzulässiger Untervermietung** 38

MIETRECHT  
**Ist eine Kündigung während eines Gerichtsverfahrens möglich?** 40

STOCKWERKEIGENTUM  
**Ist ein Erneuerungsfonds notwendig?** 43

BUNDESGERICHTSENTSCHEID  
**Ist eine Kinderkrippe in einem ruhigen Wohnquartier zulässig?** 48

**NATUR**

SPAZIERGANG INS 18. JAHRHUNDERT  
**Vom «Tempel der Frömmigkeit» zur Statue des Bacchus** 62

SINNIGES UND UNSINNIGES ZUM THEMA «TIERE»  
**«Ob mein Hund wohl weiss, dass ich im Innern aus Knochen bestehe?»** 70

**SERVICE**

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM  
**Bern und sein Bundeshaus** 32

SEMINARE  
**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 35  
**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 41  
**«Die Wohnungsabnahme»** 51  
**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»** 58

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Stressfreier Mieterwechsel** 52  
**Bestellformular** 55  
**Kreuzworträtsel** 60

AUS DEN SEKTIONEN  
**Sektionen im Kanton Zürich** 76  
**Inserenten stellen sich vor** 78



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.**



## HILFE BEI DER MIETERAUSWAHL

# Wie suche ich am besten meinen neuen Mieter aus?

Wer eine Wohnung vermieten möchte, erhält meist viele Bewerbungen, zumindest in der Stadt Zürich. Worauf ein Vermieter bei der Auswahl der neuen Mieter achten sollte und wie er dabei am besten vorgeht, erklärt Carmen Baltrusch, Immobilienbewirtschafterin beim HEV Zürich.

*Es steht ein Mieterwechsel an und der Vermieter hat bereits zahlreiche Bewerbungen für die frei werdende Wohnung erhalten. Was raten Sie ihm als Erstes zu tun?*

**Carmen Baltrusch:** Zuerst sollte der Vermieter die Anmeldungen grundsätzlich auf ihre Vollständigkeit prüfen. Wichtig ist, dass vom Interessenten ein Betreuungsauszug beigelegt wird, der nicht älter als drei Monate ist. Ist der Interessent erst kürzlich an seine aktuelle Adresse gezogen, so empfehlen wir, auch einen Betreuungsauszug seines früheren Wohnsitzes zu verlangen.



Carmen Baltrusch

Immobilienbewirtschafterin  
HEV Zürich

Bei Unsicherheit sollte der Vermieter auf Originalauszüge bestehen, denn es kommt leider immer wieder vor, dass Betreuungsauszüge gefälscht werden.

*Was empfehlen Sie dem Vermieter als nächsten Schritt?*

Nun sollte er sich überlegen, welche Art von Mieter für diese Liegenschaft am besten geeignet ist. Hat sie einen Spielplatz und wäre somit ideal für eine Familie oder handelt es sich um eine Dachwohnung ohne Lift, welche für eine Familie mit Baby bestimmt nicht die allerbeste Wahl ist?

Weiter aufschlussreich ist zudem die Information des Bewerbers, weshalb er überhaupt umziehen möchte. Gibt er beispielsweise an, dass er eine ruhigere Wohnung sucht, bewirbt sich aber für ein Objekt direkt neben der Bahnlinie, so würde ich diesen Interessenten wohl eher nicht berücksichtigen.

*Sie haben am Anfang betont, wie wichtig ein Betreuungsauszug ist. Welche Dokumente soll*



der Vermieter sonst noch verlangen?

Da gilt es aufzupassen. Dokumente wie Lohnabrechnungen, Kopien von Arbeitsverträgen etc. dürfen nicht zwingend verlangt werden, gewisse Interessenten legen diese jedoch von sich aus bei. Der Vermieter soll aber die Angabe von Referenzpersonen des Arbeitgebers und der aktuellen Verwaltung bzw. des Vermieters, allenfalls sogar des Vor-Vermieters einfordern und dort auch unbedingt anrufen. So kann er überprüfen, ob die vom Interessenten gemachten Angaben auch tatsächlich korrekt sind und ob der Mietzins überhaupt tragbar ist.

Was verstehen Sie unter einem tragbaren Mietzins?



Fotos: Carmen Baltrusch

Passen mehrere Bewerber in das Haus, muss letztlich das Bauchgefühl entscheiden.

Als Faustregel empfehlen wir hier: Der Mietzins darf maximal ein Drittel des ausbezahlten Monatslohns betragen.

Was soll man den aktuellen Vermieter konkret fragen? Und kann man sich auf dessen Angaben auch tatsächlich verlassen?

Auf eine Frage wie «Ist der Interessent denn ein angenehmer Mieter?» folgt möglicherweise nur eine kurze Antwort wie «Ja, ja» und das Gespräch ist bereits beendet. Der aktuelle Vermieter sieht sich in dem Moment vielleicht nicht unbedingt dazu veranlasst, detailliert zu berichten, dass der Mieter jeweils Partys bis spät in die Nacht veranstaltet oder den Mietzins jeden Monat zu spät bezahlt.

Aus diesem Grund ist es wichtig, genau zu fragen, ob der Mieter die Miete denn auch immer pünktlich bezahlt habe oder ob es generell Beschwerden über diesen Mieter gegeben habe. Weiter ist es gestattet, sich zu erkundigen, ob es mit dem Mieter Schlichtungsverhandlungen gegeben habe.

*Dadurch dürfte sich der Kreis der potenziellen neuen Mieter wohl bereits stark reduziert haben.*

Genau. Wegen Unvollständigkeit der Unterlagen oder schlechter Referenzen kommen viele Wohnungsinteressenten gar nicht in Frage und können bereits aussortiert werden. Sind jetzt immer noch haufenweise gute Bewerbungen zur Hand,

so sollte weiter ein guter Mieter-Mix im Haus berücksichtigt werden.

Kann man sich immer noch mehrere Bewerber vorstellen, die gut ins Haus passen würden, so entscheidet letztlich das Bauchgefühl – und auf dieses sollte man sich verlassen.

Was ist zu beachten, wenn der bisherige Mieter seinen Mietvertrag ausserterminlich gekündigt hat und bei gleichen Mietkonditionen nur einen potenziellen Nachmieter vorschlägt?

Grundsätzlich genügt es, wenn nur ein Nachfolger vorgestellt wird, sofern dieser zumutbar ist. Wird aber beispielsweise für eine Wohnung, bei der bis jetzt eine Einzelperson im Mietvertrag aufgeführt ist, eine Wohngemeinschaft als Nachfolger vorgeschlagen, braucht das der Vermieter nicht zu akzeptieren. In dem Fall muss der bisherige Mieter weitere Kandidaten präsentieren.

Der Mieter muss also einen solventen und adäquaten Nachmieter stellen, welcher das Mietobjekt zu den gleichen Bedingungen und grundsätzlich im gleichen Zustand übernimmt.

*Meistens möchte der Mieter gerne schnellstmöglich Bescheid bekommen, ob der Nachmieter auch akzeptiert wird. Das ist auch verständlich, denn er möchte auf keinen Fall doppelte Miete bezahlen.*

Hier empfehlen wir den Vermietern, sich unbedingt genügend Zeit für all die oben erwähnten Abklärungen zu nehmen. Diese sind äusserst wichtig und benötigen halt manchmal etwas länger. Man muss den aktuellen Mieter auf jeden Fall darauf aufmerksam machen, dass er erst dann aus den vertraglichen Verpflichtungen entlassen sein wird, wenn ein neuer Mietvertrag unterzeichnet wurde. Lediglich Anmeldungen mit einem potenziellen Nachmieter einzureichen, genügt dabei nicht. (rcv)

## Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, ihren Kunden seit über 30 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem Service.



Zürich - Basel - Luzern  
T 044 512 64 73  
sales@stannah.ch  
www.stannah.ch

Unverbindliche und  
kostenlose Beratung

**HERAG**  
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe **Stannah**

DZ/01

# Für Sie vor Ort.

Ihr Spezialist:

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG  
Hittnauerstrasse 12b  
CH-8330 Pfäffikon ZH  
Tel. +41 44 524 28 00  
info@domeisenfenster.ch  
www.domeisenfenster.ch

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

SICHERHEITS-CHECK

## So können sich Hauseigentümer vor Naturgefahren schützen

In der Schweiz steigt die Zahl der heftigen Unwetterereignisse weiter an. Immer wieder richten Überschwemmungen, Hagel, Sturm und andere Naturgefahren grosse Schäden an. Auf [www.schutz-vor-naturgefahren.ch](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch) können Hauseigentümer mittels eines interaktiven Tools prüfen, wie sie ihre Liegenschaft am besten davor schützen können.

Nur wer die Gefährdung seines Hauses kennt, kann sich gut schützen. Deshalb lohnt es sich, bei bestehenden Gebäuden sich darüber zu informieren, was konkret passieren könnte. Auf dieser Basis kann dann entschieden werden, welche Schutzmassnahmen zu treffen sind, damit das Gebäude ausreichend geschützt ist und den darin befindlichen Menschen und Sachwerten Sicherheit bietet.

Bei der Planung eines Um- oder Anbaus eines Gebäudes muss die Widerstandsfähigkeit des bestehenden Gebäudeteils geprüft werden. Grundsätzlich gilt hier, dass ein Um- oder Anbau den

bestehenden Schutz vor Naturgefahren nicht verschlechtern und das Schadenpotenzial nicht erhöhen darf.

Ein interaktives Tool auf [www.schutz-vor-naturgefahren.ch](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch) liefert Hauseigentümern einen auf die Situation ihres Gebäudes zugeschnittenen Tippkatalog. Dieser dient als praktische Anleitung dazu, konkrete Massnahmen zu planen und zu realisieren. Zudem finden sich darin sämtliche aktuell verfügbaren Praxisanleitungen und Hintergrundinformationen für naturgefahreres Bauen und weiter alle wichtigen Links zu Gefährdung und Schutz des Gebäudes. (rcv)



Auf spezifische Sucheinstellungen liefert das interaktive Tool konkrete Empfehlungen.



«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](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.  
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

**SIMTRA Immobilien AG**  
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)



**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)

## Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

**Wir helfen Ihnen – seit über 20 JAHREN**

Leckortungen | Dichtigkeitsprüfungen | Spezialabdichtungen  
Beschichtungen | Betoninstandsetzungen  
Verstärkungen | Schimmelpilzschaden-Sanierungen

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:

- AH PLAN GmbH  
EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN
- HÜRLIMANN  
IMMO AG
- HÜRLIMANN  
REALTEC AG

Tel. 052 346 26 26, Kempptalstrasse 124, CH-8308 Illnau, [www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

«eBaugesucheZH»

## Online-Plattform für Baugesuche hat den Betrieb aufgenommen

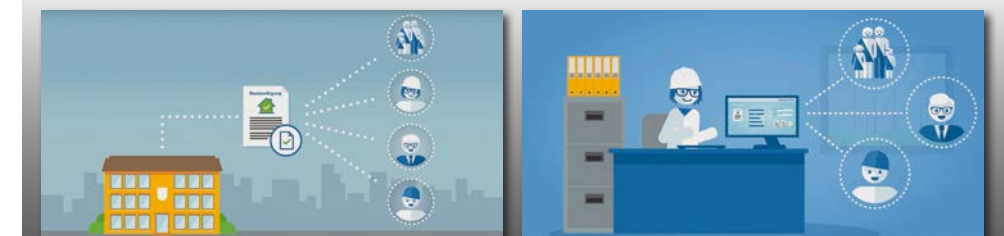
Ab Anfang Februar können in den ersten acht Gemeinden im Kanton Zürich Baugesuche auch elektronisch eingereicht werden. Über die Plattform «eBaugesucheZH» wird der Austausch der Baugesuchsdaten sowie die Kommunikation zwischen Gesuchstellenden und Behörden durchgehend digital abwickelt. Damit soll die Baueingabe vereinfacht und modernisiert werden.

Die neu entwickelte Online-Plattform «eBaugesucheZH» hat Anfang Februar in den Gemeinden Aesch, Aeugst am Albis, Dübendorf, Flurlingen, Ossingen, Pfäffikon, Richterswil und Schöfflisdorf den öffentlichen Betrieb aufgenommen. Weitere Gemeinden kommen in den nächsten Monaten hinzu. Im Sommer 2020 soll gemäss der Mitteilung der kantonalen Baudirektion das Projekt abgeschlossen werden, und zwar mit einer aktualisierten Version der Plattform, welche im ganzen Kanton eingeführt werden soll. Welche Gemeinden «eBaugesucheZH» aktuell anbieten, ist einerseits auf der Plattform und andererseits auf der Projektseite [zh.ch/ebaugesuche](http://zh.ch/ebaugesuche) ersichtlich.

Die elektronische Baueingabe bietet eine zusätzliche digitale Option zum Baugesuch in Papierform. Das heisst, Gesuchstellende haben die Wahl, ob sie ihr Baugesuch über die Plattform oder mit den herkömmlichen analogen Papierformularen einreichen möchten. Wer den elektronischen Weg wählt, für den bietet «eBaugesucheZH» eine moderne, «smarte» Online-Dienstleistung mit wesentlichen Vorteilen und Vereinfachungen.

Der Zugriff auf die Plattform erfolgt über ZHservices, die Transaktionsplattform für E-Government-Leistungen des Kantons Zürich. Der Link zum Portal von «eBaugesucheZH» ist auf der Website der entsprechenden Gemeinde aufgeführt. Dort finden sich auch Hinweise zum Loginprozess und zur elektronischen Baueingabe. Der direkte Einstieg in die Webapplikation ist ebenfalls möglich über den Link [portal.ebaugesuche.zh.ch](http://portal.ebaugesuche.zh.ch). Obwohl «eBaugesucheZH» die technische Voraussetzung für den digitalen Baubewilligungsprozess erfüllt, lassen die rechtlichen Rahmenbedingungen momentan aber noch kein vollständig papierloses Baubewilligungsverfahren zu. Deshalb müssen Gesuchstellende zwei Papierdossiers mit den Bauplänen ausdrucken und zusammen mit der handschriftlich signierten Eingabequittung bei der zuständigen Gemeinde physisch einreichen. Auch der Baurechtsentscheid wird noch zusätzlich auf dem Postweg zugestellt.

Um ein rein digitales Baudossier umsetzen zu können, sind neue Rechtsgrundlagen notwendig. Der Kanton Zürich hat die nächsten Schritte dazu eingeleitet.



Weitere Informationen: [zh.ch/ebaugesuche](http://zh.ch/ebaugesuche)

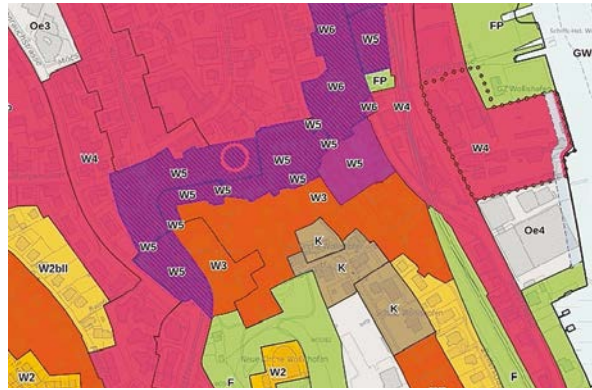
## Zonenplan im GIS-Browser

**Nutzungszone.** Seit kurzem gibt es im GIS-Browser die vollständige Karte «Aktuelle Nutzungszone, überlagernde Festlegungen und Abstandslinien».

Das Besondere an dieser Karte ist die Informationsabfrage, da sie objekt- und nicht wie im ÖREB-Kataster parzellenbezogen ist. Die Karte bietet eine Daten-Download-Funktion an.

Mit der Aufschaltung der neuen Karte wurden infolge Doppelspurigkeiten und Aktualität verschiedene Ansichten wie die aktuellen KMAF-Nutzungszone, Sondernutzungen und Abstandslinien rausgenommen.

Weitere Ansichten wie die Überlagerungskarte Ortsbild, der Gestaltungsplan oder der Quartierplan werden später noch entfernt.



Die unterschiedlichen Nutzungszone in unmittelbarer Umgebung der Geschäftsstelle des HEV Zürich (roter Punkt).

Die Karte ist zu finden unter: [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) -> dann links unter «Karten» im Suchfeld (Filter) eingeben: Aktuelle Nutzungszone.

## Hauseigentümer aufgepasst

**Zweifelhafte Angebote.** Immer wieder ist zu hören, dass Vertreter von dubiosen Firmen Hauseigentümerinnen und -eigentümer telefonisch kontaktieren und sie von ihren Produkten und Dienstleistungen zu überzeugen versuchen. Dabei werden die Eigentümer gerne unter Druck gesetzt, entweder durch einmalig hohe Rabatte und tiefen Preisen. Oder aber durch vermeintliche Notstände wie etwa defekte Dächer.

Es empfiehlt sich auf jeden Fall, am Telefon keine Zusagen zu machen und Angebote in Ruhe zu prüfen.

### Mitgliederdaten sind geschützt

Besonders dreiste Anbieter behaupten zudem, sie hätten die Adressen vom Verband erhalten oder seien sogar im Namen des Hauseigentümergebietes unterwegs. Der Hauseigentümergebietes und seine Sektionen geben niemals die Daten der Mitglieder an Dritte weiter, weder gratis noch gegen Entgelt.

Zudem gibt der HEV niemals externen Firmen den Auftrag, Mitglieder direkt zu kontaktieren.

**Für Infos rund um die Uhr:**

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

## 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

**GRIPI**  
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»



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](http://brunner-kuechen.ch)  
5618 Bettwil  
056 676 70 70



## BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**



Magickbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72  
[www.magicbad-schenker.ch](http://www.magicbad-schenker.ch) / [info@magicbad-schenker.ch](mailto:info@magicbad-schenker.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

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

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



**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 Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechornamenten über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice



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

[www.hev-zuerich.ch](http://www.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.**





Liebe HEV-Mitglieder,

ich hoffe, dass ich auch dieses Mal mit meinem Lächeln und meiner Lebensfreude Ihre Aufmerksamkeit gewinnen konnte.

Eine meiner Kundinnen möchte ihr Traumhaus bauen und hat uns mit der Grundstücksuche beauftragt. Ihr Hauptkriterium ist die Sicht (Aussicht/Weitsicht/Seesicht). Die Grundstückgrösse wäre bereits ab 1'000 m<sup>2</sup> (und grösser) möglich.

Gerne dürfen Sie mich direkt kontaktieren ([saxena@elianej.ch](mailto:saxena@elianej.ch)), falls Sie uns weiterhelfen können oder eine Idee haben.

... ehrlich und mit einem Lächeln!

ELIANE J.



Bereits zum dritten Mal findet die Messe im «Lake Side» direkt am Zürichsee statt.

WICHTIGSTER MARKTPLATZ FÜR WOHNIMMOBILIEN

## SVIT Immobilien-Messe Zürich öffnet ihre Tore

**Bereits zum zwölften Mal findet am Wochenende vom 27. bis 29. März 2020 die SVIT Immobilien-Messe statt – dieses Jahr wiederum direkt am See im «Lake Side» Zürich. 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 erneut 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 Bestandesimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung befinden. Auf der anderen Seite nutzen die Aussteller – Bau-träger, 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 erneut gerecht werden. Nicht nur die meisten Aussteller sind an der Messe 2020 wieder präsent, auch sämtliche Sponsoren sind erneut mit an Bord.



Der perfekte Ort für alle, die auf der Suche nach Wohneigentum sind.

### Informationen

#### SVIT Immobilien-Messe 2020

Datum: Freitag, 27. bis Sonntag, 29. März 2020  
 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](http://www.lake-side.ch)  
 Eintritt: kostenlos  
 Homepage: [www.svit-immo-messe.ch](http://www.svit-immo-messe.ch)  
 Social Media: Facebook: SVIT Zürich – Instagram: svitzuerich  
 Veranstalter: SVIT Zürich, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft  
 Kontakt: Marnie Baldessari, Stv. CEO und Leiterin Events, SVIT Zürich, Telefon 044 200 37 83, [info@svit-immo-messe.ch](mailto:info@svit-immo-messe.ch)





## Der HEV Zürich an der SVIT-Immobilien-Messe 2020



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

	11.00 bis 14.00 Uhr	14.00 bis 17.00 Uhr	15.00 bis 19.00 Uhr
Freitag, 27.3.			Roger Kuhn
Samstag, 28.3.	Roger Eggli	Roger Kuhn	
Sonntag, 29.3.	Luca Roncoroni	Reto Bindschädler	

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

Änderungen vorbehalten



Die Experten des HEV Zürich bieten kompetente Beratung an.

AquaZino®

## Umweltfreundlicher Kalkschutz



### Wasserqualität ist Lebensqualität

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



Hydro Service  
Schweiz

Telefon: 0800 88 33 99 | [hydro-service.ch](http://hydro-service.ch)

Mitglied Schweizerischer  
Verein des Gas- und Wasserfachwesens



DEUTLICHE ABLEHNUNG DER MIETERVERBANDSINITIATIVE

## Die Verstaatlichung des Wohnungsmarkts findet nicht statt

Der Hauseigentümerverband ist erfreut, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Mieterverbandsinitiative eine klare Absage erteilt haben. Starre Quoten sind keine Lösung für den lokal so unterschiedlichen Wohnungsmarkt.

Am 9. Februar haben Volk und Stände der Verstaatlichung des Wohnungsmarkts eine klare Absage erteilt. Nationale Markteingriffe über Quoten für gemeinnützige Bauträger, zusätzliche Vorkaufsrechte und Mietzinsdiktate nach subventionierten energetischen Sanierungen sind damit vom Tisch. Für lokale Probleme braucht es massgeschneiderte Lösungen vor Ort.

Der Wohnungsmarkt hat sich in weiten Teilen der Schweiz entspannt. Dort, wo punktuell angespannte Wohnungsmärkte vorherrschen – vornehmlich in den Städten – wurden in der Regel

bereits Massnahmen ergriffen. Die Kantone, Städte und Gemeinden verfügen bereits über die notwendigen Instrumente oder können sie selbstständig einführen.

Das deutliche Resultat zeigt, dass die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter ein gutes Verhältnis zu ihren Vermietern haben. Über die Hälfte der Mietwohnungen in der Schweiz wird von Privatpersonen vermietet, die nur wenige Wohnungen besitzen. Die pauschale Diffamierung privater Vermieter als Spekulanten hat nicht verfangen.

### Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

# WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

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

044 482 98 66

[weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN

SBW

ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

[sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

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




## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ

MIGROL Tankrevision 



## Tankrevision (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)



**CHF 50.- Rabatt**  
Gültig bei Neubestellung  
bis 31.3.2020

### 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)



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf

## Wellness-Oase mit südländischem Ambiente

Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> in einem ruhigen, kinderfreundlichen Wohnquartier, welches von Autos befreit ist. Die Liegenschaft bietet eine grosszügige Gartenanlage sowie einen Wintergarten. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna. Im Obergeschoss ein grosses Bad/Dusche/WC mit Whirlpool. Baujahr 1986, Grundstücksfläche 470 m<sup>2</sup>, 2 Einstellplätze (hintereinander) in der UN-Garage, Besucherparkplätze. Verhandlungspreis: CHF 1 095 000.-



Gockhausen

## 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

Das freistehende 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Wohngegend mit vorwiegend Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäusern. Das renovierungsbedürftige Gebäude verfügt über einen grosszügigen Umschwung. Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup> sowie ausgebautem und beheiztem Dachraum (ca. 100 m<sup>2</sup>), Baujahr 1965, Grundstücksfläche 786 m<sup>2</sup> (Zone W2b), Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 900 000.-



Ottikon (Gossau ZH)

## Freistehendes 4-Familien-Haus in ländlicher Umgebung

Wohnhaus mit zwei 2 1/2-Zi.-Whg. sowie je einer 3 1/2-Zi.-Whg. und 4 1/2-Whg. mit schöner Sicht ins Grüne. Idyllisch gelegen an unverbaubarer Lage am Rande der Landwirtschaftszone. Grundstücksfläche 1359 m<sup>2</sup> (448 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone). Baujahr 1994, 2 Doppelgaragen, div. Autoabstellplätze. Verhandlungspreis: CHF 2 100 000.-



Uster

## Moderne 3 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Bastelraum

In einem ruhigen, sonnigen und kinderfreundlichen Wohnquartier. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind bequem zu Fuss erreichbar. Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer ca. 32,6 m<sup>2</sup> mit Balkon (ca. 7,2 m<sup>2</sup>), Baujahr 2000. Die Wohnung präsentiert sich sehr gepflegt und ist in einem neuwertigen Zustand. 2 Einstellplätze in der UN-Garage, Besucherparkplatz. Verhandlungspreis: CHF 1 170'000.-



Telefon: 052 345 21 22  
E-Mail: [info@faellag.ch](mailto:info@faellag.ch)  
Internet: [www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

### Spezialfällarbeiten

Wo andere an ihre Grenzen stossen,  
beginnt unser Alltag

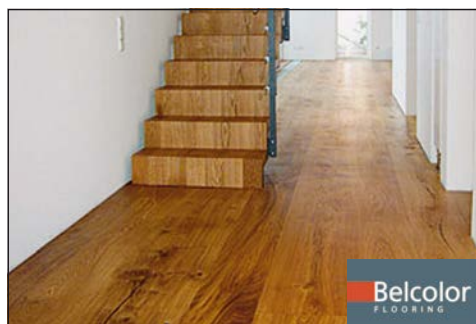


Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



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

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)





Die Hochglanzfronten in Weiss sorgen für eine leichte Optik, während die mit Nussbaum belegte Nische elegante Kontraste setzt.

SWISS MADE

## Brunner Küchen AG – nie zu Lasten der Qualität

Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen AG für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign. Die Bedeutsamkeit des Schreinerhandwerks und das konsequente Einhalten des hohen Qualitätscredos machen es möglich, Küchen zu bauen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden.

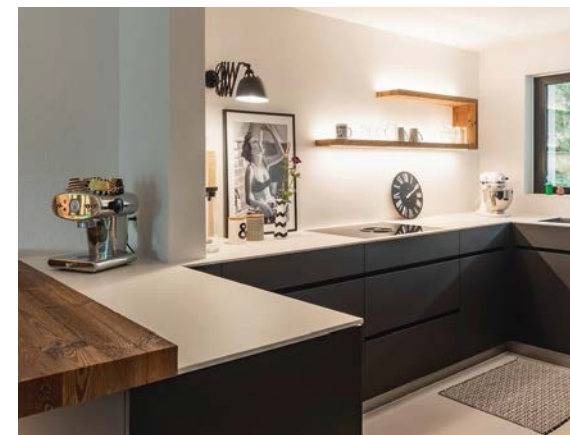
Brunner-Küchen entstehen in Bettwil, und zwar von A-Z. Von der Beratung durch unsere kompetenten Küchenprofis bis hin zur professionellen Montage. Als einer der wenigen Küchenbauer fertigen wir jedes Einzelstück einer jeden Küche in unserer Schreinerei in Bettwil. Topausgebildete Fachleute in allen Bereichen teilen das traditionelle Qualitätsverständnis vorbehaltlos – nur so entstehen aussergewöhnliche Qualitätsküchen. Überzeugen Sie sich bei einem Besuch in der wohl vielseitigsten und grössten Küchenausstellung

der Schweiz. Auf 1000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche präsentieren wir rund 30 komplett eingerichtete Küchen, unzählige Designvarianten sowie die neusten Küchengeräte der führenden Hersteller. Unsere kreativen Küchenprofis sind durch und durch Küchenbauer und stets am Puls der Zeit. Daher findet man laufend die aktuellsten Trends in Form, Materialien und Farben und unseren Ausstellungsräumen.

Brunner Küchen AG ist ein erfahrener Profi auch in Sachen Küchenumbau. Denn ein Küchen-

umbau erfordert viel Fingerspitzengefühl und ab und an auch Mut zum Experimentieren. Individuelle Lösungskonzepte entstehen bei Brunner Küchen AG immer in enger Zusammenarbeit mit dem Kunden. Im Zentrum steht das sorgfältige Erfassen Ihrer Bedürfnisse. Unsere langjährige Erfahrung gewährleistet eine termingerechte Ausführung Ihrer Küche. Das gibt Ihnen Planungssicherheit. Wenn gewünscht, erstellen wir ein detailliertes Umbauprogramm und koordinieren alle beteiligten Handwerker.

**BRUNNER KÜCHEN AG**  
Hauptstrasse 17  
5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70  
info@brunner-kuechen.ch  
brunner-kuechen.ch



Grosszügige Dimensionen und ausgesuchte Materialien.

# Vom Feinsten

Holz oder Edelstahl, rustikal oder modern? Kochendes Wasser aus dem Wasserhahn oder doch nur herkömmlich heißes? Reis oder Pasta? Eine Küche ist Geschmackssache, wie das Essen eben auch. Wir haben Ihnen die neuesten Modelle angesagter Küchenhersteller zusammengestellt.

Redaktion: Wohnrevue

## DADA

«Ratio» ist die zweite Kollektion des belgischen Designers Vincent Van Duysen für das italienische Brand. Der Entwurf hat einen architektonischen Charakter und basiert auf einer geradlinigen Metallstruktur. Dabei harmonisieren Materialien wie Holz, Naturstein und Metall in warmen Tönen miteinander.



## VIPP

Die frei stehende, modulare Küche kann aus Wand-, Hoch- und Inselmodulen individuell zusammengesetzt werden. Neu gibt es das Modell, das aus Edelstahl und Aluminium gefertigt wird, auch in Hellgrau.

## POLIFORM

«Phoenix» besticht durch Details wie die Griffleisten, welche die minimalistische Formsprache der Kollektion unterstreichen. Für die Materialisierung stehen diverse Werkstoffe wie Holz, Corian und Stahl zur Auswahl.





### GAGGENAU

Geräuscharm und vielfältig sind die Deckenlüftungsmodelle der «Serie 200». Sie lassen sich hängend, auf Putz oder direkt in die Decke montieren. Ausserdem passen sie optisch zu den übrigen Küchengeräten der gleichnamigen Kollektion.



### MIELE

Die Einbaugerätelinie «Generation 7000» umfasst Dampfgarer, Kaffeefullautomat, Geschirrspüler, Backofen und vieles mehr in drei verschiedenen Designs. Alle Modelle verfügen über smarte Funktionen wie beispielsweise eine Kamera im Backofen.



### QUOOKER

Mit «Flex» lässt sich nicht nur warmes und kaltes Wasser zapfen, sondern auch kochendes. Das elegante Modell in Schwarz setzt in jeder Küche einen starken Akzent.



### BORA

«Bora Pure» kombiniert ein Induktionskochfeld mit vier Kochzonen mit einem flächenbündigen Dampfzug. Letzterer regelt die Abzugsstärke automatisch. Für die Einströmdüse stehen sechs Farben zur Auswahl.



### COSENTINO

Bloss 4mm stark ist die hier abgebildete Küchenfront. Sie besteht aus ultrakompakten DKTN-Platten in der Ausführung «Slim XGloss». Diese sind für die Kochstube besonders gut geeignet, weil sie kratzfest und schmutzabweisend sind.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 18. Juni 2020**

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Ehem. Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

**Programm:**

- Bern:**
- 09.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
  - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
  - 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
  - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

**Kosten:**

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

**Anmeldung:**

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

**Anmeldeschluss:** Donnerstag, 7. Mai 2020

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

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.  
Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

**«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. Juni 2020**

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

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

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

## STOCKWERKEIGENTUM

# Wann ist ein Beschluss anfechtbar und wann ist er nichtig?

**Der Gesetzgeber will den Stockwerkeigentümern in der Minderheit die Möglichkeit geben, sich gegen widerrechtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Wehr zu setzen. Die Anfechtungsmöglichkeit hat hingegen nicht den Zweck, die Opportunität der Beschlüsse überprüfen zu lassen. Die freie Meinungsbildung der Gemeinschaft soll nicht beanstandet werden, solange sich diese innerhalb der Rechtsordnung und im Rahmen des Reglements bewegt.**

Ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft ist widerrechtlich, wenn er entweder die Rechtsordnung oder die Gemeinschaftsordnung (Reglement oder Hausordnung) verletzt. Ein solcher Beschluss sollte an sich keine rechtliche Wirkung erlangen. Aber die Rechtssicherheit erfordert einen umsichtigen Umgang mit der Nichtigkeit.

Die Interessen der Vertragspartner der Stockwerkeigentümergeinschaft müssen berücksichtigt und gegen die Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft abgewogen werden. Deshalb ist in der Regel von der Anfechtbarkeit der widerrechtlichen Beschlüsse auszugehen (A. Wermelinger, das Stockwerkeigentum, 2014, 2. Auflage, S. 560).

Ein widerrechtlicher Beschluss muss demnach innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim Richter als ungültig angefochten werden. Bei unbenutztem Ablauf dieser Frist bleibt der Beschluss trotz des Mangels wirksam und somit für alle Eigentümer verbindlich. Eine spätere Berufung auf einen mangelhaften Beschluss ist nicht mehr möglich.

Die Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer darf hingegen nur bei krassen Rechtsmissachtungen angenommen werden. Denn die Folge eines solchen nichtigen Beschlusses ist die absolute Wirkungslosigkeit. Jeder Stockwerkeigentümer kann sich – und zwar zeitlich unbegrenzt – auf die Ungültigkeit des Beschlusses berufen oder vom Richter feststellen lassen.

In folgenden Fällen wird von einer Nichtigkeit des Beschlusses ausgegangen:

- die Einberufung der Stockwerkeigentümergeinschaft durch eine unzuständige Person;
- der definitive Entzug des Stimmrechts eines Stockwerkeigentümers;
- die Änderung der Wertquote eines Stockwerkanteils ohne Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers;
- die Einführung eines allgemeinen Verbotes des Verkaufs der Stockwerkanteile;
- Missachtung der zwingenden Zuordnungsbestimmungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Teile; z.B. ein Beschluss, wonach das gemeinsame Treppenhaus, das Dach oder der Garten einem Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugeteilt wird.

Abschliessend gilt es festzuhalten, dass ein widerrechtlicher Beschluss grundsätzlich anzufechten ist; die Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft bildet dagegen die Ausnahme. Im Zweifelsfall ist es daher ratsam, einen widerrechtlichen Beschluss innert Frist beim zuständigen Richter anzufechten.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eid. 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

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

**Datum:** Freitag, 20. März 2020, 8 bis 12 Uhr  
 Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 20. März 2020

(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.



## Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich

Telefon 044 268 61 61

daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

### MIETRECHT

# Was darf auf dem Garagen-Parkplatz gelagert werden?

«In einer durch uns verwalteten Gemeinschaftsgarage von rund 320 m<sup>2</sup> im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses hat ein Mieter seinen Parkplatz umgenutzt und lagert nun zahlreiche brennbare Gegenstände wie gefüllte Umzugskartons und diverse Sportgeräte. Was darf aus Sicht des Brandschutzes auf der gemieteten Fläche abgestellt werden?»

#### Mietvertrag für Garage, Autoeinstell- und -abstellplätze

In der Praxis werden für Autoabstellplätze oft eigene Mietverträge abgeschlossen. Unter dem Titel *Vertragszweck / Benützungsort / Lärmverhütung* kann genau geregelt werden, wozu das Mietobjekt benutzt werden darf. Eine häufige Klausel besagt, dass der Mieter das Mietobjekt – den Parkplatz – nur als Autoabstellplatz benutzen bzw. nicht zweckentfremden darf. Reparaturen und umfangreiche Unterhaltsarbeiten am Fahrzeug dürfen nicht vorgenommen werden. Unter anderem heisst es, dass der Mieter die feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten hat, wonach das Lagern von Treibstoffen oder anderen feuer- und explosionsgefährlichen Materialien in der Garage verboten ist.

#### Private oder öffentliche Einstellhalle

Was in einer Einstellhalle gelagert werden darf, hängt davon ab, ob es sich um eine private oder öffentliche Einstellhalle handelt. In privaten Einstellhallen bis 600 m<sup>2</sup> (soweit nichts anderes gilt) sind auch andere Nutzungen erlaubt.

Öffentliche Einstellhallen sind für den Publikumsverkehr, also dauernd wechselnde Benutzer, geöffnet. Sie dürfen für keinen anderen Zweck verwendet werden, weshalb grundsätzlich keine Materialien gelagert werden dürfen.

#### Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF)

Gemäss Ziff. 3.4.3, Abs. 1 dieser Richtlinie dürfen Parkings für Motorfahrzeuge mit mehr als

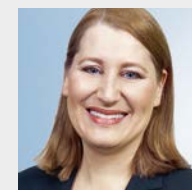
600 m<sup>2</sup> Grundfläche zu keinen anderen Zwecken verwendet werden.

Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung ist in nicht öffentlichen Parkings (mehrfach fix vermietete Parkplätze) Folgendes erlaubt bzw. darf zusätzlich pro Abstellplatz zum Motorfahrzeug eingestellt und gelagert werden:

- ein Satz Pneus
- anderes, dem Fahrzeug zugehöriges Material (Werkzeuge, Material für die Winterzeit)
- Sportgeräte

#### Fazit

Es obliegt dem Eigentümer bzw. Ihnen als Verwaltung des Gebäudes, für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften zu sorgen. Mieter und sonstige Nutzer der Gemeinschaftsgarage sind in geeigneter Weise über die wesentlichen feuerpolizeilichen Punkte zu instruieren (Mietvertrag, Hausordnung, Merkblätter etc.). Tafeln, die das Bewusstsein für Brandsicherheit fördern, können bei den entsprechenden Gebäudeversicherungen bestellt werden.



Anita Lankau

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

## MIETRECHT

# Ordentliche Kündigung wegen unzulässiger Untervermietung

**Muss der Mieter bei jeder Untervermietung die Zustimmung des Vermieters einholen, wenn die Vermieterin der ersten Untervermietung zwar nicht ausdrücklich zugestimmt, jedoch konkludent toleriert hat? Darf dem Hauptmieter zudem ordentlich gekündigt werden, wenn der Mieter vom Untermieter einen unzulässigen Mietzinszuschlag verlangt?**

Das Obergericht des Kantons Zürich hat einen Entscheid des Mietgerichtes Zürich gestützt. Im zu beurteilenden Fall hatte ein Mieter aus Zürich zuerst ein möbliertes Zimmer seiner gemieteten Wohnung mit einem Mietzinszuschlag untervermietet. Pflichtgemäss informierte der Mieter den Vermieter über den ersten Untermieter, wobei der Vermieter darauf nicht reagierte. Danach vermietete der Mieter einzeln weitere möblierte Zimmer in der Wohnung, jedoch ohne die Zustimmung des Vermieters einzuholen und ohne ihn zu informieren.

Für die Zürcher Gerichte bedeutet der Umstand, dass die Vermieterin ein früheres Untermietverhältnis stillschweigend genehmigt hat, keine generelle Einwilligung zu künftigen Untermietverträgen. Der Mieter hat daher in jedem einzelnen Fall um die Zustimmung zu ersuchen.

Tut er dies nicht, riskiert er schon aus diesem Grund eine ordentliche Kündigung, jedenfalls wenn ein Verweigerungsgrund vorgelegen hätte. Die Beweislast für einen solchen trägt zwar die Vermieterin. Im Konfliktfall hat der Mieter allerdings darzutun, gestützt auf welche Investitionen er sich bei der Festlegung des Untermietzinseszinses zu einem Aufschlag im Vergleich zum Hauptmietzins für berechtigt hält. Unterlässt er

dies, erweist sich eine ordentliche Kündigung als Folge der Verletzung von Art. 262 OR als wirksam.

Da der Mieter im konkreten Fall einen unberechtigten Zuschlag auf die Miete von über 20 Prozent verlangt hatte und die angeblich getätigten Investitionen nicht beweisen konnte, war ein zulässiger Ablehnungsgrund nach Art. 262 OR für die Untervermietung begründet. Gibt die Vermieterin mehrere Kündigungsgründe an, so ist eine Gesamtsicht entscheidend.

Die Kündigung erweist sich jedenfalls als gültig, soweit die dahinterstehende Absicht mit Treu und Glauben vereinbar ist.

*Obergericht Zürich,  
Urteil NG190016 vom 21. Juni 2019*



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM FHZ  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)



**Nena Campolongo**

Bewirtschaftung



**Bruno Graber**

Verkauf

Wir bewirtschaften alle Immobilien.  
**Persönlich. Kompetent. Lokal.**

GRABER IMMOBILIEN  
GESELLSCHAFT M.B.H

RENNWEG 36, 8704 HERRLIBERG

044 991 66 44 [INFO@GRABERIMMOBILIEN.CH](mailto:INFO@GRABERIMMOBILIEN.CH)

[WWW.GRABERIMMOBILIEN.CH](http://WWW.GRABERIMMOBILIEN.CH)



**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)

**Ernstt Lipp AG**

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
[info@ernstlips.ch](mailto:info@ernstlips.ch)

## MIETRECHT

# Ist eine Kündigung während eines Gerichtsverfahrens möglich?

**Während eines mietrechtlichen Verfahrens zu kündigen, ist grundsätzlich unzulässig. Eine Kündigung ist jedoch erlaubt, wenn sie nur zur Behebung eines Formmangels ausgesprochen wird.**

Die Vermieterin kündigte einem Ehepaar den Mietvertrag über eine 6-Zimmer-Wohnung. Sie schickte dabei den Ehegatten (lediglich) ein einziges Formular. Die Ehegatten fochten in der Folge die Kündigung mangels separater Zustellung bei der Schlichtungsbehörde an.

Zwischenzeitlich stellten die Mieter bei der nämlichen Behörde ein Mietzinsherabsetzungsbegehren. Beide Verfahren wurden vereint und anlässlich der Verhandlung mit Blick auf einen Vergleich suspendiert.

Die Vermieterin wiederholte gut ein halbes Jahr später die Kündigung, und zwar dieses Mal mit separater Zustellung des amtlichen Formulars an beide Ehegatten. Diese Kündigung wurde in der Folge erneut angefochten.

Von Gesetzes wegen kann eine Kündigung beanstandet werden, wenn sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird. Eine solche Kündigung ist anfechtbar (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR). Dies wurde von den Mietern vorliegend geltend gemacht.

## Korrektur eines Formfehlers

In dem letztinstanzlich vor Bundesgericht zu beurteilenden Fall war unstrittig, dass die Vermieterin die zweite Kündigung ausgesprochen hat, um den Formmangel zu beheben, welcher die

erste Kündigung nichtig machte. Wie bereits die Vorinstanzen stellte das höchste schweizerische Gericht fest, dass vorliegend die im Gesetz (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR) vorgesehene gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit einer während der Schutzfrist (während eines hängigen Verfahrens) ausgesprochenen Kündigung dahinfällt.

Die zweite Kündigung entspreche nämlich nicht einem Rachewunsch der Vermieterin, sondern will vielmehr einen früher begangenen Formfehler korrigieren, indem nun in formell korrekter Weise das Mietverhältnis aufgelöst werde. Dieser Entscheid sei in Wirklichkeit bereits vor dem Zeitpunkt des ersten Schlichtungsverfahrens gefällt worden.

Die Beschwerde der Mieter, dass eine Verletzung von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR vorliege, wurde somit abgewiesen.

(B'Ger. 4A\_432/2008 vom 17.2.2009)



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

**Für Infos rund um die Uhr:** [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

## SEMINAR

# «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Elio Pola, stv. Leiter Baummanagement 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 ■ Garantierarbeiten

### 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, 27. März 2020, 8.15 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

### Seminarerosten 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 Seminarerosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 27. März 2020

(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



### Design trifft XtraSpace

SIBIR-Foodcenter bietet genügend Stauraum für jeden Anlass.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

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

## Justizvollzugsanstalt Bostadel

Bostadel 1  
6313 Menzingen  
[www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### Malerei

Unsere modern eingerichtete Malerei und Ablaugerei mit umweltgerechter Entsorgung ist spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen.

- Fensterläden
- Möbelstücke



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 Junc- oder Schnurgeflechten und allgemeinen 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)

## STOCKWERKEIGENTUM

# Ist ein Erneuerungsfonds notwendig?

«Wir kaufen eine Eigentumswohnung mit Baujahr 1970. Da stehen wohl bald grössere Renovationen an. Es gibt in dieser Gemeinschaft aber keinen Erneuerungsfonds. Ist ein solcher nicht obligatorisch? Kann ich die Errichtung verlangen? Was müsste geregelt werden?»

Obwohl der Gesetzgeber den Erneuerungsfonds zweimal erwähnt (Art. 712l Abs. 1 und 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB), hat er ihn nicht als zwingendes Finanzierungsinstrument des Stockwerkeigentums vorgeschrieben. Die Errichtung eines Erneuerungsfonds ist also nicht obligatorisch.

Ein Erneuerungsfonds wird aber von Lehre und Praxis dringend empfohlen. Andernfalls könnten bei einer unerwarteten, aber notwendigen Sanierung hohe Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zukommen.

### Errichtung des Erneuerungsfonds

Die Errichtung des Erneuerungsfonds wird meistens schon im Begründungsakt oder im Reglement verankert. Die Eigentümerversammlung kann aber auch später jederzeit die Schaffung eines Erneuerungsfonds durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss (oder nach Mehrheitsbestimmungen gemäss Reglement) anordnen. Oder die Eigentümerversammlung kann beschliessen, Bestimmungen zu Errichtung und Äufnung eines Erneuerungsfonds ins Reglement aufzunehmen. Ohne anderslautende Reglementsbestimmung braucht es für eine solche Reglementsänderung ein qualifiziertes Mehr (Mehrheit der Stimmen und Mehrheit der Wertquoten).

Die Errichtung eines Erneuerungsfonds kann nicht gerichtlich durchgesetzt werden, da sie eben nicht gesetzlich vorgeschrieben ist und auch keine notwendige Verwaltungshandlung darstellt. Als Stockwerkeigentümer kann man aber den

Antrag an die Eigentümerversammlung stellen, einen dementsprechenden Beschluss zu fällen.

Nur die Errichtung zu beschliessen, genügt aber nicht. Da der Erneuerungsfonds gesetzlich nicht geregelt ist, empfiehlt es sich, diverse Fragen zu klären, da sonst später in der Anwendung Probleme entstehen könnten. So sollten im Beschluss oder in der Reglementsänderung z. B. die folgenden Punkte geregelt werden: Zweckbestimmung des Fonds, zeitliche Angaben zu den Beiträgen (Periodizität, Fälligkeit), Höhe oder Berechnung der Beiträge, eine allfällige Plafonierung des Fonds, Bestimmungen über die Verwaltung des Fonds, Beschlussverfahren für die Finanzierung von baulichen Massnahmen mit dem Erneuerungsfonds, die Auflösung des Fonds und die Grundsätze der Verteilung im Falle einer Auflösung.

### Zweck des Erneuerungsfonds

Das Gesetz sieht als Verwendungszweck Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vor (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB). Umfangreiche bauliche Massnahmen (wie z. B. Fassaden- oder Dachsanierung, Ersatz des Liftes oder der Heizung) verursachen hohe Kosten. Die regelmässige jährliche Einzahlung aller Stockwerkeigentümer in einen Erneuerungsfonds dient als Rückstellung für zukünftige grössere Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten.

Der Fonds sollte nicht für die Deckung der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)

eingesetzt werden, sondern nur für ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, sogenannte grosszyklische Erneuerungen, die der langfristigen Erhaltung der Gebäudesubstanz dienen. Mit den Rückstellungen im Erneuerungsfonds werden hohe Kosten auf mehrere Jahre verteilt. Erfahrungsgemäss wird der Sanierungsbedarf eines Gebäudes mit dem Alter, der Abnutzung und der Verwitterung immer grösser. Oft müssen dann mehrere Teile des Gebäudes gleichzeitig saniert werden. Eine rechtzeitige Äufnung des Erneuerungsfonds erleichtert die langfristige Planung des Gebäudeunterhalts und die Beschlussfassung über notwendige bauliche Massnahmen, da das Geld dann schon vorhanden ist und der einzelne Eigentümer keine untragbare finanzielle Last zu befürchten hat. Ohne Erneuerungsfonds sind vielleicht bei einer notwendigen grösseren Reparatur nicht alle Eigentümer liquide, dann kommt ein Beschluss nicht zustande oder es wird nur das Nötigste saniert, was am Schluss teurer kommt.

Das Reglement sollte klar festlegen, wofür die Mittel des Fonds verwendet werden.

### Periodizität/Fälligkeit der Beiträge

Üblich sind jährliche Einlagen, doch kann dies im Reglement auch anders geregelt werden. In der Praxis ist es auch üblich, dass die jährlichen Einlagen zu Beginn des Jahres mit der ersten Akontozahlung für das laufende Rechnungsjahr zu bezahlen sind, doch kann auch dies anders geregelt werden. Wichtig ist, dass man diese Fragen im Reglement oder zumindest mit einem (protokollierten) Beschluss regelt.

### Höhe der jährlichen Fondseinlagen

Es empfiehlt sich, die Höhe der Einlagen bereits zum Voraus im Reglement festzulegen. Die Höhe kann auch fortlaufend durch die Stockwerkeigentümersammlung Jahr für Jahr mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, mit dem Risiko, dass es in der Versammlung immer wieder Diskussionen gibt und dann im Ernstfall eventuell nicht genug Rückstellungen vorhanden sind. Möglich sind auch die Festlegung eines Rahmens oder einer Mindesthöhe im Reglement und die

allfällige jährliche Anpassung in der Eigentümersammlung.

Die angemessene Höhe der Einlage hängt vom Zweck des Erneuerungsfonds ab und sollte das Alter und den baulichen Zustand der Liegenschaft, den technischen Standard und die vorhandenen Anlagen (Heizung, Lift, Schwimmbad etc.) sowie allenfalls die Kostspieligkeit der Materialien berücksichtigen.

Als rudimentäre Richtgrösse für die jährliche Gesamteinlage der Stockwerkeigentümer werden in der neueren Literatur ca. 0,9% bis 1,2% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft empfohlen (Monika Sommer, Stockwerkeigentum, 3. Aufl., 2016, S. 321). Der Gebäudeversicherungswert ist eine sinnvolle Bemessungsgrundlage, da der künftige Erneuerungsbedarf vor allem die Gebäudesubstanz betrifft. Üblicherweise – wenn nichts anderes im Reglement festgelegt ist – wird die jährliche Einlage nach Massgabe der Wertquoten, analog zu den Gemeinschaftskosten, unter den Eigentümern verteilt.

### Plafonierung

Wenn ein Anwachsen des zweckgebundenen Fondsvermögens ins Unermessliche verhindert werden soll, kann im Reglement eine Plafonierung für den Erneuerungsfonds festgelegt werden. In der Literatur finden sich für diese Obergrenze Richtzahlen von 5% bis 20% des Gebäudeversicherungswertes. Es kommt dabei aber immer auf die konkrete Liegenschaft an, auf das Alter und den Zustand, die Bauart und den technischen Standard.

### Verwaltung des Erneuerungsfonds

Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft zieht die jährlichen Fondseinlagen zusammen mit den Beiträgen an die Gemeinschaftskosten ein. Die Mittel sind getrennt zu verwalten, für die Einzahlung der Erneuerungsfondsbeiträge soll ein separates, auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautendes Konto eingerichtet werden, da der Erneuerungsfonds Eigentum der Gemeinschaft ist (Art. 712l Abs. 1 ZGB). Dem Verwalter sollte nicht die alleinige Zeichnungsberechtigung erteilt wer-

den, besser ist eine Kollektivzeichnungsermächtigung mit einem Ausschussmitglied oder einem andern Stockwerkeigentümer.

### Sicherung der Beiträge

Die Beiträge an den Erneuerungsfonds sind Teil der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. Wenn ein Stockwerkeigentümer seine Zahlungspflicht nicht erfüllt, stehen der Gemeinschaft auch für die Erneuerungsfonds-Beiträge die gesetzlichen Sicherungsmittel zur Verfügung (Pfandrecht/Art. 712i ZGB und Retentionsrecht/Art. 712k ZGB).

### Beschluss zur Mittelverwendung

Die Eigentümersammlung ist zuständig für den Entschluss über die Entnahme von Geld aus dem Fondsvermögen für eine beschlossene bauliche Massnahme. Über die Mittelverwendung im Rahmen der verankerten Zweckbestimmung sollte nach herrschender Lehre eine einfache Mehrheit genügen, falls das Reglement nichts anderes vorsieht, für die Finanzierung zweckfremder Massnahmen bräuchte es einen Beschluss mit Einstimmigkeit.

### Handänderung einer Stockwerkeinheit

Ein geöffneter Erneuerungsfonds steigert den Wert der Gesamtliegenschaft und damit auch der einzelnen Stockwerkeinheit. Das einbezahlte Geld bleibt auch bei einem Verkauf der Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Fonds, es ist untrennbar mit der Stockwerkeinheit verbunden. Der Verkäufer kann also von der Gemeinschaft nicht verlangen, dass ihm «sein» Anteil ausbezahlt wird. Das Fondsvermögen gehört der Gemeinschaft und jeder Stockwerkeigentumsanteil partizipiert mit seiner Wertquote daran. Der Käufer tritt an die Stelle des vorherigen Eigentümers.

Ein Rechtsnachfolger, der eine ältere Wohnung kauft, könnte ohne Vorliegen eines Erneuerungsfonds mit erheblichen Gebäudesanierungskosten konfrontiert werden, kaum hat er die Wohnung erworben. Ein Kaufinteressent sollte sich deshalb immer erkundigen, ob ein Erneuerungsfonds vorhanden ist und wie hoch der Vermögensanteil der zu kaufenden Stockwerkeinheit

am Erneuerungsfonds ist. Das Eigentum am Fondsanteil geht mit dem Kauf auf den neuen Eigentümer über.

Beim Kauf einer Stockwerkeinheit ist es der Klarheit halber sinnvoll, im Kaufvertrag aufzuführen, ob der Anteil am Erneuerungsfonds im Kaufpreis inbegriffen ist oder nicht (das ist Verhandlungssache).

### Besteuerung und Abzugsfähigkeit des Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfondsanteil sowie der Anteil an den Erträgen sind vom einzelnen Stockwerkeigentümer an dessen Hauptsteuerdomizil zu versteuern.

Die Rückforderung von Verrechnungssteuern kann die Verwaltung seit dem 1.1.2001 im Namen der Gemeinschaft geltend machen.

Sofern mit dem Erneuerungsfonds ausschliesslich Unterhaltskosten (und nicht wertvermehrnde Investitionen) bestritten werden, kann der einzelne Stockwerkeigentümer die jährlichen Einlagen als Liegenschaftsunterhalt in Abzug bringen, aber nur in derjenigen Steuerperiode, in der die Beiträge tatsächlich in den Fonds einbezahlt werden. Dies gilt, obwohl das Geld meistens erst später für Reparaturen ausgegeben wird (HEV 2/2017 S. 28f., BGE 2C\_652/2015 vom 25.8.2016).

### Fazit

Da der Erneuerungsfonds fakultativ und daher im Gesetz nicht explizit geregelt ist, ist es sehr empfehlenswert, im Reglement oder im Errichtungsbeschluss detaillierte Bestimmungen aufzustellen.



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

Wir schaffen  
Lieblingsplätze.



Griesser verlost  
50 Giardina-Tickets  
unter dem Code  
„Griesser Zürich“

Gewinnen Sie ein Eintrittsticket + einen Gutschein für ein Cüpli am Giardina Friday von 17 bis 22 Uhr. Einfach den Code «Griesser Zürich» per Mail oder telefonisch an Griesser weiterleiten und schon haben Sie die Chance zu gewinnen.

Besuchen Sie uns an der Giardina vom 11.-15. März 2020  
in Halle 4, Stand G15.

Sonnenschutz – automatisch gut.  
[www.griesser.ch](http://www.griesser.ch)

 **GRIESSER**

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](http://www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch)

Ihr sicherer Partner für

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

**DIE BAUPROFIS IN IHRER REGION**

- PLANUNG UND BERATUNG
- SANIERUNG
- UMBAU
- ANBAU

**ALLES AUS EINER HAND**  
« SEIT 1920 »

T 044 914 40 40 [www.dozzabau.ch](http://www.dozzabau.ch)



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

**Einzelvermietung**

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus  
professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

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

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## BUNDESGERICHTSENTSCHEID

# Ist eine Kinderkrippe in einem ruhigen Wohnquartier zulässig?

«In unserer unmittelbaren Nachbarschaft wird eine bestehende Wohnbaute im Erd- und Obergeschoss als Kinderkrippe umgenutzt. Der parkähnliche Garten soll zudem den Kindern der Krippe zur Verfügung stehen. Müssen wir eine solche Kindertagesstätte, mit entsprechenden Lärmimmissionen, hinnehmen?»



Kleinere Anlagen sind für den Aufenthalt von Kindern in Wohnzonen zonenkonform.

Laut der Baudirektion des Kantons Zürich zählen Kinderkrippen hinsichtlich Lärmimmissionen zu den nicht störenden Betrieben.

Gemäss BGE 1C\_521/2015 vom 9. August 2016 sind Wohnzonen unter anderem für den Aufenthalt von Kindern bestimmt, womit Kinderlärm in ihnen grundsätzlich zu dulden ist. Ein funktionales Verständnis von «Wohnen», bei welchem der Aufenthalt von Kindern in Kindertagesstätten als Wohnnutzung ausgelegt wird, erachtet das Bundesgericht als vertretbar.

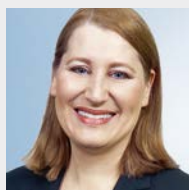
Auch in einem früheren Entscheid (BGE 1C\_148/2010 vom 6. September 2010, E. 2.2.3) stellte das Bundesgericht fest, dass Wohnzonen «offensichtlich auch für den Aufenthalt von Kindern bestimmt sind, womit Kinderlärm in ihnen grundsätzlich zu dulden ist».

Auch das Verwaltungsgericht hat die Auffassung vertreten, dass kleinere Anlagen und

Einrichtungen für den Aufenthalt oder die Betreuung von Kindern in Wohnzonen zonenkonform seien. Auch in einer eher ruhigen Wohnzone sei den Nachbarn zuzumuten, von Montag bis Freitag zwischen 06.30 bis 12.00 und 13.00 bis 19.00 Uhr den Lärm von in der Regel nicht mehr als 20 im Garten spielenden Kindern zu dulden.

## Antwort

Ja, eine Kindertagesstätte in einem ruhigen Wohnquartier ist hinzunehmen. Das Bundesgericht stuft Kindertagesstätten in Wohnzonen hinsichtlich Lärmimmissionen als nicht störend ein. Diese Art von Lärm, der von den Kindern natürlicherweise ausgeht, ist nach Auffassung der Gerichte als Lebensäusserung unvermeidbar und somit sozialadäquat, auch wenn er von Nachbarn als störend empfunden wird.



Anita Lankau

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



## Tun Sie etwas Gutes und verkaufen Sie uns Ihr Haus

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



Wir suchen für einen Kunden, welcher eine Firma in der Baubranche hat, eine oder zwei Baulandparzellen. Das Grundstück muss in der Industriezone liegen und eine Grösse zwischen 5'000 bis 10'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Gewünschte Regionen: Regensdorf, Buchs, Dielsdorf, Nieder-/Oberhasli, Nieder-/Oberglatt und Rümlang.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und erwarten Ihr geschätztes Angebot.

**Immonta AG, Roger Dietz**

Tel. 044 804 79 00

E-Mail: roger.dietz@immonta.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**





# ATTICO®

**BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN  
– STOCKEN SIE AUF –**

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

# HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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



**Wir bringen Holz in Form**  
Handwerk mit Tradition

Baltensperger AG Zürichstrasse 1 8180 Bülach  
T 044 872 52 72 www.baltensperger-ag.ch

SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

**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.

**NOCH WENIGE  
PLÄTZE**

**Datum:** Freitag, 6. März 2020, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar\*\* CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar\*\* CHF 520.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 6. März 2020

(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.

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 Übergabe 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 Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.



Der 2018 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes</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.–



## IHRE GROSSE CHANCE

### HYPOZINSEN historisch tief anbinden

Gewinnen Sie dank eines Satzes von weniger als 1% für 10 Jahre.

### SUBVENTIONEN geltend machen

Holen Sie die bereitliegenden Bundes-Millionen. Die Energiestrategie 2050 macht es möglich.

### UMBAUKOSTEN auf 3 Jahre verteilen

Teilen Sie die Baukosten auf und sparen damit während dreier Jahre Steuern.

## 3 MAL PROFITIEREN BEIM SANIEREN

### Sanieren Sie Ihr Mehrfamilienhaus jetzt.

Die vom Bundesrat verabschiedete, totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung spielt Ihnen zusätzlich zur attraktiven Hypozins-Situation weitere lukrative Vorteile zum nachhaltigen Sparen in die Hand.

Nutzen Sie die Gelegenheit.

Sprechen Sie mit uns. Wir unterstützen Sie bei der Realisierung der optimalen Lösung für Ihr Mehrfamilienhaus.



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

Bestellformular sehen Seite 55/56

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

Pfister | Partner Baumanagement AG | Mühlebachstrasse 86 | CH-8008 Zürich | Telefon +41 44 250 60 00 | [www.ppbm.ch](http://www.ppbm.ch)

# PROLINE

GROUP



## Die Alternative zur konventionellen Abwasser-Fallstrangsanie rung im Gebäude

Wir beschichten alte Rohre, in dem wir eine glasfaserverstärkte Polysterschicht in mehreren Lagen an die Rohrwandung sprühen.

Lassen Sie sich unsere Methode erklären und fordern sie gleich eine unverbindliche Offerte an.

+41 (0)43 433 40 30  
www.proline-schweiz.ch

Unser System ist DIBt geprüft.  
Zulassung Nummer #Z-42.3-551



## Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

### 7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

Die Verwaltung ist für Sie immer d.h. 7/24 **telefonisch** erreichbar. Via **Internet** können Sie ab Liegenschaftsinventar Reparatur-, Garantiefälle melden. Online finden Sie als Eigentümer alle archivierten Reparaturen, Rechnungen, Service- und Mietverträge, STWEG-Abrechnungen, usw.

### Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

Reparatur- & Garantiemeldungen speziell bei Neu- und Umbauten werden mit unserem Ticketsystem stark vereinfacht.

### Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

### Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

### Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

### OECA SA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas  
043 536 66 10  
info@oecasa.ch oecasa.ch



# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
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 (2019)			
		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 (2019)			
		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 (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<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	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00

## Art.-Nr. Anzahl Artikel

		Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<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 Mietzinsserhöhung 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
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
<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 (2019)	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 (2019/2020)	4.00	5.00
40086	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	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	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

## Digital Day SVIT Schweiz

16. März 2020  
11.00 bis 18.00 Uhr

Präsentation der neusten Software-  
applikationen für die Immobilienbe-  
wirtschaftung

Fachreferat von Dr. Boris Grell zum  
Thema «Digitale Unterschrift»  
(12.00 Uhr, Wiederholung 14.00 Uhr)

«Meet & Greet» mit der Kommission  
«SVIT Digital». Kompetente Beratung  
zu Ihren digitalen Anliegen!

Weiter Infos unter  
[www.svit-digital.ch](http://www.svit-digital.ch)

KOSMOS  
Eventlocation beim HB Zürich  
Lagerstrasse 104, 8004 Zürich

powered by



**elektro scherzinger ag**



bueggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Wohnen  
Küche | Bad  
Terrasse | Fassade  
Sauna | Pool

Naturstein- und  
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil  
044 781 42 33  
[rota-plattenbelaege.ch](http://rota-plattenbelaege.ch)

## SEMINAR

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

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

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

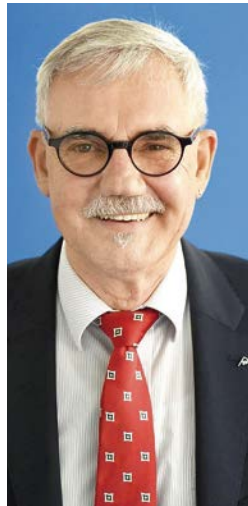
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

## 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 Stockwerk-eigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümer-versammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 7. Mai 2020, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 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 Seminarabend 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, 7. Mai 2020

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

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

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

zweifellos Nacht- erlebnis		das Uni- versum	germa- nische Volks- stamm	Einkaufs- manager- index (Abk.)	eh. CH- Radrenn- profi (Beat)	bergm.: Kohlen- abbau- front	5	Tierpark schimp- fen	Herings- fisch
	10			Stil, Weise ungelenk		Gross- mutter Meeres- strömung		7	
Berg- rücken am Zü- richsee					Benzin- rohstoff				
			nicht billig				9	schweiz. Gross- bank (Abk.)	
schweiz. Ex-Fuss- baller (Andy)		West- afrikaner ... und Gut	1	Schalter- stellung (engl.)	Laub- baum musik.: gedämpft				
Sinnes- organ	3		Kykla- den-Insel Hptst. Ghanas		räum- liche Ausdeh- nung	Produkt- strich- code (Abk.)			längster Strom Afrikas
			Zürcher Stadtteil englisch: Biene						
US- Geheim- dienst	brit. Ra- diofunk- sender stärkend			ital. Kloster- bruder (Kw.)		südam. Kuckuck Insel der Circe			
Karten- glücks- spiel	Gegner Luthers gelade- nes Ion			US-Schau- spieler † (James) handeln				Kugel- spiel, Bowling	
				Männer- kurzname Unwahr- heit		6	radio- aktives Edelgas		US- Schau- spieler (Nick)
		Leicht- metall (Kw.) Frauen- kurzname			lange kochen Roman Kiplings				
Substanz der Gene Italien (Abk.)			Feuer- kröte			englisch: vorher Doping- mittel			
Wahr- neh- mungs- organe	4			kant. Auto- kenn- zeichen	erlesen, exquisit				
ital.: mit Vorfahr			Handy- Norm (Abk.)		8	bayri- scher Kaba- rettist	2		
			griechi- sche Vorsilbe: neu			Zentral- stern			

HEV20 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

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). Gratisteilnahmemöglichkeit 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 18.03.2020. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. 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)

## Sudoku leicht

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

## 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		

Von Anne Boleyns Seat aus blickt man auf die Ruine von Fountains Abbey.

Um es gleich vorwegzunehmen: «Fountains» (wie ich den Landschaftsgarten nenne) ist kein typischer Vertreter dieser Gartenbewegung des 17. und 18. Jahrhunderts in Grossbritannien, in welcher die streng formalen Barockgärten von den pittoresken Landschaftsgärten abgelöst wurden. Doch lassen wir die Gartentheorie beiseite und beginnen unsern Rundgang.

### Versailles im Hinterkopf

Wir starten unten am See, wo vor mehr als 300 Jahren John Aislabie (1670–1742) gestanden haben mag, um zu überlegen, wie er die Umgebung seines 1693 geerbten Landsitzes gestalten könnte. Vermutlich erinnerte er sich dabei an die Gärten von Versailles, die ihn begeistert hatten. Ob er etwas Ähnliches kreieren könne und ob er das Wohnhaus Studley Royal<sup>1</sup> weiter oben am Hang nicht ins Tal versetzen sollte, mag er sich gefragt haben.

Als erstes liess er einen formalen Wassergarten im Talboden anlegen, den ich besonders gern mag. Wir überqueren den langen geraden Kanal auf einem Steg, der von zwei Pavillons begrenzt wird, und blicken links auf den künstlichen See. Unser Spaziergang führt rechts dem Kanal entlang. Allerdings wird uns der Ausblick auf das Wasser gleich wieder verwehrt, denn der Weg verschwindet hinter einer mannshohen Eibenhecke. Die Neugier ist geweckt, obwohl ich genau weiss, was mich am Ende der Hecke erwartet. Dort wird es hell und weit: eine grosszügige barocke Wasserlandschaft mit Halbmonden, einem kreisrunden Becken und dem weiterführenden Kanal, dekoriert mit klassischen Statuen, liegt vor uns.

Wir werden später von der anderen Talseite nochmals von oben darauf hinunterschauen und dabei das Zentrum des Wassergartens, den dorischen «Tempel der Frömmigkeit», sehen. Gäs-



Nicht unbedingt tugendhaft, vielmehr dem Rausch zugetan: Bacchus, Gott des Weines und der Fruchtbarkeit.

SPAZIERGANG INS 18. JAHRHUNDERT

## Vom «Tempel der Frömmigkeit» zur Statue des Bacchus

Mindestens einmal jährlich taucht es auf, dieses Verlangen nach einem Spaziergang durch den Landschaftsgarten Fountains Abbey and Studley Royal Water Garden (ein UNESCO-Welterbe), das «Wunder des Nordens». Damit Sie nicht, um meine Sehnsucht zu verstehen, nach Yorkshire in Nordengland reisen müssen, lade ich Sie auf einen virtuellen Ausflug ins Tal des Flüsschens Skell ein, vielleicht am besten jetzt im Februar, wenn die Laubbäume kahl sind und die unzähligen Schneeglöckchen blühen.

<sup>1</sup> Das herrschaftliche Haus Studley Royal wurde nicht versetzt, sondern im palladianischen Stil umgebaut. Nach einem Brand 1946 wurde es abgerissen und nicht wieder aufgebaut.

te sollten sich hinsetzen und über eine tugendhafte, gottesfürchtige Lebensweise nachdenken. Mich amüsiert der Blick von dort auf die Statue von Bacchus, der an andere Freuden erinnert.

### Philosophieren im «Landschaftsgemälde»

Wir aber wenden uns von diesem Teil ab und verschwinden im Wald, um den achteckigen Aussichtsturm Octagon Tower am Rand des Tales zu besuchen. Auf steilem Pfad steigen wir hinauf. Vor dem Erreichen des Zieles gehen wir durch den düsteren Serpentina-Tunnel. Tempel, Türme, Kapellen, Grotten usw. waren bedeutende Zierelemente im englischen Landschaftsgarten des 18. Jahrhunderts. Sie unterhielten oder überraschten den Gast, wenn er durch das «Landschaftsgemälde» wandelte, und sollten ihn zudem zum Philosophieren und Nachdenken anregen. Gegensätze wie z. B. der enge Tunnel und weite Flächen gehörten ebenfalls dazu.



Bevor der Gast den Waldweg betritt, schaut er über den Water Garden zum Temple of Piety.

Während die Gärtner im Barock die Natur zähmen und in geometrisch exakte Form bringen wollten, entdeckte der Mensch im 18. Jahrhundert die Anmut der Landschaft und begriff Mensch und Natur als harmonisches Ganzes. John Aislabie bewegte sich in «beiden Welten», was der barocke Wassergarten im Tal und die ihn umgebende, der Natur nachempfundene Landschaft beweisen.

### Die bedauernswerte Ann Boleyn

Durch den Wald führt der Weg zum «Tempel des Ruhmes», von wo man auf die andere Talseite und den *Tent Hill* blickte. Wir gehen weiter zum *Ann Boleyn's Seat* und denken dort an König Heinrich VIII. und seine sechs Frauen. Ann Boleyns Schicksal berührt besonders, wurde sie doch enthauptet, um ihrer Nachfolgerin Platz zu machen.

Doch genug der Geschichten! Wir wenden uns der Aussicht zu und staunen: Unten im Tal

Wer über die Rustic Bridge schreitet, schaut hinüber zu Water Garden und Octagon Tower.



Jetzt liegt das Kloster neben uns. Sollen wir es besuchen?

liegt eine eindruckliche Klosterruine: *Fountains Abbey*. John Aislabie hätte sie gern dem Nachbarn abgekauft, aber dieser ging erst später auf den Handel ein, nämlich 1767, als er das Grundstück an Aislabies Sohn William verkaufte, der sie in den Garten seines Vaters integrierte und an dessen Werk weiterarbeitete.

An dieser Stelle führt der Rundgang zurück ins Tal. Über eine rustikale Brücke, unter der eine künstliche Kaskade entspringt, könnte man auf die andere Talseite gelangen. Vorher trifft man auf eine verwahrloste Grotte, in der einst ein Eremit<sup>2</sup> hauste.

Wir hingegen überschreiten die einstige Grenze und befinden uns in William Aislabies romantischem Landschaftsgarten. Der Bach ist breiter und verläuft in einer Kurve. Wir folgen dem Gewässer. Gegenüber fällt ein kleiner Hügel, der *Tent Hill*, auf. Momentan ist er fast kahl. Im achtzehnten Jahrhundert hin-

gegen stand dort oben ein malerisches Zelt, das in den kommenden Jahren wiederaufgebaut werden soll. Die Pläne erinnern an die prunkvollen Zelte der Krieg führenden Könige und Generäle in früheren Zeiten.

### Der gnadenlose König

Wir gehen weiter, kommen ans Ende der Biegung und sehen das Prunkstück der Anlage, die Klosterruine, erneut vor uns: Pittoresk sieht sie aus und lässt einen beinahe vergessen, dass Heinrich

<sup>2</sup> Einsiedler oder «Zierereimten» waren im 18. und frühen 19. Jahrhundert beliebte «Elemente» in den Landschaftsgärten. Sie wurden angestellt, um Eigentümer und Gäste mit philosophischen und theologischen Gesprächen und Weisheiten zu ergötzen.

<sup>3</sup> William Aislabie erwarb die Hall zusammen mit dem Grundstück und der Ruine und vermietete sie.

VIII. ab 1538 alle Klöster erbarmungslos auflösen liess.

Der Weg führt Richtung Ruine dem Fluss entlang. Allerdings entschwindet das Bauwerk noch einmal, denn der Gast geht aus dem hellen Tal erneut in den düsteren Wald, bevor er zu seinem Erstaunen auf die Überreste des Klosters hinunterblickt und ein neues Landschaftsbild vor sich hat. Abermals muss man sich entscheiden: Will ich die Ruine erkunden (was sich natürlich lohnt) oder gehe ich zur mittelalterlichen Mühle und nachher über eine Brücke zur *Fountains Hall*<sup>3</sup>, einem Herrschaftshaus aus dem 17. Jahrhundert? Erbaut wurde es aus Steinen des einstigen Klosters.

An diesem Punkt führte der Weg damals weiter in einen gestalteten, aber wilderen Teil des Gartens. Er ist noch nicht restauriert und deshalb geschlossen. Ich stelle mir vor, wie man dem Fluss entlang weiterwandern und das eine oder ande-

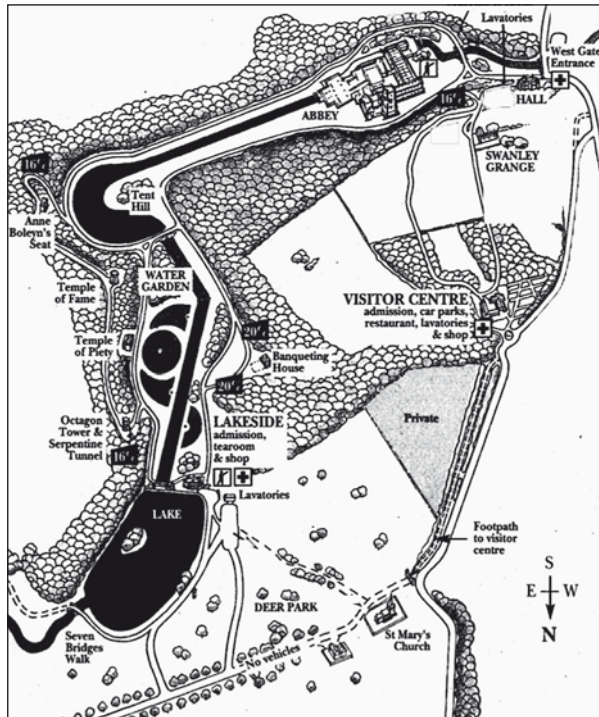
re Fundament eines Gebäudes entdecken könnte, eine Einsiedelei, eine Kapelle, eine Pagode, einen Obelisken usw.

### Kein Dach über dem Kopf

Doch statt zu träumen, kehren wir um und wandern zum Ausgangspunkt des Rundgangs zurück. Die Ruine liegt nun rechts neben uns. Bei trockenem Wetter sitzen Familien auf dem Rasen, Kinder spielen, Interessierte gehen durch die Kirche, ein reger Betrieb herrscht. Manchmal entdeckt man einen Mönch: Echt ist er kaum, denn meistens begleitet ihn eine englische Schulklasse, die er durch die Anlage führt.

Wieder wird die Flusslandschaft eintöniger. Studiert man jedoch den Hang, der das Tal begrenzt, kann man erkennen, wo Steine für den Bau des Klosters gebrochen wurden. Bleiben wir doch einen Moment stehen und denken an die zwölf abtrünnigen Benediktinermonche, die sich

Plan der Gartenanlage.



Der Skell wird breiter, die Ruine rückt näher.

1132 von ihrem Abt lossagten und von den Zisterziensern bei der Gründung eines Klosters unterstützt wurden. Sie sollen im ersten Winter ohne Dach über dem Kopf unter Bäumen ausgeharrt haben. Da ihnen die Nahrung fehlte, assen sie Ulmenblätter, die man damals dem Vieh verfütterte. Heute blühen dort Schneeglöckchen.

Bald taucht man erneut in den Wald ein und muss sich entscheiden, ob man zum *Banqueting House*, dem Gebäude, in dem man Feste feierte, hoch gehen oder unten im Tal bleiben soll. Wir sind meistens zu faul, denn die Aussicht, die man von dort oben einst hatte, ist noch nicht freigeschnitten und Feste werden keine mehr gefeiert.

**Mörderische Rache in Fountains Abbey**

Der untere Waldweg führt um einen Hügel herum. Wir treten in eine Lichtung und sehen den Wassergarten mit dem «Tempel der Frömmigkeit», bevor wir hinter einer Eibenhecke verschwinden, dazwischen in ein kleines Boskett blicken, den Wassergarten wieder vor uns haben und erneut im Wald davonziehen, ehe der Rundgang nach rund anderthalb bis zwei Stunden beendet ist.

Da der Landschaftsgarten dem englischen National Trust gehört, fehlen ein Restaurant (es sind sogar drei!) und zwei Shops mit Büchern und Souvenirs nicht. Wir setzen uns, geniessen eine Tasse Yorkshire Tea mit Scones und streifen in Gedanken erneut durch die verschiedenen «Ge-



In der Grotte erwartete ein Einsiedler die Gäste der Familie Aislabie.

mälde», die die zwei Herren Aislabie im 18. Jahrhundert geschaffen hatten. Dabei unterhalten wir uns über den Schauplatz des Kriminalromans von Antonia Hodgson *Death at Fountains Abbey* (London 2016), ein fiktiver historischer Thriller mit realen Akteuren wie John Aislabie.

Für mich ist «Fountains» einer der spannendsten Landschaftsgärten in Grossbritannien, denn die Symbiose von formalen und natürlichen Elementen inspiriert und fasziniert mich auch nach mehr als zwanzig Spaziergängen, zudem freue ich mich jedes Mal auf all die Überraschungen, die ich doch längst kenne. Vielleicht steht nächstes Mal das geplante Zelt für mich da! Andere berühmte Landschaftsgärten wie z. B. Stourhead, Stowe, Rousham, Claremont sind «reiner», da die formalen resp. barocken Teile meistens fehlen.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

**Allgemeine Schreinerarbeiten**

Glas

Badmöbel

Bänke

Schränke

Parkett

Küchenbau

Möbel

Einbruchschutz

Terrassenroste

Garderoben

Treppen

Böden

Fenster

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

**Brenner AG  
Gartenbau**



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

SINNIGES UND UNSINNIGES ZUM THEMA «TIERE»

## «Ob mein Hund wohl weiss, dass ich im Innern aus Knochen bestehe?»

Das neue Jahr ist schon wieder alt. Eigentlich wollte ich schon in der Januarausgabe etwas Erheiterndes für das neue Jahr zu Papier bringen. Da aber Entschleunigung uns allen guttut, liess ich es nun Februar werden. Und mein erstes Zitat richtet sich an die Leser, die meine ausgewählten Aphorismen und Sprüche weniger lustig finden: Humor ist bekanntlich, wenn man trotzdem lacht.

### HUNDE

Über Hunde findet man unzählige Sprüche und Aphorismen. Der Satiriker Kurt Tucholsky hatte es nicht so mit den Hunden. Von ihm stammen einige eher boshafte Texte über den Hund als solchen und über dessen Lärmemissionen:

*Ein Hund ist ein von Flöhen bewohnter Organismus, der bellt.*

Die kalte Schnauze eines Hundes ist erfreulich warm gegen die Kaltschnäuzigkeit mancher Mitmenschen.

Über die Lärmentwicklung dieses Vierbeiners stellte der Satiriker fest:

*Ein Hund bellt immer. Ein Hund bellt, wenn jemand kommt, und wenn jemand geht. Er bellt auch zwischendurch. Und wenn er einmal keinen Anlass findet, erbellt er sich einen.*

Damit sich der entrüstete Hundebesitzer jetzt nicht in die Schmollecke verzieht und übel nimmt, zitiere ich nachfolgend einige Sprüche, die den Hund in ein besseres Licht rücken:

*Eines der Dinge, die nicht für Geld zu haben sind, ist das Schwanzwedeln eines Hundes.*



Hundebesitzer lieben ihre Hunde und sind zu Recht stolz auf ihr Familienmitglied. Ab und zu machen sich aber auch Zweifel breit:

*«Ich liebe meinen Hund! Jeden Morgen um 8 Uhr bringt er mir die Zeitung. Dabei habe ich gar keine abonniert!»*

*Stolzer Hundebesitzer zum Nachbar: «Mein Hund liest jeden Morgen die NZZ.» «Ich weiss, ich weiss. Mein Hund hat es mir erzählt.»*

*«An meinem Hund erstaunt mich immer wieder seine Begeisterungsfähigkeit: Alles, was er wahrnimmt, löst bei ihm ein freudiges WOW aus.»*

*«Vielleicht bringt mir mein Hund den Stock nur deshalb zurück, weil er meint, dass ich ihn gerne werfe.»*

*«Ist denn ihr neuer Wachhund sehr scharf?», fragt der Nachbar. «Und wie! Seit drei Tagen versuche ich vergeblich, in mein Haus zu kommen.»*

*«Ob mein Hund wohl weiss, dass ich im Innern aus Knochen bestehe?»*

Mit vier Nonsense-Sprüchen und einem Wink an diejenigen Hundehalter, die den schwarzen Peter gerne an ihren Liebling weitergeben, möchte ich das Hunde-Kapitel abschliessen:

*Hunde, die bellen, beißen nicht! Das ist beruhigend: Aber was geschieht, wenn sie mit dem Bellen aufhören?*

*Zwei Hunde spazieren durch die Wüste. Sagt der eine zum anderen: «Wenn nicht gleich ein Baum kommt, passiert ein Unglück.»*

*Schild am U-Bahnhof: Auf der Rolltreppe müssen Hunde getragen werden. Stöhnt ein Passant: «Oh Gott, wo bekomme ich jetzt einen Hund her?»*

*«Ihr Hund hat aber eine sehr tiefe und laute Stimme», schimpft mein Nachbar über den Gartenzaun. Ich weiss, mein Hund ist halt ein «Sub-Wuffler».*

*Was ein Hund kann oder nicht kann, hängt davon ab, was der Hundehalter kann oder nicht kann!*



Mein Hund bringt mir jeden Morgen die Zeitung.

Eine dösende Katze ist das Abbild perfekter Seligkeit.

## KATZEN

Bevor sich nun die Katzenliebhaber in die Schmollecke verziehen, nur weil ich dem Hund den Vorzug gegeben habe, fahre ich so gleich mit den Katzen fort. Das Kapitel ist kürzer als das Hundekapitel, aber damit kann eine Katze gut leben. Sie weiss, dass sie dem Hund überlegen ist.

Und auch zu uns Menschen ist ihre Beziehung – vorsichtig ausgedrückt – eher distanziert. Das Wesen der Katze ist für uns Menschen ohnehin und allemal unergründlich:

*Eine Katze zu verstehen, gleicht der Suche in einem schwarzen Zimmer nach einer schwarzen Katze, die nicht drin ist.*

Und wir Menschen müssen damit leben, dass Katzen nicht viel von uns halten:

*Die Katze ist das einzige Tier, das dem Menschen eingeredet hat, er müsse es erhalten, es brauche aber dafür nichts zu tun.*

*Der Hund hat ein Frauchen oder ein Herrchen. Katzen halten sich Personal.*

*Im alten Ägypten wurden die Katzen für Götter gehalten. Sie haben dies nie vergessen.*

*«Meine Katze schaut mich immer überrascht an, wenn ich nach Hause komme. Ich glaube, sie wundert sich, dass ich einen Schlüssel für ihre Wohnung habe.»*

Trotz des Dünkels unserer Stubentiger können Katzen aber auch sehr positive Gefühle auslösen:

*Eine dösende Katze ist das Abbild perfekter Seligkeit.*

*Katzen liegen nicht faul herum. Sie verschönern den Raum*



Dass Katzen nachtragend sind, kann sicher jeder Katzenbesitzer bestätigen. Er sollte sich deshalb folgenden Rat zu Herzen nehmen:

*Fällt ihre Katze vom Baum, gehen sie besser ins Haus, um zu lachen.*

Es gibt auch Katzen-Sprüche, die nichts mit dem fast unanständigen Stolz unserer Samtpfoten zu tun haben. Hier eine kleine Auswahl:

*Das Fenster ist der Fernseher für die Katze.*

*Einer der offenkundigsten Unterschiede zwischen Katzen und Lügen ist, dass Katzen nur neun Leben haben.*

*Katzen sitzen immer auf der falschen Seite der Tür. Lässt man sie raus, wollen sie rein. Lässt man sie rein, wollen sie raus.*

*Wer die Katze im Sack kauft, muss noch lange kein Tierquäler sein.*

*Wenn ich mit meiner Katze spiele, bin ich nie sicher, ob nicht ich ihr Zeitvertreib bin.*

*Wohnen Katzen eigentlich in Miezhäusern?*

## VON HOLZWÜRMERN UND HOSENTRÄGERTIEREN

Dialoge im Tiergeschäft:

*Kunde: «Der Goldhamster, den sie mir gestern verkauft haben, ist heute Morgen gestorben!» Verkäufer: «Komisch, das hat er bei mir nie gemacht...»*

*Verkäufer: «Wenn Sie die Schildkröte richtig pflegen, wird sie leicht über 200 Jahre alt!» Kunde: «Na, das werden wir ja sehen!»*

Eine Begegnung im Wald:

*Was bist denn Du für ein Tier?», fragt das noch unerfahrene Rehkitz. «Ich bin ein Wolfshund, mein Vater ist ein Wolf und meine Mutter ist ein Hund.»*

*«Aha, beeindruckend. Und was bist denn Du für eines?», fragt es ein anderes Tier. «Ich bin ein Muli, mein Vater ist ein Esel und meine Mutter ein Pferd.»*

*«Aha, interessant. Und was bist denn du?» «Ich bin ein Ameisenbär.» – «Oh, interess..., komm, erzähl doch keinen Scheiss!»*

Und wer nicht nur Ameisenbären, sondern auch die Mengenlehre mag, dem kommt folgender Spruch nicht spanisch vor:

*Wenn sich in einem Raum drei Ameisenbären befinden und vier herausgehen, muss einer wieder herein, damit der Käfig leer ist.*

Die Einfachheit und Logik folgender Feststellung bringt auch gestandene Philosophen ins Grübeln:

*Jede einzelne Sache auf der Erde ist entweder ein Salamander oder keiner.*

Bevor wir uns dem explosiven und heiklen Kapitel «Menschen» zuwenden, folgt noch ein weiteres Sammelsurium von Sprüchen zum Schmunzeln:

*Glauben Krabben eigentlich, dass wir seitwärts laufen?*

*«Husch, husch, ins Brettchen...», sagte die Holzwurm-Mutter zu ihrem Kleinen.*

*«Warum willst du dich unbedingt scheiden lassen?», fragt die Buchfinkendame ihre Freundin. «Mein Mann hat eine Meise!»*

*Warum fahren Elefanten nicht Velo? Weil sie keinen Daumen zum Klingeln haben.*

*Warum legen Hühner Eier? Wenn sie sie werfen, gehen sie kaputt.*

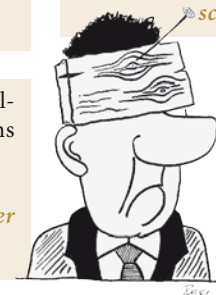
*Zwei Spinnen unterhalten sich. Plötzlich sagt die eine zur anderen: «Du, jetzt habe ich den Faden verloren!»*

*Paradoxon: Begegnen sich zwei glückliche Hühner in einer Batteriehaltung...*

*Das Gürteltier kann froh sein, dass es einen Gürtel trägt. Sonst müsste es ja Hosenträger-tier heissen.*

*Und so etwas Hässliches sollen meine Kinder sein, sagte der Maikäfer, als er das erste Mal einen Engerling erblickte.*

*Keine Maus wird dir glauben, dass eine schwarze Katze Glück bringt.*



*«Husch, husch, ins Brettchen», sagte der Holzwurm und brachte dadurch viel Licht ins Dunkel.*

«Habe ich nicht eine trendige Brille?»



MENSCHEN

Die politische Sprengkraft von Gürteltier- und Goldhamstersprüchen ist eher gering. Beim Thema «Menschen» wird es heikler. Der verärgerte Leser könnte das Heft in die nächste Ecke schmeissen und sich Unwichtigerem zuwenden. Ein Grund für mich, dieses Kapitel erst jetzt zu bringen.

*Die Natur hat eine viereinhalb Milliarden Jahre lange Erfahrung. Unsere ist wesentlich kürzer.*

*Es gibt Erzeugnisse, die der Natur schaden und dem Menschen nützen. Also verfügte der Mensch, dass er nicht Natur ist.*

*Unmenschen gibt es, aber keine Untiere.*

*Als Massnahme gegen die Klimaerwärmung verteilten Behörden in Küstenregionen Schwimmwesten an die Bevölkerung.*

*Alle wollen zurück zur Natur. Aber keiner zu Fuss.*

*Gott schuf die Menschen und das Tier. Er hat uns die Tiere aber anvertraut, nicht ausgeliefert.*

*Kampagnen wie «Rettet die Wale!» oder «Rettet den Regenwald!» finden heute breite Unterstützung bei den Menschen. Was haben Hühner, Schweine oder Kälber bloss falsch gemacht?*

*Was für ein Widerspruch: Den meisten Raubtieren, die unsere Wappen zieren, gehen wir aus dem Weg.*

*Die Menschheit setzt voll auf die künstliche Intelligenz. Was bleibt ihr anderes übrig, wenn die natürliche abhanden gekommen ist.*



«Nun drück schon ab! Lange schaue ich nicht mehr in die Kamera!»



«Kommst du jetzt endlich mit!»

TIER-LYRIK FÜR EINSILBIGE

Es gibt Leser, die Sprüche nicht mögen und eher der Lyrik angetan sind. Für diese Spezies habe ich einige Gedichte von Dadasius Lapidar\* herausgepickt. Einleitend zwei Gedichte zu seiner Person und zu seiner Kunstform:

<i>Finde nicht ruh</i>	<i>In eigener Sache</i>
<i>Ob liege auf pfuhl</i>	<i>Meine schreibe</i>
<i>ob wiege auf stuhl</i>	<i>weil mini</i>
<i>der gigampft</i>	<i>hat bleibe</i>
<i>geist krampft</i>	<i>fini</i>

Dadasius hat u.a. folgende lapidaren Gedichte mit tierischen Inhalten zu Stande gebracht:

**Nasse Stunde**  
*Regensturm  
 mensch scheut sich  
 umso freut sich  
 regenwurm*

...was den Wurm betrifft, ist die Aussage fachlich falsch. Wenn es regnet, fliehen die Regenwürmer aus ihren Gängen. Aber wer sagt denn, dass Lyrik rational sein muss.

**Sommeridylle**  
*Gras gerät dank mist  
 Bauer mäht bis müde ist  
 Bauer schaut zu im drilch  
 wie kuh kaut zwecks milch*

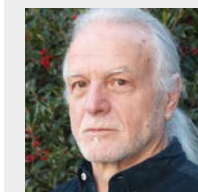
**Fliegenfänger**  
*In halbschlaf liege  
 weile mich lang  
 belausche fliege  
 einton ihr sang  
 Jetzt fliege leimt sich  
 Zappelt, verendet  
 Ende gut, reimt sich  
 Tagwerk vollendet*



«Wo viel Licht ist, ist auch viel Schatten»

Und als Allerletztes noch ein dadaistisches Gedicht mit HEV-Bezug:

**Mein Hauswirt**  
*Geistige niete  
 anbot ihm gedicht  
 anstelle miete  
 hohlkopf will nicht*



**Dr. Urs Baserga**  
 Biologe  
 Alten/ZH  
 Fotos: Urs Baserga

\* Dadasius Lapidar ist eine Kunstfigur des insbesondere für seine Arbeiten in der Zeitschrift Nebenspalter bekannten Karikaturisten und Schriftstellers Carl Böckli.

# 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-immob.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, Tel. 044 943 66 06  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 043 943 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

## WALLISELLEN 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 Schälch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

## WEININGEN – 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: Ruth Bohren (ad interim)  
Tel. 044 932 44 77, info@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



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



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



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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

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



Hans Egloff  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Berliner Entgleisungen schlagen Wellen bis in die Schweiz

Die Forderungen der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» waren happig. Das Resultat an der Urne lässt nun aber an Klarheit nichts zu wünschen übrig. Mit einem Verhältnis von beinahe 3:2 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Verstaatlichung des Wohnungsmarktes eine deutliche Abfuhr erteilt. Die Initianten erweisen sich allerdings als schlechte Verlierer und glauben, aus dem Abstimmungsergebnis gar Forderungen ableiten zu können.

Bereits am Abstimmungssonntagabend verlangte der Präsident des Mieterverbandes eine Verdoppelung der Einlage in den Fonds de Roulement (Förderinstrument des Bundes zur Unterstützung der meist unterfinanzierten Genossenschaften), und am Rande der Diskussionsrunden war auch schon die Rede von Massnahmen, die wir erst aus Deutschland kennen. Da war von Mietendeckel die Rede, von der Mietpreisbremse, und bereits tauchte der Begriff «Enteignung» auf, wenn die Eigentümer sich nicht so verhalten, wie sich das die (linke!) Politik vorstellt. Natürlich können Sie jetzt sagen, Berlin und Deutschland wären weit weg, dennoch müssen nur schon solcherlei Gedanken mit Argwohn betrachtet werden.

Was an solcherlei dreisten Forderungen am meisten stört, ist deren Deponierung entgegen allen sehr negativen bisherigen Erfahrungen: In Deutschland wollen Baugenossenschaften wegen des Mietendeckels nur noch einen Bruchteil der ursprünglich geplanten Wohnungen bauen, Investitionen werden zurückgestellt, und das statistische Landesamt Berlin meldete kürzlich, die Zahl der Baugesuche und der Baugenehmigungen sei gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.

Die Mangelverwaltung in Berlin mit künstlichen Eingriffen in den Markt führt offenbar dazu, dass nötige Investitionen, beispielsweise auch im energetischen Bereich, unterbleiben, weil die nötigen Einnahmen und Erträge aus den Liegenschaften hierfür fehlen oder auch weil es an der Akzeptanz damit einhergehender Mietzinsanpassungen fehlt. Abgesehen davon, dass alle in diesem Zusammenhang zu beachtenden Vorschriften eher abschreckend denn motivierend wirken.

Bevor die Funktionäre des hiesigen Mieterverbandes – nota bene entgegen dem deutlichen Volksentscheid – den staatlichen Eingriffen weiterhin das Wort reden, lohnte sich auch ein kritischer Blick über die nördliche Landesgrenze.

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**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **id group**.org