

Der Zürcher Hauseigentümer



- S. 7 Darum sagt der HEV Kanton Zürich Nein zum CO₂-Gesetz
- S. 11 Referendum gegen das Zürcher Energiegesetz (MuKEN14)
- S. 38 Mietrecht: Verspätete Rückgabe der Wohnung

Pfister | Partner Baumanagement



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wo bleiben Verständnis und Eigenverantwortung?

Auch wenn man langsam genug davon hat, um das Thema Corona kommt man einfach nicht herum. Zu einschneidend sind die Konsequenzen, welche das Virus in mancherlei Hinsicht für unser Zusammenleben hat. Unsere ganze Gesellschaft stand ihm lange ohnmächtig gegenüber. Viele stellten in ihrer Überforderung die eigene Meinung zurück und überliessen sämtliche Entscheidungen dem Staat. So stiess das zwangsverordnete Homeoffice anfänglich auf grosses Verständnis, ja Wohlwollen. Je mehr Zeit verstrich, umso deutlicher traten dann aber seine Schattenseiten zutage. Zum einen, weil in den meisten Fällen die Wohnungen nicht wirklich für Homeoffice geeignet sind, zum anderen weil die informellen Kontakte schmerzlich vermisst wurden.

Darüber hinaus wurde manch ein Mieter dünnhäutig, überempfindlich gegenüber Geräuschen aller Art. Sei es, weil eine Wohnung im selben Haus saniert werden musste, sei es, weil er die ganz normalen Geräusche, die tagsüber halt so hörbar sind, sonst nicht wahrnahm, sei es, weil die Geräuschkulisse wesentlich lauter war, da sich viel mehr Mieter zu Hause aufhielten. Das führte teilweise zu einer ungewohnten Aggressivität und belastete die hausinternen Beziehungen. Gegenseitiges Verständnis kann ja nicht verordnet werden. Das bekamen auch die Liegenschaftsverwalter/-innen zu spüren, bei denen die «Lärmklagen» eingingen. Auf Wohnungsbesichtigungen bei Schätzung, Bau und Verkauf musste, um zusätzliche Belastung zu vermeiden, möglichst verzichtet werden. Wohnungsabnahmen kosteten viel mehr Zeit – und Nerven.

Bei allem Verständnis für die Schwierigkeiten, welche das Virus beziehungsweise die Massnahmen zu seiner Eindämmung verursachten, denke ich, dass da und dort der Sinn für Eigenverantwortung verloren ging. Es ist halt einfacher, die Verantwortung abzugeben und den Staat zu Hilfe zu rufen.

Glücklicherweise sind wir auf dem Weg zurück zur Normalität. Hoffen wir, dass keine neuen Hindernisse auftauchen.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerverband 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 Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 18 18

Herausgeber

Hauseigentümerverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerverband Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

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

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Stefan Jungo (sj)
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe

MLaw Stéphanie Bartholdi,
Juristin beim HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, 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

Jasmina Husic
HEV Zürich, Postfach,
8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch,
Tel. 058 344 91 22

Auflage: 62 594
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

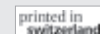
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil 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

Wo bleiben Verständnis und Eigenverantwortung? 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Schon wieder: «Nur ein paar Kafi crème!» 75

POLITIK

VOLKSABSTIMMUNG VOM 13. JUNI 2021

Darum sagt der HEV Kanton Zürich
Nein zum CO₂-Gesetz 7

NEIN ZU HÖHEREN MIETEN UND
WEITERER BEVORMUNDUNG
Referendum gegen Zürcher Energiegesetz 11

KOMMUNALER RICHTPLAN DER STADT ZÜRICH
Stadtluft macht nicht länger frei 12

AKTUELL

TREND ZU KLEINEREN WOHNUNGSFLÄCHEN
IN ZÜRICH
Kleinere Wohnungen für grössere Haushalte 16

STOCKWERKEIGENTUM
Was gilt bei der eigenen Ladestation
für Elektroautos? 19

IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 20

TRENDS

Im malerischen Maloja 25

RECHT

SACHENRECHT
Das Akzessionsprinzip und seine Ausnahmen 29

BUNDESGERICHTSENTSCHEID
Unwirksame Kündigung wegen Untermiete 32

WENN ÄSTE VOM NACHBARGRUNDSTÜCK
IN DEN EIGENEN GARTEN RAGEN
Kapprecht: Darf ein Eigentümer Äste
aus Nachbarn Garten abschneiden? 37

MIETRECHT
Verspätete Rückgabe der Wohnung 38

STOCKWERKEIGENTUM – VERSAMMLUNG
AUF SCHRIFTLICHEM WEG
Beschlussfähigkeit und Berechnung
der einfachen Mehrheit 40

MIETRECHT
Juristische Tücken bei der Ausweisung 45

NATUR

DIE SPRACHE DER BLUMEN
Liegt da wirklich Shakespeares Ophelia
im Teich? 58

DIE RÜCKKEHR DER WOLFES
Weder Kuscheltier noch wilde Bestie 66

SERVICE

Verkaufsinserat 28

DRUCKSACHENVERKAUF
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 50

Bestellformular 53

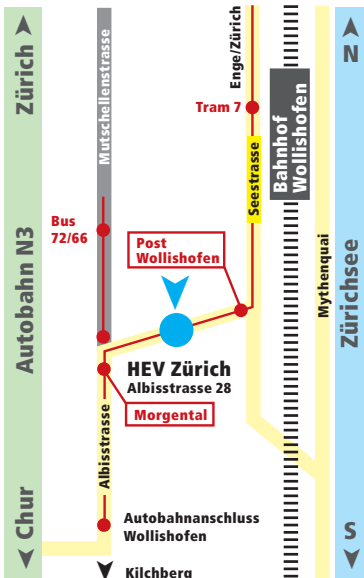
Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 72

Inserenten stellen sich vor 74

ZUM TITELBILD

Blick über die Zürcher Innenstadt: Das Zürcher
Energiegesetz betrifft Vermieter und Mieter wie auch
Gewerbe und Wirtschaft.





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.

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



VOLKSABSTIMMUNG VOM 13. JUNI 2021

Darum sagt der HEV Kanton Zürich Nein zum CO₂-Gesetz

Am 13. Juni wird über das Bundesgesetz über die Verminderung von Treibhausgasemissionen (CO₂-Gesetz) abgestimmt. Dabei handelt es sich um eine Vorlage, die besonders unter Hauseigentümerinnen und -eigentümern umstritten ist, wie sowohl positive als auch negative Rückmeldungen zeigen. Der HEV Kanton Zürich unterstützt im Grundsatz die Bestrebungen, die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich weiter zu senken, setzt dabei aber wie bisher auf Freiwilligkeit und Eigenverantwortung. Ein gesetzlicher Zwang wird dem Leistungsausweis der Hauseigentümer nicht gerecht. Er sagt deshalb Nein zum CO₂-Gesetz.

Eines vorab: Anders als oft kolportiert, unterstützt der HEV Kanton Zürich im Grundsatz die Bestrebungen des Bundesrates, den Gesamtenergiebedarf zu senken und den Treibhausgasausstoss zu reduzieren. Die Frage ist allerdings, wie dies geschehen soll. Der HEV Kanton Zürich stellt sich auf den Standpunkt, dass die Hauseigentümerinnen und -eigentümer vom Gesetzgeber dazu nicht gezwungen werden dürfen. Eigentümerfeindliche, bevormundende und teure staatliche Vorschriften im Gebäudebereich sind der falsche Weg, um dieses Ziel zu erreichen.

Auch werden staatliche Vorschriften und ein gesetzlicher Zwang dem Leistungsausweis der Immobilienbesitzer in keiner Weise gerecht: Bereits heute tragen sie dem Klima grosse Sorge – und zwar auf freiwilliger Basis und in eigenverantwortlicher Weise. Die offiziellen Zahlen des Bundes belegen dies eindrücklich.

Als Ende 2011 das derzeit geltende CO₂-Gesetz in Kraft gesetzt wurde, legte der Bund ein generelles Absenkziel von 20% der Treibhausgase bis 2020 gegenüber 1990 zugrunde. In der dazugehörenden Verordnung setzte der

EINSCHNEIDENDE BESTIMMUNGEN IM GEBÄUDEBEREICH

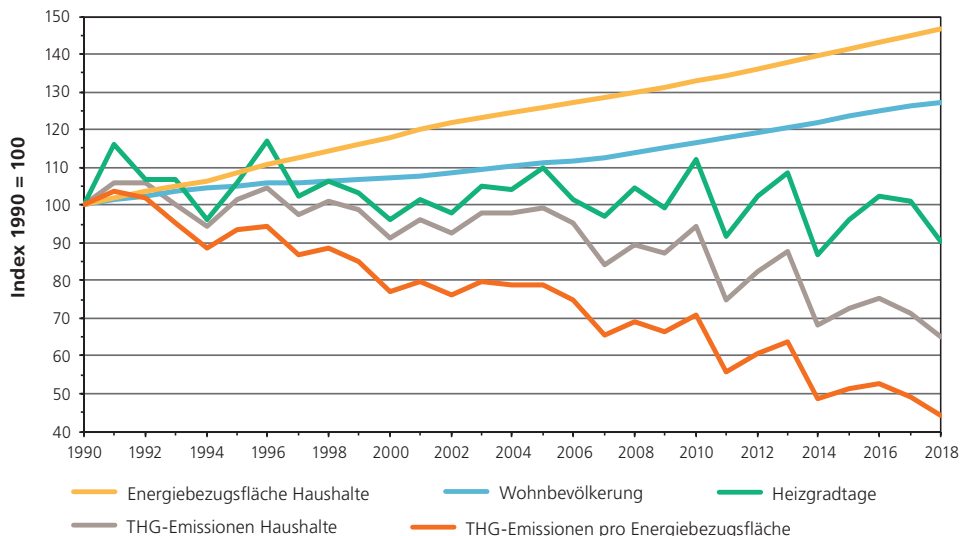
Der Gebäudebereich war bereits unter dem bisherigen CO₂-Gesetz mit der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe und den Sektorzielen betroffen. Beträgt die CO₂-Abgabe heute CHF 96 pro Tonne CO₂, was in etwa 25 Rappen pro Liter Heizöl entspricht, wird der Betrag per 2022 auf CHF 120 pro Tonne CO₂ erhöht. Mit dem revidierten CO₂-Gesetz soll die Abgabe gar noch auf bis zu CHF 210 pro Tonne CO₂ erhöht werden können. Dies entspricht einer Abgabe von 55 Rappen pro Liter Heizöl, was mehr als eine Verdoppelung der heutigen Abgabe ist.

Zusätzlich soll ab 2023 ein CO₂-Grenzwert eingeführt werden. Dieser Grenzwert sieht vor, dass bei einem Heizungsersatz der CO₂-Ausstoss aus fossilen Brenn-

stoffen auf 20 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche begrenzt wird. In Fünfjahresschritten soll dieser Grenzwert um je 5 Kilogramm CO₂ gesenkt werden. Ab dem Jahr 2033 dürfen demnach neue, fossil betriebene Heizungen nur noch 10 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche ausstossen, und ab 2043 sind keine neuen, fossil betriebenen Heizungen mehr zulässig.

Der neue CO₂-Grenzwert würde ab dem Zeitpunkt, an dem eine fossile Heizung ersetzt wird, gelten. Solange die bestehende Heizung einwandfrei läuft, kann diese weiterbetrieben werden. Wird die Heizung jedoch ersetzt, muss der zu diesem Zeitpunkt gültige Grenzwert eingehalten werden.

Entwicklung der Treibhausgasemissionen der Haushalte relativ zu 1990, zusammen mit den relevanten Kenngrössen Wohnbevölkerung, Heizgradtage und Energiebezugsfläche der Haushalte. Auch gezeigt sind die Treibhausgasemissionen pro Energiebezugsfläche der Haushalte (-55.6% gegenüber 1990).



Bundesrat zudem einzelne Zwischenziele für die drei Sektoren Gebäude, Verkehr und Industrie bis 2015 fest. Bereits damals wurde dem Gebäudebereich mit einer Absenkleistung von minus 22% die vergleichsweise grösste Last aufgebürdet. Nichtsdestotrotz übertraf der Gebäudebereich mit seiner effektiven Senkung von 26% das Zwischenziel 2015 deutlich.

Minus 34% CO₂: Hauseigentümer nehmen klimapolitische Verantwortung längst wahr

Aus dem aktuellen Treibhausgasinventar des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 12. April 2021 geht hervor, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors 2019 um bemerkenswerte 34% unter dem Wert des Basisjahres 1990 lagen. Damit hat der Gebäudebereich einen überproportionalen Beitrag an die bisherige Gesamtreduktion der Treibhausgase beigetragen.

Berücksichtigt man zudem das Bevölkerungswachstum bzw. das Wachstum des Gebäudeparks bzw. das Wachstum der sogenannten Energiebezugsfläche der Haushalte seit 1990, jener relevanten Kenngrösse, die die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen angibt, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist, dann fallen die CO₂-Bilanz des Gebäudesektors und die freiwilligen und eigenverantwortlichen Leistungen der Hauseigentümer fürs Klima noch eindrücklicher aus. Wie die obenstehende Grafik des Bafu zeigt, sind die Treibhausgasemissionen pro Energiebezugsfläche gegenüber dem Stand des Referenzjahres 1990 im Jahr 2018 gar um 55,6% gesunken!

Diese signifikante Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich ist vor allem dank verbesserter Isolationsstandards bei Neu- und Umbauten, energetischer Sanierun-

gen alter Häuser und des vermehrten Ersatzes von Öl- und Gasheizungen durch Wärmepumpen und erneuerbare Energien zustande gekommen – auf freiwilliger Basis.

HEV-Mitglieder investieren jährlich rund 9,5 Milliarden fürs Klima

Um diese beachtliche und zur Nachahmung empfohlene Leistung ins Werk zu setzen, scheuen Eigenheimbesitzer weder Kosten noch Mühen: Eine Mitgliederumfrage des HEV Schweiz im Jahr 2019 ergab, dass alleine die HEV-Mitglieder schweizweit jährlich rund 9,5 Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung, insbesondere in die energetische Sanierung ihres Wohneigentums investieren. Diese Investitionen in Milliardenhöhe sorgen nicht nur für Wertschöpfung und einen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Schweiz, sie bewirken auch grossflächige Energieeinsparungen und haben – zumindest innerhalb der Schweiz – signifikante Verminderungen der CO₂-Emissionen zur Folge.

Diese gewaltigen Investitionsvolumina dürften ausserdem dafür sorgen, dass der langfristige CO₂-Absenktrend im Gebäudebereich, der seit 2005 klar erkennbar ist, auch in Zukunft intakt bleibt. Mit einer Fortsetzung der Reduktion im bisherigen Tempo dürfte der Gebäudebereich bis ins Jahr 2050 seinen Treibhausgasausstoss auf Netto-Null senken, ohne dass es dazu weitere Zwangsmassnahmen braucht. Die bisherigen, freiwillig erbrachten Massnahmen reichen dazu aus.

Hauseigentümer und Mieter stark betroffen

Die Hauseigentümer sind durch die CO₂-Gesetzesvorlage mehrfach betroffen. Zum einen durch die massive Erhöhung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe und zum andern durch den neu eingeführten CO₂-Grenzwert. Der neue CO₂-Grenzwert für Gebäude ab 2023 bedingt bei rund vier Fünfteln der etwa 1,8 Millionen Wohngebäude in der Schweiz beim Heizungersatz umfangreiche zusätzliche Massnahmen wie zum Beispiel Dämmungen der Gebäudehülle. In Abhängigkeit des einzelnen Objektes können sich die Kosten für einen Heizungersatz somit auf einen Schlag vervielfachen. Anstatt wie bisher rund 25 000 Franken bei einem 1:1-Ersatz, kann infolge der zusätzlich erforderlichen Massnahmen rasch das Vier- bis Fünffache zu Buche schlagen.

Diese Mehrkosten sind für viele, vor allem ältere Hauseigentümer finanziell oftmals nur schwer zu stemmen. Stark zunehmende Zwangsverkäufe können nicht ausgeschlossen werden. Die aus dem neuen CO₂-Gesetz resultierenden Sanierungen verteuern die Wohnkosten für alle massiv, auch für Mieterinnen und Mieter. Für sie wird zudem der gesetzliche «Sanierungsbefehl» auch zu Zwangskündigungen (Leerkündigungen infolge Gesamtanierung) führen.

Der HEV Kanton Zürich sagt deshalb Nein zum CO₂-Gesetz.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66
weber@weberdach.ch

«Raum für Vertrauen
heisst für mich, das für Sie
ideale Verkaufsergebnis
zu gestalten.»

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienbewirtschaftung und Verkauf



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

NEIN ZU HÖHEREN MIETEN UND WEITERER BEVORMUNDUNG

Referendum gegen Zürcher Energiegesetz

Die Wärmeversorgung in Häusern soll künftig CO₂-frei sein. Zudem soll ein Teil des Stroms in den Gebäuden selbst produziert werden – so das Ziel des revidierten Zürcher Energiegesetzes. Das bedeutet faktisch einen Zwang zur Montage einer Photovoltaikanlage sowie ein Verbot von Öl-, Gas- und Elektroheizungen. Dieser Aktivismus ist unnötig und falsch: Gerade im Gebäudebereich ist die Umweltbilanz der letzten Jahre äusserst erfolgreich. Um weitere Mieterhöhungen, aber auch Nachteile für das Gewerbe und die Wirtschaft zu verhindern, ergreift der HEV Kanton Zürich das Referendum gegen diese unnötige Gesetzesrevision.

Die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich haben sich in den vergangenen Jahren massiv reduziert (2019: –34 Prozent gegenüber dem Wert des Basisjahres 1990). Selbstverantwortung, Innovation sowie ein Bewusstsein für Kosten und für einen schonenden Umgang mit Ressourcen standen im Zentrum der Bemühungen vieler Hauseigentümer. Bevormundende und teure staatliche Vorschriften sind hingegen der falsche Weg, um das Ziel, die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich weiter zu senken, zu erreichen. Der HEV Kanton Zürich setzt daher im Unterschied zu vielen Zürcher Behördenmitgliedern wie bisher auf die liberale Praxis von Freiwilligkeit und Eigenverantwortung statt auf Zwang und Vorschriften.

Gesetz schießt mit «Züri Finish» über Ziel hinaus

Das revidierte kantonale Energiegesetz indes baut auf Regulierung, Zwang und Auflagen. Es schießt zudem weit über das Ziel hinaus. Die in § 11 enthaltenen Heizungsverbote sind beispielhaft für den «Züri Finish», mit dem das Zürcher Energiegesetz über die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE14) hinausgeht und so dem Ziel der interkantonalen Harmonisierung der Gesetzgebung im Energiebereich letztlich zuwiderläuft. Dieser Paragraph

schränkt Hauseigentümer bei einem Ersatz des Heizsystems massiv ein: De facto sollen ab dem 1. Januar 2022 alle verpflichtet werden, bei einem Heizungsersatz einen fossilen Wärmeerzeuger durch einen nichtfossilen Wärmeerzeuger zu ersetzen.

Ein solcher Heizungsersatz ist jedoch mit hohen Kosten verbunden, da in der Regel zusätzliche Massnahmen – wie etwa Dämmungen der Gebäudehülle – erforderlich sind. Statt wie bisher rund 25000 Franken bei einem 1:1-Ersatz, kann infolge zusätzlich erforderlicher Massnahmen rasch das Vier- bis Fünffache zu Buche schlagen. In der Endabrechnung steigen die Wohnkosten für alle – auch für Mieter.

HEV Kanton Zürich ergreift Referendum

Dagegen wehrt sich der HEV Kanton Zürich. Der Vorstand hat daher am 28. April beschlossen, das Referendum gegen das bürokratische Zürcher Energiegesetz zu ergreifen. Damit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die dem Energiegesetz kritisch gegenüberstehen, die Möglichkeiten haben, rechtzeitig das Referendum zu unterstützen, hat der Vorstand des HEV Kanton Zürich beschlossen, der aktuellen Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» einen Unterschriftenbogen beizulegen.

KOMMUNALER RICHTPLAN DER STADT ZÜRICH

Stadtluft macht nicht länger frei

187 Anträge, mehr als 1 000 Minuten Beratung: Anfang April hat der Zürcher Gemeinderat während mehrerer Sitzungstage den kommunalen Richtplan SLÖBA (Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen) debattiert. In der Debatte verschärfte die rot-grün-alternative Mehrheit den ohnehin schon einschränkenden, bevormundenden und eigentümergegnerischen Entwurf des Stadtrates noch zusätzlich. Voraussichtlich im Herbst wird die Stimmbevölkerung das letzte Wort haben. Im Folgenden eine Übersicht über die gravierendsten Beschlüsse des Gemeinderates aus Sicht der Hauseigentümerinnen und -eigentümer.

Ursprünglich wurde mit dem kommunalen Richtplan SLÖBA beabsichtigt, die planerischen Grundlagen zu schaffen, um das erwartete Bevölkerungswachstum und Arbeitsplatzwachstum in der Stadt Zürich zu bewältigen. So soll die Bevölkerung bis ins Jahr 2040 um 110 000 auf 520 000 Personen wachsen. Doch der kommunale Richtplan der rot-grün-alternativen Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat ist nicht dazu geeignet, um die aktuellen wie zukünftigen städtebaulichen und raumplanerischen Probleme und Herausforderungen zu lösen. Stattdessen soll der Stadt Zürich und den Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer antiurbanen Zwangsjacke die Luft abgeschnürt werden. Die Parole «Stadtluft macht frei» gehört offensichtlich der Vergangenheit an.

Bereits die Vorlage des Stadtrates bestand aus einem dicken Wälzer, in dem er sich auf 35 Seiten der eigentlichen Entwicklung und Verdichtung und auf ausladenden 90 Seiten der Verplanung des Zusammenlebens widmete. Doch statt das stadträtliche Planwerk auf ein vernünftiges Mass zurechtzustutzen, hat der Gemeinderat die Vorlage gar noch verschärft.

Private Freiräume sollen öffentlich gemacht werden

Einer der insgesamt 187 Anträge etwa sah vor, dass in Gebieten, in denen verdichtet werden soll, die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen untersagt ist. Dieser Antrag der Grünen, der grotesk anmutet, gerade für die Zeit nach der Corona-Krise, ging indes selbst der linken Mehr-

heit zu weit. Viele andere Anträge aus dem links-grünen Spektrum hingegen fanden eine komfortable Mehrheit.

Zu nennen ist an dieser Stelle insbesondere eine Bestimmung, die bereits im Vorfeld der Beratungen viel zu reden gab und die der Gemeinderat nun sogar noch verschärft hat: So sollen Hauseigentümerinnen und -eigentümer ihre Innenhöfe, Vorgärten und Dachterrassen nach dem Willen einer rot-grün-alternativen Mehrheit auch ausserhalb von Sondernutzungsplanungen und konkreten Bauvorhaben der Öffentlichkeit zugänglich machen. Der Stadtrat beschränkte sich noch darauf, Hauseigentümer «nur» im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und bei konkreten Bauvorhaben dazu zu verpflichten, private Freiräume öffentlich zu machen.

Dass für die Schaffung von mehr Freiraum beispiellos in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer eingegriffen werden soll, um sowohl Eigentümer als auch Mieter ihrer Privatsphäre und ihrer privaten Rückzugsorte zu berauben, stellt einen Affront dar. Man muss auch kein Jurist sein, um zu erkennen, dass diese eigentümergegner- wie mieterfeindliche Bestimmung niemals so verwirklicht werden kann. Die Regelung ist bundesrechtswidrig und würde, falls sie so in Kraft treten sollte, eine Prozesslawine nach sich ziehen – auf Kosten der Steuerzahler.

Waldfläche anrechnen – Problem gelöst

In eine ähnliche Kategorie fällt die Idee, Strassenabschnitte zu Parkanlagen umzuwandeln. Mit

insgesamt 28 Anträgen fanden die Grünen im Gemeinderat eine Mehrheit, um verschiedene Strassenstücke insbesondere in den Kreisen 3, 4 und 5 umzuwidmen.

Dabei ist eine Lösung des Problems naheliegend: Um im kommunalen Richtplan mehr Freiraum zu «schaffen», könnten einfach die bereits heute bestehenden grossen Waldflächen angerechnet werden, die auf dem Territorium der Stadt Zürich liegen und die von der Stadtbevölkerung bereits heute – Richtplan hin oder her – rege aufgesucht werden. Damit würde jener ominöse Richtwert erfüllt, den sich die Behörden selbst vorgegeben haben und der vorsieht, dass für jeden Einwohner Zürichs acht und jeden Arbeitnehmer fünf Quadratmeter Grünfläche zur Verfügung stehen sollen.

HEV Zürich setzt auf Zürcher Stimmbevölkerung

1988 prägte die damalige SP-Stadträtin Ursula Koch den Satz «Die Stadt ist gebaut». Erwies sich der Satz bereits in der Vergangenheit als falsch, soll die Stadt Zürich nun bis ins Jahr 2040 um 49 sogenannte kommunale Quartierzentren erweitert werden.

Dazu soll im kommunalen Richtplan SLÖBA gemäss einem Antrag der links-grünen Ratsmehrheit das Konzept der sogenannten kurzen Wege verankert werden. Für die Nahversorgung der auf dem Reissbrett geplanten 49 kommunalen Quartierzentren wollen Stadt- und Gemeinderat Vorgaben zu publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen erlassen. Der Antrag der FDP und SVP, auf diese gewerbe- und eigentümergegnerischen Vorgaben zu verzichten, scheiterte.

Da verschiedene Parteien das Referendum ergriffen haben, dürfte voraussichtlich im Herbst die Zürcher Stimmbevölkerung das letzte Wort über den kommunalen Richtplan SLÖBA haben. Der HEV Zürich wird sich dafür einsetzen, dass dieses antiurbane Zürich des Jahres 2040, das mehr an eine sozialistische Retortenstadt als an eine moderne, liberale und kosmopolitische Stadt mit attraktiven Arbeitsplätzen, guter Wohnqualität und einem vielfältigen kulturellen Angebot erinnert, niemals gebaut wird.



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte

Geniessen auch Sie den bekannten TV-Sender



auftanken.tv

Wie empfangen?

SwisscomTV 73/98	DCG Quickline 54
UPC 76	SASAG 54
Sunrise NEO 57	GGA Maur 34
Salt 123	M-BudgetTV 78

www.auftanken.tv: Livestream



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.

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

www.hev-zuerich.ch



90m² mit *Aussicht* auf Pensionierung.

Wir bringen Sie nach Hause! Auch zukünftig.
Die nahe Bank.

zkb.ch/hypotheksichern



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

TREND ZU KLEINEREN WOHNUNGSFLÄCHEN IN ZÜRICH

Kleinere Wohnungen für grössere Haushalte

Im letzten Jahrzehnt wurden in der Stadt Zürich überwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen gebaut, nachdem der Fokus zuvor auf Familienwohnungen gelegen hatte. Dennoch wurden Haushalte mit Kindern in Neubauten zahlreicher. Möglich machte das die erhöhte Belegung der Neubauwohnungen. Für grössere Haushalte und Senioren stellen gemeinnützige Bauträgerschaften weiterhin am meisten Wohnungen zur Verfügung.

In der vorliegenden Untersuchung von Statistik Stadt Zürich wurden Wohnungsgrössen und Haushaltszusammensetzungen in Neubauten der letzten 25 Jahre untersucht. Im Fokus stand der Vergleich von Wohnungen und Haushalten aus den Perioden 2016–2020 und 2006–2010.

Konstante Zahl von Neubauwohnungen ab vier Zimmern

Der Anteil der sogenannten familientauglichen Wohnungen (ab vier Zimmern) an den neu erstellten Wohnungen nahm seit 2009 von knapp 60 Prozent auf heute rund 30 Prozent ab. Gleichzeitig wuchs die Wohnbautätigkeit stark an: von durchschnittlich 1400 Einheiten pro Jahr in den Nullerjahren auf 2500 Einheiten im vergangenen Jahrzehnt (vgl. Grafik). Davon umfassten stets etwa 800 Wohnungen mehr als vier Zimmer, wovon ein wachsender Anteil durch die öffentliche Hand und Genossenschaften erstellt wurde. Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Neubauten erhöhte sich trotz der vielen Kleinwohnungen deutlich.

Trendwende bei den Wohnungsflächen

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erhöhten sich die durchschnittlichen Wohnungsflächen scheinbar unaufhaltsam. So misst eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung aus den 1950er-Jahren 69 Quadratmeter, aus den 1970er-Jahren 79 Quadratmeter und aus den 1990er-Jahren 89 Quadratmeter. Mit 96 Quadratmetern erreichten die Dreizimmerwohnungen im Zeitraum 2006–2010 die grösste Fläche. Seither

lässt sich bei den neuerstellten Wohnungen aller Zimmerzahlen ein klarer Rückgang der Durchschnittsfläche feststellen: Dreizimmerwohnungen aus den letzten fünf Jahren messen beispielsweise im Durchschnitt nur noch 90 Quadratmeter.

Steigende Wohndichte in Neubauten

Haushalte in Neubauwohnungen begnügen sich heute mit weniger Zimmern als noch vor zehn Jahren. Das lässt sich bei allen untersuchten Haushaltgruppen feststellen: So bezogen Haushalte mit zwei Personen im Erwerbsalter bis 2010 noch mehrheitlich Wohnungen mit mindestens vier Zimmern. Heute begnügen sich 86 Prozent dieser Haushalte mit zwei oder drei Zimmern.

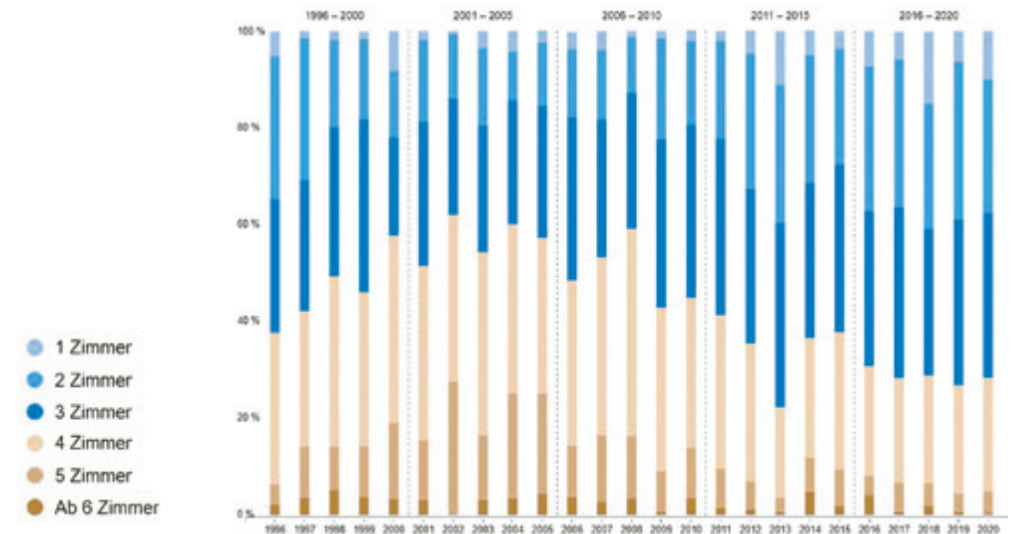
Von den Paarhaushalten mit einem Kind bewohnt heute die Hälfte weniger als vier Zimmer. Und nur 16 Prozent aller Vierpersonenhaushalte mit zwei Kindern belegen in Neubauten Wohnungen ab fünf Zimmern – vor zehn Jahren waren es noch 35 Prozent. Insgesamt werden die wieder kleiner gewordenen Neubauwohnungen damit deutlich dichter bewohnt als die grösseren vor zehn Jahren.

Weitere Informationen dazu und diverse interaktive Grafiken finden sich unter:



Grafik: Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl, 1995–2020

Die interaktive Grafik mit Werten ist im Webartikel verfügbar.



Gemeinnützige Bauträgerschaften bleiben wichtig

Haushalte mit einer oder zwei Personen im Erwerbsalter sowie Familien mit einem Kind beziehen zu drei Vierteln Wohnungen von privaten Bauherrinnen und Bauherren.

Für Haushalte mit Personen im Rentenalter, Alleinerziehenden und Familien ab zwei Kindern spielen hingegen die gemeinnützigen Bauträgerschaften weiterhin die zentrale Rolle – rund zwei Drittel beziehen entsprechende Neubauwohnungen.

Profigeräte für Garten und Haus
Akku-Programm !

Online-Shop

Vögel + Berger AG
062 316 14 21 www.voegel-berger.ch
Vögel + Berger AG, Schlüsselstrasse 4, 8442 Hettlingen

Verstopft?

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfertigen
- Transporte
- Entsorgungen

24
Stunden
Service

Tel. 044 734 37 76



Steiner
hilft
sofort!

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Justizvollzugsanstalt
Bostadel

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die
Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80
Email: schreiner@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen,
Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43
Email: maler@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch



STOCKWERKEIGENTUM

Was gilt bei der eigenen Ladestation für Elektroautos?

Auf Schweizer Strassen «stromern» immer mehr Elektrofahrzeuge herum. Das Interesse und die Nachfrage nach Elektroautos sind nach wie vor ungebrochen. Im vergangenen Jahr hingen bereits rund 14 Prozent der neu verkauften Autos an der Dose. Doch worauf ist bei der eigenen Tankstelle in der Garage zu achten? Darf die Ladestation auf dem eigenen Parkplatz einfach montiert werden?

Liegenschaften im Stockwerkeigentum verfügen für Fahrzeuge meistens über eine gemeinsame Garage, an der Miteigentum besteht. Was ein Eigentümer mit und auf seinem Parkplatz darf und was nicht, ergibt sich in der Regel aus der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Diese kann den Inhalt der ausschliesslichen Nutzungsrechte und die damit verbundenen Pflichten genauer regeln.

Grundsätzlich beschränkt sich das Recht des Parkplatzes Eigentümers auf den Gebrauch des Feldes zum Parkieren seines Fahrzeugs. Nicht erlaubt ist hingegen die Vornahme von baulichen Massnahmen. Denn die Garage an sich sowie alle Leitungen, Einrichtungen sowie Anschlüsse gehören der Miteigentümergein-

schaft. Eingriffe ins Miteigentum, und dazu gehören bauliche Massnahmen, dürfen nur mit der Zustimmung der Miteigentümergeinschaft erfolgen.

Ladestationen in Gemeinschaftsgaragen nur mit Zustimmung möglich

Das Einrichten einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ist eine bauliche Massnahme. Will ein Eigentümer eine Ladestation auf seinem Parkplatz anbringen, so braucht er die Zustimmung der Gemeinschaft. Er muss einen entsprechenden Antrag an die Versammlung der Miteigentümer formulieren und dessen Traktandieren von der Verwaltung fordern. Das Gesetz sieht je nach Art von baulichen Massnahmen unterschiedliche

Anforderungen an die erforderliche Mehrheit für den Beschluss vor.

Das Errichten einer Ladestation sowie der Ausbau der Hausverteilanlage zu einem «smarten System» stellen nach Ansicht des HEV Schweiz nützliche bauliche Massnahmen dar. Das sind Arbeiten, die eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit oder die Optimierung der Wirtschaftlichkeit zum Ziel haben. Nützliche bauliche Massnahmen brauchen die Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten (Wertquotenmehr).

Vorsicht bei eigenmächtigen Eingriffen ins Miteigentum

Das Vornehmen von baulichen Massnahmen an Miteigentum ohne vorgängige Zustimmung der Miteigentümer ist nicht zu empfehlen. Denn es gilt: Die Miteigentümergeinschaft kann jederzeit die Beseitigung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Miteigentümers verlangen.

MERKBLATT MIT HILFREICHEN TIPPS

Das Merkblatt «Einrichten von Ladestationen» des HEV Schweiz enthält detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und der Organisation der Beschlussfassung beim Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Garagen im Stockwerk- bzw. Miteigentum. (siehe Seite 50)

Es ist ausschliesslich in Papierform erhältlich unter hev-zuerich-shop.ch
 → Shop → Formulare Verträge
 → Diverses oder 044 487 17 07,
mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.



MLaw Stéphanie Bartholdi

Juristin beim HEV Schweiz

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Wird aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe eine Beilage mitversandt, wie etwa aktuell ein Unterschriftenbogen, muss diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf

Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50% gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zu-

geführt. Die Folie wird ressourcenschonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann die Folie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

AquaZino® Umweltfreundlicher Kalkschutz



KOSTENLOS TESTEN!

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

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches



DER WEG ZUM EIGENEN STROMSPEICHER

Stromspeicher machen Besitzer von Photovoltaikanlagen zu ihren eigenen Stromlieferanten: Die Geräte bewahren Stromüberschüsse aus der sonnenreichen Tageszeit für die Abendstunden auf, wenn der Strombedarf in Privathaushalten am höchsten ist. Das erhöht den Eigenverbrauch, schützt das Klima und verhindert die Abhängigkeit vom Energieversorger und von schwankenden Strompreisen. Doch worauf müssen Verbraucher beim Speicherkauf achten?



STROM SERVICE + 7/24 STADTBEKANNT

DER ANBIETER

Wie beim Kauf aller Konsumgüter achten viele Verbraucher auch bei Energiespeichern auf den Namen des Herstellers. Bekannte Hersteller, die schon lange erfolgreich im Geschäft sind, wirken vertrauensvoll. Und obwohl Energiespeicher noch ein vergleichsweise neues Produkt sind, gibt es auch auf dem Speichermarkt traditionsreiche und namhafte Unternehmen. Varta hat beispielsweise schon vor 100 Jahren den ersten Heimspeicher auf den Markt gebracht. Speicheranbieter unterscheiden sich auch oft darin, wie lange sie auf ihre Produkte Garantie gewähren. Beim Kauf eines Energiespeichers sollten Hauseigentümer darauf achten, dass die Leistungsgarantie nicht weniger als 10 Jahre beträgt.

DIE BERATUNG

Beim Kauf des passenden Speichers kommt es auf eine Menge Faktoren an, viele sind technischer Art und für Hauseigentümer oft nur schwer einzuschätzen. Daher lohnt es sich, vor dem Kauf eine Beratung in Anspruch zu nehmen.

DER STROM SERVICE 7/24

Eine Marke der Brem + Schwarz AG, hat sich auf die Nachrüstung von bestehenden Photovoltaikanlagen mit Stromspeichern spezialisiert mit den Produkten von Tesla und Varta.

www.stromservice724.ch

www.brem-schwarz.ch

WELCHE VORTEILE BRINGT ÖKOHEIZÖL SCHWEFELARM?

Fragen Sie uns.
Wir haben die Fakten.



Kostenlose Beratung:

0800 84 80 84

HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie



Übers Eck weicht das Trockenmauerwerk der Glasfront, die innen einen Panoramablick eröffnet.

Im malerischen Maloja

Kompakt, aber gemütlich. Modern, aber mit Respekt vor der Engadiner Baukultur. Die Ciäsa Alba ist ein Familienhaus im Minergie-Standard auf einer Fläche von nur 7,2 mal 10 Metern, das sich als Neubau nahtlos in das pittoreske Dorfbild Malojas einfügt.

Text: Donika Gjeloshi, Morris Breunig, Fotos: Fanzun AG

Das Haus von Peter und Daniela Battaglia liegt lediglich zwei Minuten vom Silsersee entfernt und grenzt an einen Wald, wo Wanderwege vorbeiführen. Ursprünglich stammen sie aus Chur und Erfurt (DE), nun haben sich Peter und Daniela Battaglia dieses Dorf, das zur Gemeinde Bergaglia gehört, als neue Heimat ausgesucht.

Ein Solitär ...

Geradlinig und stolz erhebt sich der Baukörper neun Meter vom Erdreich in die Höhe. Er ist komplett mit von Hand gehauenen Naturstein aus der Region eingefasst. Übers Eck weicht das Trockenmauerwerk der Glasfront, die dem Esszimmer und dem Spielzimmer einen Panoramablick eröffnet. Sie ist aussen von heimischem Lärchenholz eingefasst, das mit perforierten Mustern verziert ist. Innen bildet Akazienholz den Rahmen. Weil die grossen Fenster nach Norden ausgerichtet sind, bestand keine Gefahr für eine Überhitzung der Wohnräume. Deshalb durfte hier auf ein Beschattungssystem, das die Ästhetik getrübt hätte, verzichtet werden. Die übrigen Fenster sind gezielt platziert, um die Privatsphäre

sicherzustellen, wenn in Zukunft weitere Häuser im Quartier die Ciäsa Alba umgeben. 2009 hat die Gemeinde den Plan für das Quartier Creista für den Bau von acht Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage erstellt. 2016 wurde der Quartierplan genehmigt. Bis heute steht nur ihr Haus im neuen Wohnquartier. So geniesst die Familie rundum freie Sicht auf die Landschaft.

... mit kühler Schale ...

Architekt Peter Battaglia hat das Haus mithilfe des Architekturbüros Fanzun AG realisiert, bei dem er angestellt ist. Das hatte laut Battaglia viele Vorteile: «Wir haben alle Planungs- und Bauspezialisten unter einem Dach, und ich konnte jederzeit Inputs bei meinen Kolleginnen und Kollegen einholen.» Die Realisierung nach Minergie war eine Vorgabe der Gemeinde, die das Grundstück an die junge Familie vermietet hat. Der freiwillige Baustandard betrachtet das gesamte Gebäude – Gebäudehülle in Kombination mit der Haustechnik – als integrales System. Die grosse Herausforderung war die knappe Baufläche. Wie alle

anderen Parzellen beträgt sie 7,2 × 10 Meter. Dafür durfte man bis zu vier Stockwerke überirdisch bauen. Das Zweischalenmauerwerk aus Beton (20 cm), Wärmedämmung (18 + 1 cm) und Trockenmauerwerk (30 cm) grenzte zwar die bewohnbaren Flächen weiter ein, sorgt jedoch für optimalen winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz. Die grossen Sturzbereiche wurden in Beton mit einer Natursteinverkleidung ausgebildet. Erdberührte Umfassungswände und die Decke des Verbindungsganges zur Garage bestehen aus Stahlbeton mit einer Stärke von mindestens 25 cm.

Der ausschliessliche Einsatz regenerativer Energiequellen bei der Energieerzeugung mittels Erdsonden und Wärmetauscher unterstreicht den Nachhaltigkeitsgedanken von Minergie. Zur Wärmeabgabe dient eine Niedertemperaturbodenheizung. Bei einer Energiebezugsfläche von 268 m² ergibt sich für die Ciäsa Alba ein jährlicher Heizwärmebedarf von 41 kWh/m². Das auf einer zentralen Wärmerückgewinnung und einem dezentralen Komfortlüftungsgerät basierende Lüftungssystem ist ebenfalls



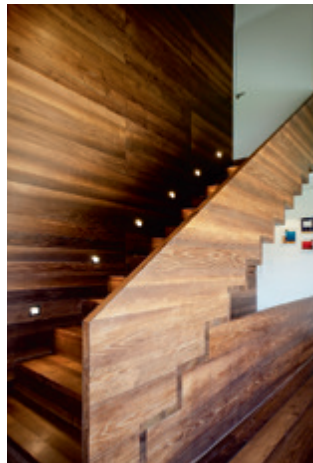
Eine Haustür aus Glas oder aus Holz? Als Kompromiss entstand die perforierte Holztafel auf der Glastür, die aussen mit den Fenstern harmoniert und innen ein Lichtspiel erzeugt.



Die Treppe platziert sich im Gebäudekern, wodurch die Durchgangszonen auf ein Minimum reduziert werden konnten.



So wie beim Essbereich öffnet das Eckfenster auch beim Arbeits- und Spielbereich im zweiten Obergeschoss den Blick zum Dorf und angrenzenden Wald.



Wie ein roter Faden zieht sich das Akazienholz bis zum dritten Obergeschoss, das den Elternbereich beherbergt.



Das Erdgeschoss umfasst unter anderem auch eine Ferienwohnung, die rund drei Viertel der Etage einnimmt.



Porphyr aus Bergamo kleidet das Masterbad im Elternbereich aus. Warme Akzente setzt das Akazienholz beim Waschtischmöbel.



Der neun Meter hohe Baukörper ist mit von Hand gehauenen Naturstein aus der Region eingefasst.

Teil der Anforderungen des Minergie-Standards. Sämtliche Lüftungsleitungen wurden dafür in die Betondecke eingelegt respektive in die Wände im Dachgeschoss eingebracht. Alle Fensterelemente im Haus verfügen zudem über eine dreifache Isolierung mit Wärmeschutz- und Schallschutzglas.

... und warmem Kern

Das Familienhaus ist in fünf Stockwerke gegliedert. Das Untergeschoss mit Technik- und Kellerräumen bietet von der Tiefgarage einen direkten Zugang zum Haus. Das Erdgeschoss umfasst Haupteingang, Garderobe und Waschküche sowie eine Ferienwohnung, die rund drei Viertel der Etage einnimmt. Im Obergeschoss befinden

den sich Wohnzimmer, Küche und Esszimmer. Das zweite Obergeschoss beherbergt die beiden Kinder- und ein Badezimmer sowie eine Durchgangszone, die zum Spielen und Arbeiten genutzt wird. Das grossflächige Panoramafenster und eine über zwei Stockwerke erstreckende Galerie mit Treppe zum Elternbereich im dritten Obergeschoss erzeugen dort ein besonderes Raumgefühl. So wie aussen arbeitete man innen mit wenigen Materialien: Holz wurde mit Stein kombiniert, aber in dunkleren Farbnuancen. Die gleichen Materialien aussen wie innen zu verwenden, hätte Daniela Battaglia als zu rustikal empfunden. Gleichzeitig sei es schwierig gewesen, eine Holzart zu finden, die nicht zu dunkel,

aber trotzdem warm wirke. «So sind wir auf die gedämpfte Akazie gekommen. Das ist ein Laubbaum aus Mitteleuropa», erzählt Peter Battaglia. Dazu kombiniert haben sie einen Lavastein aus Bergamo, der auch für die Nähe des Dorfs zu Italien steht.

Der Hausbau war für die Familie eine positive Erfahrung. Daniela Battaglia erzählt: «Weil wir nur 100 Meter entfernt von der Baustelle unseres neuen Hauses wohnten, konnten wir es täglich wachsen sehen – so wie unser Baby in meinem Bauch. Die Fertigstellung des Hauses und die Geburt unseres zweiten Kindes empfanden wir als Beginn eines neuen Lebensabschnitts.»

Dieser Artikel ist eine geänderte Version der Reportage aus der Ausgabe 6/2020 von traumhaus – Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen und Wohnen.

Durch den HEV Zürich im
Januar bis April 2021 verkauft

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



SACHENRECHT

Das Akzessionsprinzip und seine Ausnahmen

«Als Eigentümerin eines Einfamilienhauses ist es für mich klar, dass mir sowohl das Haus wie auch der Grund und Boden gehört. Nun habe ich gehört, dass eine Baute auf meinem Boden auch einen anderen Eigentümer haben kann. Was hat es damit auf sich, kann das überhaupt sein?»

Der Grundsatz des Sachenrechts heisst Akzessionsprinzip. Es besagt, dass Bestandteile einer Sache das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilen. Für Grundstücke bedeutet dies, dass das Eigentum an Grundstücken unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen umfasst (*superficies solo cedit*, Art. 667 Abs. 2 ZGB). Somit können damit im Grundsatz das Grundstück und die darauf befindlichen Bauten, Pflanzen oder Quellen nicht verschiedene Eigentümer haben.

Die gesetzlichen Ausnahmen führen jedoch zu einer Durchbrechung des Akzessionsprinzips und zu einer Trennung von Eigentum am Boden vom Eigentum an einer Baute oder eines Bauteils oder einer Pflanze:

- Überbaurecht
- Baurecht
- Fahrnisbauten
- Pflanzungsrecht

Das Überbaurecht (Art. 674 ZGB)

Die Bedeutung des Überbaurechts ist, dass Bauten, die von einem Grundstück auf ein anderes überragen, Bestandteil des Grundstückes bleiben, von dem sie ausgehen. Es kann also, gleich wie die Baurechtsdienstbarkeit (siehe im Folgenden

unten), durch die Durchbrechung des Akzessionsprinzips Sondereigentum des ober- oder unterirdisch Bauenden entstehen. Es muss eine bautechnisch-funktionelle Abhängigkeit bestehen zwischen dem Objekt auf dem fremden Grundstück und der Baute auf dem Ausgangsgrundstück. Die Objekte müssen in irgendeiner Weise verbunden sein, etwa durch aneinanderstossende Mauern, sowie direkt zugänglich sein durch eine Wand- oder Maueröffnung.

Eintragung im Grundbuch und Zuweisung

Das Überbaurecht kann als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Das setzt den Abschluss eines Vertrages über eine Grunddienstbarkeit voraus sowie den nachfolgenden Eintrag ins Grundbuch. Des Weiteren kann ein Anspruch auf Einräumung des Rechtes entstehen, wenn: der Überbau unberechtigterweise erstellt wurde, der Verletzte nicht rechtzeitig, also im Zeitpunkt der Erkennbarkeit, reklamiert hatte und der Bauende in gutem Glauben war. Eine gesetzliche Entschädigungspflicht ist vorgesehen.

Das Baurecht (Art. 675)

Eine weitere Ausnahme vom Akzessionsprinzip ist das Baurecht. Es macht es möglich, an einem

Erfolgreich verkauft.
Träume erfüllt.

Wir danken unseren Auftraggebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.
Profitieren auch Sie von unserer guten Vernetzung und langjährigen Markterfahrung.

Hauseigentümerverband
Zürich

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



Grundstück zwei verschiedene Eigentümerpositionen zu begründen, die eine am Boden und die andere am Gebäude. Die Voraussetzung dazu ist, dass die Berechtigung, auf fremdem Boden eine Baute zu erstellen oder auch beizubehalten und Eigentum daran zu erwerben, im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen wird. Normalerweise wäre diese Bestandteil des Grundstückes. Der Dienstbarkeitsinhaber bekommt somit durch die Duldung des dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümers, auf dessen Grundstück seine Baute zu erstellen, eine Eigentümerstellung, dem auch die entsprechenden Rechtsbehelfe des Gesetzes zustehen so wie auch die Verantwortlichkeit und Haftpflicht des Grundeigentümers.

Fahrnisbaute (Art. 677 ZGB)

Laut dieser Bestimmung behalten Hütten, Baracken und dergleichen einen besonderen Eigentümer, wenn sie ohne die Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden stehen. Hier findet also das Akzessionsprinzip keine Anwendung. Die Fahrnisbaute wird als bewegliche Sache behandelt. Ihr Eigentum ist nicht identisch mit dem des Grundeigentümers. Subjektiv ist hier zu prüfen, welches der Wille der Beteiligten ist. Wenn etwa ein befristeter Mietvertrag besteht, mit der Verpflichtung, das vom Mieter errichtete Gebäude nach Ablauf der Mietdauer rückzubauen, handelt es sich aufgrund des subjektiven Moments um eine Fahrnisbaute. Auch wenn eine bauliche Vorrichtung über längere Zeit als Provisorium errichtet wird, kann sie als Fahrnisbaute qualifiziert werden. In diesem Fall wäre dazu eine Erklärung der Parteien notwendig, dass es sich um eine Dauerbaute handelt. Es ist dennoch zu prüfen, ob es sich, auch wenn keine Absicht der dauernden Verbindung erstellt wird, das Objekt wegen der Intensität seiner Verbindung nicht trotzdem als Bestandteil des Bodens, auf dem es steht, zu sehen ist und demnach dem Akzessionsprinzip folgt. Also: das objektive Moment der äusseren Verbindung. Etwa: Abtrennung kann ohne Zerstörung, Beschädigung oder unverhältnismässigen Aufwand nicht realisiert werden.

Solches müsste, wie so oft, im Konfliktfall aufgrund der tatsächlichen Umstände des Ein-

zelfalls beurteilt werden. Im Streitfall vom Gericht.

Pflanzensuperficies (Art. 678 ZGB)

Selbst Pflanzen können vom Akzessionsprinzip ausgenommen sein. Verwendet jemand fremde Pflanzen auf eigenem Grundstück oder eigene Pflanzen auf fremdem Grundstück, so entstehen die gleichen Rechte und Pflichten wie beim Verwenden von Baumaterial oder bei Fahrnisbauten. Normalerweise entsteht ja auch hier wegen des Akzessionsprinzips das Eigentum an der Pflanze mit der Verbindung durch den Boden durch Anwachsen oder Aussaat der Pflanze. Auch hier tritt die Akzession nicht ein, wenn dies ohne die Absicht dauernder Verbindung entsteht. Sie gelten somit als Fahrnispflanzen, so zum Beispiel die Pflanzen einer Baumschule oder Gärtnerei, da sie zum Verkauf bestimmt sind.

Das Gesetz verweist denn auch auf eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit, die für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen auf mindestens zehn und höchstens 100 Jahre errichtet werden kann. Die Begründungsmöglichkeit erstreckt sich auf alle Liegenschaften, sofern sie nicht bewaldet sind. Das heisst, die Begründung von Sondereigentum an Wald ist ausgeschlossen.

Anmerkung

Da die Dienstbarkeit im Minimum für zehn Jahre errichtet werden kann, ist fraglich, wie relevant dies in der Praxis ist. Da Pflanzen Lebewesen sind, ist deren Lebensdauer schwerlich voraussehen. Dennoch könnte die Idee gefallen, die persönliche hundertjährige Eiche beim Nachbarn zu besuchen. Aber nur für höchstens 100 Jahre. Danach müsste sie ausgegraben und nach Hause genommen werden.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

März/April 2021 CHF 9.50

traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

Exklusiv für HEV-Mitglieder

Küchen-trends
Möbel nach Mass,
Armaturen mit
Stil und Geräte
mit Grips

Draussen zu Hause
Outdoor Möbel
mit Wow-Faktor

Bettgeschichten
Einrichtungsideen für das
Schlafzimmer

Architektur

Innovative Wohnhäuser in
Bern, Fribourg, Genf und im Wallis

Finden Sie Inspirationen und gute Umsetzungsideen für Ihr Traumhaus!
Lesen Sie individuelle Hausreportagen, aussagekräftige Experteninterviews,
und informieren Sie sich über attraktive Produktneuheiten.

Sichern Sie sich Ihr kostenloses Schnupperabo*!

Bestellen Sie Ihre zwei Probeausgaben gleich unter
traumhaus.ch/abo, oder verwenden Sie den QR-Code.

*Ohne weitere Verpflichtung. Kostenloser Versand im Inland.



Unwirksame Kündigung wegen Untermiete

Gemäss Gesetz darf der Mieter die Mietsache nur mit der Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch die Zustimmung nur aus den im Gesetz genannten Gründen verweigern (Art. 262 OR). Eine Untervermietung trotz begründeter Verweigerung führt zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses und berechtigt gemäss aktueller Rechtsprechung zur ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter.

Im vorliegenden durch das Bundesgericht in letzter Instanz zu beurteilenden Fall kündigte der Vermieter den Mietern, weil diese sich geweigert haben, die Bedingungen der eingegangenen Untermiete bekannt zu geben.

Der Vermieter sprach eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR aus, wobei er den Mietvertrag (erst) auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigte.

Das Bundesgericht prüfte, ob die ausgesprochene Kündigung die Voraussetzungen gem. Art. 257f Abs. 3 OR erfüllte. Diese Bestimmung gibt dem Vermieter das Recht, Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen, sofern der Mieter seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme trotz schriftlicher Mahnung weiter verletzte. Ausserdem wird vorausgesetzt, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses dadurch nicht mehr zuzumuten ist.

Das Bundesgericht bejahte das Vorhandensein sämtlicher Voraussetzungen, welche eine ausserordentliche Kündigung im obigen Sinne rechtfertigt. Auch bestätigte das Gericht, dass bei einer Untervermietung trotz Vorliegen eines zulässigen Verweigerungsgrundes grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist.

Fehlen der erforderlichen Unzumutbarkeit

Zum Verhängnis wurde dem Vermieter hingegen, dass er nicht innert 30 Tagen (Mindestfrist gem. Art. 257f Abs. 3 OR) auf Ende eines Monats, son-

dern unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt hat. Das Bundesgericht zog daraus die Schlussfolgerung, dass deswegen nicht mehr davon ausgegangen werden könne, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Auflösungsstermin unzumutbar gewesen wäre.

Hätte der Vermieter also die Absicht, eine ausserordentliche Kündigung aufgrund Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses auszusprechen, so fehle es im vorliegenden Fall an der dafür erforderlichen Unzumutbarkeit, weshalb sich die Kündigung als unwirksam erweise.

Für den Vermieter bedeutet nun dieser Entscheidung, dass eine (ausserordentliche) Kündigung, welche mit Unzumutbarkeit begründet wird, stets mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats auszusprechen ist. Wählt er hingegen einen späteren Kündigungstermin, läuft der Vermieter Gefahr, dass die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses abgesprochen wird und die Kündigung in der Folge als unwirksam beurteilt wird.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

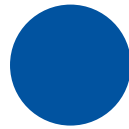
Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



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

Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



Mit dem lokalen Immobilienprofi:



Spalinger & Partner Immobilien

spalingerimmobilien.ch · 044 281 93 93 · Büro Herrliberg und Zürich

Mitglied



10 %
Sommerrabatt auf
Aussenhandläufe
bis 21.09.2021

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 nachrüsten!
FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch



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

DACH METALL FASSADE HOLZ

WO ANDERE AN IHRE
GRENZEN STOSSEN,
BEGINNT UNSER ALLTAG!



Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen



Zusammenkommen ist ein Beginn,
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,
Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.
Henry Ford

Brüttenerstrasse 1, CH-8315 Lindau
Tel. 052 345 21 22
info@faellag.ch
www.faellag.ch



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

NEUHEITEN
2021
NEU auch in
DÜBENDORF



Glatz

denova
living & design
Gartenmöbel & Sonnenschirme

Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Dübendorf Megastore
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
Wohnland Dübendorf
044 441 76 76

NEU

Pratteln Megastore
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
Zone Grüssen
061 561 76 76

Rothenburg Store
Wahligenstrasse 4
6023 Rothenburg
bei IKEA
079 346 99 99

GUTSCHEIN GRATIS HEIMLIEFERUNG* MA2

Abgabe bei Einkauf ab CHF 1000.- / *ohne Montage, nicht kumulierbar | gültig bis 31.8.2021

denova.ch  

WENN ÄSTE VOM NACHBARGRUNDSTÜCK IN DEN EIGENEN GARTEN RAGEN

Kapprecht: Darf ein Eigentümer Äste aus Nachbars Garten abschneiden?

Art. 687 ZGB regelt das sogenannte Kapprecht. Demnach kann der Nachbar überragende Äste und eindringende Wurzeln kappen, wenn sie sein Eigentum schädigen und sie auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden.

Die Antwort auf die eingangs gestellte Frage würde demnach vorerst nein lauten. Das Kapprecht kommt nur dann zur Anwendung, wenn (zusätzlich) das Eigentum geschädigt wird.

Eine Schädigung im rechtlichen Sinne ist dann vorliegend, wenn die Nutzung des eigenen Grundstückes durch überragende Äste wesentlich beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung kann bejaht werden, wenn der Eigentümer sein Grundstück nur noch erschwert passieren oder befahren kann. Auch ein übermässiger Schattenwurf, starker Laubfall oder eine beeinträchtigte Aussicht kann eine solche Schädigung darstellen.

Wichtig zu wissen ist, dass der Eigentümer, welcher bei Vorliegen vorgenannter Voraussetzungen vom Kapprecht Gebrauch macht, für die Kosten aufzukommen hat. Diese können nicht

beim Eigentümer der zurückgeschnittenen Pflanzen geltend gemacht werden. Dem beeinträchtigten Eigentümer steht jedoch das Recht zu, das Gericht anzurufen, welches den Nachbarn verpflichtet (sofern eine Schädigung vorliegt), die überragenden Äste und Wurzeln auf eigene Kosten zu entfernen. Weigert sich dieser, kann das Gericht den Kläger ermächtigen, den Rückschnitt auf Kosten des Nachbarn vorzunehmen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



aussergewöhnlich
persönlich.

Bewirtschaftung
& Erstvermietung

www.care-immobilien.ch
044 542 09 10

care.
IMMOBILIEN

MIETRECHT

Verspätete Rückgabe der Wohnung

«Unsere Mieterin kündigte ihre Wohnung ordentlich auf den 30. April 2021 und hätte die Wohnung am 3. Mai 2021 abgeben sollen. Eine Woche vor dem Abgabetermin hat sie uns per E-Mail informiert, dass sie an Covid-19 erkrankt ist. Sie hat uns vorgeschlagen, die Wohnung am 1. Juni 2021 abzugeben. Für den Monat Mai und Juni war eine Renovation von Küche und Bad eingeplant. Gerne würden wir erfahren, wie wir nun vorgehen sollen?»

Im Mietrecht findet sich keine Bestimmung zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts. Aus der Regelung im einleitenden «Allgemeinen Teil» des Obligationenrechts (OR) ergibt sich, dass die Mietsache spätestens am letzten Tag der Mietdauer während der gewöhnlichen Geschäftszeiten (Art. 79 OR) zu erfolgen hat. In der Regel ist der Zeitpunkt der Rückgabe im Mietvertrag bzw. in den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag dem Grundsatz nach bereits festgelegt.

Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjekts erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag (Art. 78 OR), hier am 3. Mai 2021, zu geschehen. Diese Bestimmungen sind nicht zwingender Natur und können von den Parteien durch Abrede geändert werden. Diese Abrede ist in der Praxis die Regel.

Versäumte Rückgabe

Da der Rückgabezeitpunkt ein Fixtermin ist, hat der Mieter keinen Anspruch auf eine Nachfristansetzung (Art. 108 Ziff. 3 OR). Die Rückgabe stellt eine vertragliche Pflicht des Mieters dar, um die er sich zu kümmern hat. Bei versäumter Rückgabe ist gemäss Rechtsprechung eine *Entschädigung für die unrechtmässige Benutzung* geschuldet, die in der Regel dem vereinbarten Mietzins entspricht. Der Mieter, der die Mietsache bei Vertragsende nicht zurückgibt, begeht zudem *eine Vertragsverletzung* und wird im Sinne von Art. 97 OR *schadenersatzpflichtig*.

Verlängerung der Auszugszeit

Sollten Sie der Mieterin trotz erfolgter Kündigung den Verbleib im Mietobjekt für eine beschränkte Zeit noch gestatten, so müssen Sie dies *unbedingt schriftlich* (aus Beweisgründen mit *eingeschriebener Post*) festhalten. Dabei genügt im Allgemeinen ein Bestätigungsschreiben, etwa wie folgt:

«Ich nehme Bezug auf unser Telefongespräch vom (Datum) und bestätige Ihnen die getroffene Abmachung wie folgt:

Ich verlängere Ihnen die Auszugsfrist einmalig und definitiv bis Dienstag, 1. Juni 2021. Demgemäss ist das Mietobjekt mit allen Nebenobjekten am 1. Juni 2021, 10 Uhr vollständig geräumt und ordentlich gereinigt zur Übergabe bereit zu halten. Für den Monat Mai 2021 bezahlen Sie 100% des massgebenden Mietzinses. Ohne Ihren anders lautenden Gegenbericht gehe ich davon aus, dass die getroffene Abmachung richtig bestätigt wurde...».

(Auszug aus «66 Fragen zum Mietrecht, Zürich, Basel, Genf 2010, Seite 204»)

Umfang der Schadenersatzpflicht

Da Ihre Mieterin die rechtzeitige Rückgabe der Wohnung am 3. Mai 2021 versäumt hat, steht Ihnen für die *«Vorenthaltung der Mietsache»* eine *Entschädigung* zu, die dem bisherigen Mietzins entspricht. Weitere Schadenersatzforderungen aufgrund der aufgeschobenen Renovationsarbeiten müssen Sie belegen und den Schaden beweisen.

Exkurs

Der Schaden für die Dauer des widerrechtlichen Verbleibens kann über den Mietzins hinausgehen. So beispielsweise, wenn die Vermieterin sich mit Forderungen der Nachfolgemieterin konfrontiert sieht, die aufgrund der verspäteten

Rückgabe nicht einziehen kann und Mehraufwendungen hat. Auch die Kosten im Zusammenhang mit Ausweisung, Räumung und Lagerung gehen grundsätzlich zu Lasten des Mieters.

Wird die vertragliche Haftung mit der Begründung des faktischen Mietverhältnisses bejaht, so kann dies durchaus beinhalten, dass Ihre bisherige Mieterin bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin haftet, sofern die neue Mieterin aufgrund der verspäteten Rückgabe vom Vertrag zurücktritt.

Haftung aus unerlaubter Handlung

In der Lehre gibt es auch die Auffassung, dass die bisherige Mieterin gegenüber der einziehenden Mieterin direkt entschädigungspflichtig wird aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR).

Verschulden

Die Mieterin kann sich von ihrer Haftung allerdings mit dem Nachweis befreien, dass sie an der verspäteten Rückgabe kein Verschulden trifft (Art. 103 Abs. 2 OR).



BRUNNER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU

**WEIL SIE DAS
BESONDERE SUCHEN**

Ein Angebot
für alle Wünsche.
+41 44 447 70 80

R. Brunner AG
Josefstrasse 180
CH-8005 Zürich
info@brunner-schreinerei.ch
www.brunner-schreinerei.ch



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

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

STOCKWERKEIGENTUM – VERSAMMLUNG AUF SCHRIFTLICHEM WEG

Beschlussfähigkeit und Berechnung der einfachen Mehrheit

«Wir haben als Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft die ordentliche Versammlung in schriftlicher Form durchgeführt. Von 66 Eigentümern haben nur 46 Eigentümer den Fragebogen zurückgeschickt. Wie sind die 20 fehlenden Fragebogen zu werten? Bei einer Frage haben 18 JA gestimmt, 13 NEIN, und 15 Eigentümer haben «Enthaltung» angekreuzt. Wie wird jetzt die einfache Mehrheit berechnet? Ist der Beschluss zustande gekommen?»

Gemäss Bundesratsentscheid vom 14. April 2021 sind gewisse Veranstaltungen mit Einschränkungen wieder erlaubt. Für Stockwerkeigentümergeinschaften gelten die Regeln analog der Treffen von Vereinsmitgliedern, sie sind ab dem 19. April 2021 wieder mit bis zu 15 Personen (inkl. Verwalter) erlaubt. Voraussetzungen sind ein Schutzkonzept, Tragen von Hygienemasken und das Einhalten der Abstandsvorschriften.

Für grössere Stockwerkeigentümergeinschaften muss die Versammlung also verschoben werden oder schriftlich oder elektronisch stattfinden.

Schriftliche Durchführung der Versammlung

Bei jeder Stockwerkeigentümergeinschaft, unabhängig davon, ob sie grösser oder kleiner als 15 Einheiten ist, kann die Verwaltung, wie bereits im Heft 11/2020 S. 39/40 beschrieben, in Anwendung von Art. 27 Covid-19-Verordnung 3bis am 31. Dezember 2021 anordnen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft schriftlich oder elektronisch stattfindet. Sie muss dies mindestens vier Tage vorher mitteilen. Die schriftliche Durchführung der Versammlung ist zurzeit die wohl häufigste Form der Versammlung.

In der Regel wären im Stockwerkeigentum Zirkularbeschlüsse nur mit Einstimmigkeit zulässig (Vereinsrecht, Art. 66 Abs. 2 ZGB), es sei denn, das Reglement würde auch einen schriftlichen Mehrheitsbeschluss erlauben. In der jetzigen Corona-Situation wird jedoch auch bei schriftlichen Abstimmungen keine Einstimmig-

keit verlangt, sondern sie können mit den im ZGB oder im Reglement vorgesehenen Quoren beschlossen werden.

Beschlussfähigkeit

Zunächst stellt sich die Frage der Beschlussfähigkeit. Gemäss Art. 712p Abs. 1 ZGB ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist (mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer), anwesend oder vertreten ist.

Reagieren gewisse Stockwerkeigentümer gar nicht und senden den Fragebogen nicht zurück, stellt sich die Frage, ob das als Stimmenthaltung oder als «nicht anwesend» gewertet werden muss. Nach Ansicht der Fachkammer Stockwerkeigentum (SVIT) kann die nachrichtenlose «Nichtreaktion» eines Stockwerkeigentümers wohl eher nicht als Stimmenthaltung gewertet werden, sondern der nicht teilnehmende Eigentümer gilt als abwesend. Zur Klarstellung kann das in der Einladung so erwähnt werden.

Gehen also nicht genügend explizite Stimmen oder Stimmenthaltungen ein, so kann eine Abstimmung mangels Erreichens der Beschlussfähigkeit scheitern. Es ist dann eine zweite schriftliche «Versammlung» durchzuführen, für die gemäss Art. 712p Abs. 3 ZGB die Beteiligung eines Drittels der Stockwerkeigentümer erforderlich ist.

Wenn eine Verwaltung anderer Ansicht ist, d. h. wenn sie die Nichtreaktion eines Stockwerkeigentümers als Stimmenthaltung und nicht als «abwesend» zählen möchte, so empfiehlt die

Fenstersanierungs-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & 3-fach profitieren!

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

- kompetente Beratung und Offerteerstellung vor Ort
- 10%-Aktionsrabatt für Ihr Fenstersanierungsprojekt
- Sicherheitsgriff SecuForte inklusive

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

« Ist Ihr Gebäude fit für die Zukunft? »

Wir beraten und unterstützen Sie in Fragen rund um Ihre Liegenschaft.

Planung und Projektierung von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis (GEAK / GEAK Plus, Minergie)



GÄCHTER AG
QUALITÄT AM BAU

Bahnhofstr. 26, 8304 Wallisellen
Tel. 043 543 10 00, gaechterag.ch

Fachkammer Stockwerkeigentum, dies in der Einladung festzuhalten, dass das Nichtzurücksenden des Fragebogens als Stimmenthaltung gewertet werde. Beide Varianten bergen gewisse Anfechtungsrisiken.

Im obgenannten Beispiel kamen 46 von 66 Fragebögen zurück. Wenn die 46 Eigentümer zusammen auch zu 50% anteilsberechtigt sind, ist die Versammlung beschlussfähig.

Berechnung der einfachen Mehrheit gemäss Vereinsrecht

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

Im vorliegenden Fall nahmen 46 Parteien (also 46 Stimmen) an der schriftlichen Versammlung teil und gelten damit als «anwesend», folglich beträgt die einfache Mehrheit 24 Stimmen. Nicht JA gestimmt haben die 13 NEIN-Stimmen und die 15 Enthaltungen. Stimmenthaltungen wirken sich also faktisch wie NEIN-Stimmen aus. Damit ist der Beschluss mit nur 18 JA-Stimmen nicht gültig zustande gekommen. Wenn im Reglement nichts anderes geregelt ist, lautet die Antwort auf die obige Frage also nein, der Beschluss ist nicht zustande gekommen.

Abänderung der dispositiven Berechnungsweise

Da diese vereinsrechtliche Berechnungsweise dispositiv, d.h. nicht zwingend ist, ist es möglich, sie abzuändern. Das muss entweder bereits im Begründungsakt im Reglement geschehen, oder die Berechnungsweise kann nachträglich durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

a) Erleichterung der Beschlussfassung mit einfachem Mehr

Man kann die Beschlussfassung erleichtern, indem man statt der Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen nur die Mehrheit der Stimmenden berücksichtigt. Das heisst, dass die Enthaltungen und die nichtigen Stimmen unerheblich sind, dass man also im obigen Beispiel von 31 abgegebenen Stimmen (18 JA und 13 NEIN) ausgeht. Dann beträgt die Mehrheit 16 Stimmen. Wenn also das Reglement eine solche Regelung enthält, ist der Beschluss mit 18 JA-Stimmen gültig zustande gekommen.

b) Erschwerung der Beschlussfassung mit einfachem Mehr

Man kann die Beschlussfassung im Begründungsakt oder durch nachträglichen einstimmigen Beschluss auch dahingehend erschweren, dass man nicht auf die Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen abstellt, sondern auf die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer. Im obigen Beispiel mit insgesamt 66 Stockwerkeigentümern betrüge dann die erforderliche Mehrheit für einen gültigen Beschluss 34 JA-Stimmen.

Stimmabgabe per handschriftlicher Unterschrift

Der Vollständigkeit halber ist noch zu erwähnen, dass bei der schriftlichen Versammlung die handschriftliche Unterschrift des Stockwerkeigentümers erforderlich ist. Eine Stimmabgabe per E-Mail genügt nicht.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



BESUCHEN SIE DEN HEV ZÜRICH AUF
www.facebook.com/hev.zuerich

Sichern Sie die Rendite Ihrer Liegenschaft!

Die Gebäudediagnose des HEV Zürich gibt Auskunft über Zustand und Finanzbedarf Ihrer Liegenschaft.

Die umfassende, detaillierte und bebilderte Zustandsanalyse – erstellt durch einen Fachmann des Baumanagements des HEV Zürich und in Zusammenarbeit mit QualiCasa – unterstützt Sie bei der Überwachung Ihrer Liegenschaft sowie der Planung und Finanzierung von geeigneten Massnahmen:

- Beurteilung der einzelnen Bauteile mit Fotodokumentation
- Festlegung der Restlebensdauer der Bauteile
- Erstellung eines Vorschlags für Instandhaltungen und Instandstellungen
- Empfehlungen zu Sofortmassnahmen und für Instandhaltungen und Instandstellungen
- Berechnung der groben Kosten der Sanierung pro Bauteil

NUTZEN EINER GEBÄUDEANALYSE

Transparenz

- Sie erhalten ein umfassendes Dossier (20 bis 30 Seiten) der Analyse Ihrer Liegenschaft.
- Sie sehen wann welche Sanierungsmassnahmen nötig sind und deren Kosten.

Werterhaltung

- Klarheit in Bezug auf notwendige bauliche Massnahmen.

Kein Flickwerk

- Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant.
- Vermeidung von Fehlinvestitionen.

Kosten: CHF 1500.– exkl. MwSt.



Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.

Hans Barandun berät Sie gerne.
Rufen Sie an auf 044 487 17 49.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 49 | hans.barandun@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



Inspired by the Sun.



Energie sparen mit Sonnenschutz und Steuerungen von Griesser

Griesser bietet MINERGIE® Sonnenschutz Module für hohen Benutzerkomfort und zusätzliche Energieeinsparungen im Sommer sowie auch im Winter. So werden unterschiedlichste Anforderungen erfüllt: Blendschutz, Überhitzungsschutz genauso wie optimale Tageslichtnutzung.

Zusammen bringen wir Licht und Schatten in Einklang.
www.griesser.ch

 **GRIESSER**

MIETRECHT

Juristische Tücken bei der Ausweisung

Wenn bei der Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Wohnung nicht verlässt, muss bei der zuständigen Amtsstelle eine Ausweisungsbegehren gestellt werden. Dabei gibt es verschiedene Konstellationen, etwa, in der Wohnung lebt auch noch ein Untermieter oder eine der ursprünglichen Mietparteien hatte die Wohnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt verlassen. Letzteres beschäftigte kürzlich das Zürcher Obergericht.

Ein Ehepaar mietete ursprünglich zusammen eine Wohnung. Nach der Trennung zog die Frau aus und übergab die Schlüssel endgültig dem Mann, welcher in der Wohnung blieb. In der Folge kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und verlangte anschliessend die Ausweisung beider Mieter im summarischen Verfahren. Es ging um die Frage, ob die Ehefrau passivlegitimiert sei, weil sie die Wohnung ja bereits verlassen hatte. Die Durchführung der Ausweisung im summarischen Verfahren verlangt das Vorliegen eines unbestrittenen respektive sofort beweisbaren Sachverhaltes.

Juristische Feinheiten der Rechtsbehelfe

In der Folge ging es darum, auf welche rechtliche Bestimmungen sich das Ausweisungsbegehren stellte: einerseits auf einen sogenannten dinglichen Vindikationsanspruch (Herausgabeklage) gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB) und andererseits auf den obligatorischen Rückgabeanspruch gemäss Mietrecht, Art. 267 OR. Ersteres richtet sich gegen jeden (un)mittelbaren Besitzer, der kein Recht auf Besitz hat.

Der zweitgenannte Anspruch besteht gegen den/die Mietpartei(en) des Mietvertrages. Bei einem Solidarmietvertrag schuldet somit jeder Mieter die volle Leistung (ordnungsgemässe Rückgabe des Mietobjektes). Die Passivlegitimation der Vindikationsklage ergibt sich aus Art. 919 ff. ZGB: Jeder unrechtmässige Besitzer, sei er selbstständiger oder unselbstständiger, mittelbarer oder unmittelbarer Besitzer, ist passivlegitimiert. Die Definition des mittelbaren Besitzers ist, wer die Ausübung der Sachherrschaft, die ihm zusteht, einem anderen übertragen hat. Dies setzt die Willensübereinstimmung zwischen mittelbarem und unmittelbarem Besitzer voraus, wobei Letzterer seinen Besitz auch für den mittelbaren Besitzer ausüben muss. Gibt der unmittelbare Besitzer (unselbstständiger Besitzer) seinen Willen auf, für den mittelbaren (selbstständigen Besitzer) zu besitzen, liegt kein mittelbarer Besitz vor.

Eigentumsherausgabeklage

Die Mieterin/Ehefrau war aus der Wohnung ausgezogen und hatte sämtliche Schlüssel dem



www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch

Mieter/Ehemann übergeben. Sie hatte also keine tatsächliche Sachherrschaft/unmittelbaren Besitz mehr.

Gemäss dem Obergericht hatte sie aber auch keinen mittelbaren Besitz mehr: warum sollte denn (im Innenverhältnis) auch noch der Mann für die Frau die Wohnung nach deren Auszug besitzen wollen, vielmehr ist anzunehmen, dass er die Wohnung ausschliesslich für sich allein nutzt, also unmittelbaren Besitz ausübt, respektive die Frau keinen Willen für den (mittelbaren) Besitz an der Wohnung mehr hat. Dies selbst dann, wenn auch theoretisch die Möglichkeit bestünde, dass das Zusammenleben wieder aufgenommen würde.

Die Passivlegitimation der Frau ist somit gestützt auf den Vindikationsanspruch nicht gegeben.

Rückgabeanspruch gemäss Mietrecht

Gemäss Art. 267 OR ist der Mieter verpflichtet, die Sache auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Wie erwähnt sind mehrere Mieter je einzeln zur ganzen (unteilbaren) Leistung verpflichtet. Vertraglich ist somit auch die bereits ausgezogene Frau zu dieser Leistung verpflichtet und somit passivlegitimiert.

Die Frage der Haftung

Neben der Passivlegitimation stellt sich die Frage der vertraglichen Rückgabeschuld. Nach der Rechtsprechung schuldet der Mieter – neben der Rückgabe – auch das Einräumen der ausschliesslichen Verfügungsgewalt zugunsten des Vermieters. Das beinhaltet die Rückgabe aller Schlüssel, inklusive die er zusätzlich hat anfertigen lassen. In diesem Fall haftet der Mieter z. B., wenn die Schlüssel etwa verloren sind. Somit haftet der Mieter auf den Ersatz des Schadens, der sich aus der nicht, schlecht oder verspätet erfüllten Rückgabe der Mietsache ergibt.

Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin diesen Anspruch nicht erfüllt. Auch wenn sie ihre Schlüssel dem verbleibenden Mieter übergeben hatte, blieb die Rückgabeschuld trotz des Auszuges bestehen. Dadurch entfällt zwar nicht die

Passivlegitimation, doch der Rückgabeanspruch kann (faktisch) nicht mehr erfüllt werden. Somit ist ihre Rückgabepflicht gar nicht mehr möglich. Weil sie die Schlüssel bereits dem in der Wohnung verbleibenden Mieter übergeben hatte, konnte sie zur Wohnungsräumung etc. gar nichts mehr beisteuern. Wegen dieser (tatsächlichen) Unmöglichkeit lag in der Beurteilung des Gerichts unbestrittener resp. sofort beweisbarer Sachverhalt (klares Recht) vor. Deswegen konnte der Vermieter auf diesem Wege die Ausweisung nicht durchsetzen. Die Schadenersatzpflicht der Mieterin ist deswegen nicht vom Tisch, war jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens.

Was soll das alles?

Das Obergericht hatte in diesem Fall die Berufung der Mieter gutgeheissen. Das will jedoch nicht heissen, dass Mieter am Ende der Mietdauer nicht ausgewiesen werden können: Sie sind ja nicht mehr rechtmässig in der Wohnung. Die Frage ist nur, auf welchem prozessualen Weg. Deswegen zeigt dieser wahrscheinlich in der Praxis immer wieder vorkommende Fall respektive diese Konstellation auf, wie wichtig es ist, erfahrene Fachpersonen beizuziehen, wenn die Umstände, das Recht, nicht absolut glasklar sind. Der kleinste «Missgriff» kann zu längeren Verzögerungen führen.

Für Rechtslaien scheint das oben beschriebene wahrscheinlich etwas «abgehoben», doch, das Gericht hat oft das letzte Wort.

Die Juristinnen und Juristen des HEV können unseren Mitgliedern in solchen Fällen qualifizierte Unterstützung leisten, insbesondere die geeignete Vorgehensweise aufzeigen. Terminvereinbarungen unter 044 487 17 11, Sekretariat Rechtsdienst HEV Zürich.

(Urteil des Obergerichts vom 16. Okt. 2020)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:
upc.ch/kabelanschluss | 058 388 79 05



**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

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

PRÄSENTIERT VON
HEV SCHWEIZ & HEV ZÜRICH

NEUE STAFFEL
AB 16. APRIL
2021

BAUMANN'S

ABENTEUER WOHN EIGENTUM

IMMER FREITAGS AUF IHREM
REGIONALSENDER

TELE
ZÜRICH

tvo

TELE
BÄRN

tele¹

TELE
M1



Zimmerli
Dach- & Lukarnenbau AG



MEHR RAUM UND LICHT IN EINEM TAG.

Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die **Zimmerli Dachlukarne** nicht!

Zimmerli Dachlukarnen werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau • Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

Über
20 Jahre
erfolgreich!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Qualität. Garantiert.

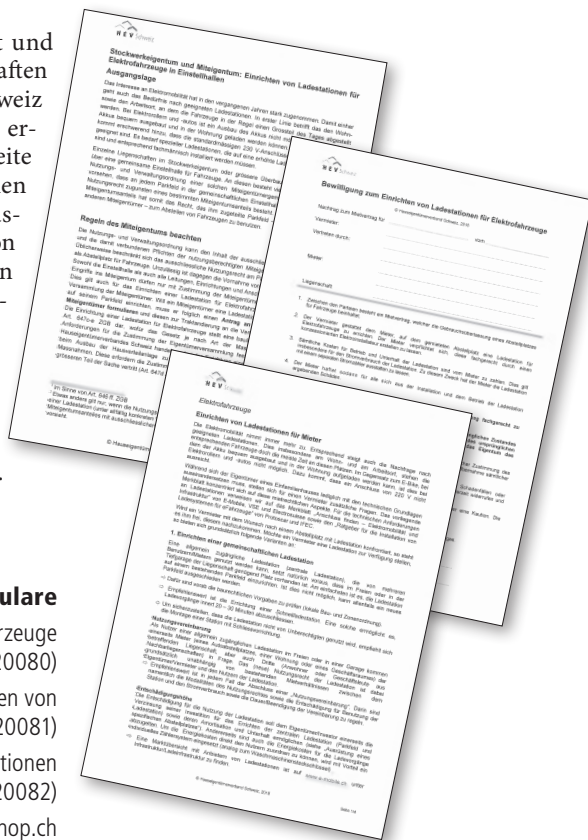
Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Mitgeigentum.

Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.



Aktuelle Formulare

Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082)

www.hev-zuerich-shop.ch

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE», Artikel-Nr. 20080	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter», Artikel-Nr. 20081	CHF 6.50	CHF 8.50
Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeug», Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular sehen Seite 54

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



Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

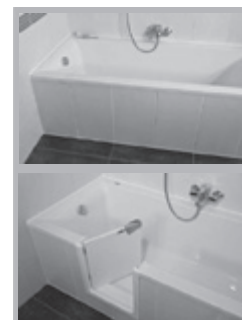
8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlips.ch

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Badewannentüren VARIODOOR

- Einbau in jede bestehende Badewanne, 3 verschiedene Modelle, steigen Sie bequem in Ihre Wanne.
- Top Qualität und modernes Design
- Lieferung und Montage ganze Schweiz
- Antirutschbeschichtungen Dusche und B.-Wannen
- Badehilfen z.B. Haltegriffe usw.
- Kostenlose Beratung vor Ort
- Preis inkl. Montage ab Fr. 2'600.00 exkl. MwSt.
- 5 Jahre Garantie



Magicbad Schenker GmbH Luzern
Tel. 079 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch

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

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

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

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel
Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (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
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
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



ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

H'ARING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
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 (2019)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
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 (2021/2022)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020) NEU	24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	Mietrecht heute (2019)	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 (2019)	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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
 Insektenschutzgitter nach Mass.

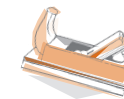
Sie haben die freie Wahl.
 Und wir die passende Lösung.

G & H
 Insekten
 Schutzgitter

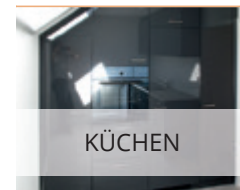


Insektophon 0848 800 688

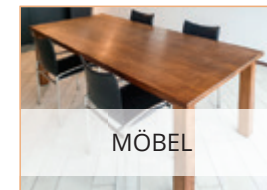
www.g-h.ch



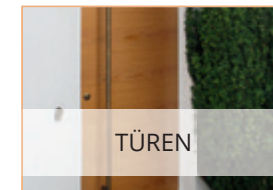
Schreinerei Hanspeter Rüttschi
 erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-
 ANFERTIGUNGEN



UND SO
 VIELES MEHR

Schreinerei Hanspeter Rüttschi
 Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
 044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch



Kinderfigur der Spyri			Universum Apostel	englisch: vorher	anatomisch: Knochen		kleiner Störfisch			Kutschensart ugs.: Brei	französisch: hier	durchfließt den Genfersee
französische Region							Rüsseltier Kälteprodukt		5			
	3				Zürcher Stadtteil Wortteil: Wasser							
ohne Zeitverzögerung		Wollgewebe englisch: Alter	1					Million (Abk.) lat.: wo				
				altgriech. Marktanlage		Segelschiff englisch: Auge				zu keiner Zeit		
ital. Grusswort	Güte, Milde Tierfutter						Flachland Wapitihirsch					
			engl. Humanist † 1535		'Schneemensch' Jahrzehnt				Platz, Stelle			bestimmter Artikel
englisch: Aufsehen		Mannequin Frauenkurzname					artig, brav	trist südam. Kuckuck				
		9				einleuchtend				griech. Gebirgsregion		
eine deutsche Anrede	Golfstaat laut ansprechen				4	leichte Holzart	Fremdwortteil: zwischen					
				Kloster abzüglich				6	Schönliling (franz.)			grosser Wasservogel
unbekanntes Flugobjekt		Natriumkarbonat Kimono-gürtel					Hirschart	englisch: gross Frauenkurzname				
	7		mutiger Retter					Zeitalter	8			
gleichmässig flach einfarbig					schweiz. Zollfrei- gebiet		2					
				holländische Käsestadt					Schalenfrucht			

HEV215

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 16.06.2021. 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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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



Ophelia (John Everett Millais)
1851–1852. Tate Britain, London.

DIE SPRACHE DER BLUMEN

Liegt da wirklich Shakespeares Ophelia im Teich?

Wer es nicht selber erlebt hat, wird kaum erwarten, dass manchmal Gestalten aus der klassischen Literatur wie Ophelia aus Shakespeares Tragödie «Hamlet», die in einem Bach ertrank, im eigenen Garten auftauchen. «Unsere» Ophelia entdeckte mein Mann im Teich.

Ophelia ruhte, umgeben von rosa und weissen Rhododendronblüten, dem Symbol für zerbrechlichen Zauber, und gelben Sumpfschwertlilien (*Iris pseudoacorus*), auf dem Wasser. Wir meinten zu hören, dass sie etwas Unverständliches wisperte, bevor sie langsam versank.

Dieser Anblick erinnerte uns an das berühmte Kunstwerk des präraffaelitischen Malers John Everett Millais (1829–1896), der den Tod der jun-

gen Frau 1861 malte.¹ Er hielt den Augenblick, bevor sie auf den schlammigen Boden sank, fest. Aber warum stirbt sie in einem Bach umgeben von vielen Blumen? Haben sie eine Bedeutung? Um dies zu verstehen, muss man auf Shakespeares Tragödie zurückgreifen.

Hamlet und Ophelia² sind ein tragisches Liebespaar. Polonius, der Berater des Königs und Vater Ophelias, verbietet seiner Tochter den Umgang mit dem jungen Mann, beeinflusst sie zu seinem «Nutzen» und erzwingt damit die Trennung des Paares. Als Hamlet ihn daraufhin versehentlich tötet und in der Folge nach England verbannt wird, verzweifelt die Liebende: Hin und her gerissen zwischen der Liebe zu Hamlet und der Ergebenheit ihrem Vater gegenüber, versteht sie die Welt nicht mehr und verliert am Ende im wahrsten Sinn des Wortes «den Boden unter den Füßen».

Was die Blumen bedeuten

Bevor sie stirbt, verteilt sie in ihrem letzten Auftritt Blumen (4. Akt, 5. Szene). Die meisten Theaterbesucher im Elisabethanischen Zeitalter kannten deren tiefere Bedeutung: Ihrem Bruder gibt sie einen Rosmarinzweig, damit er sie nicht vergisst; die Stiefmütterchen sollen ihn zum Nachdenken und Trauern anregen. Der König erhält Fenchel und Akelei, Symbole für Schmeichelei, Undankbarkeit und Ehebruch. Zu Hamlets Mutter Gertrude, der Königin, sagt sie: «Hier ist Weinraute für Euch, und hier ist welche für mich. Wir könnten sie Sonntagsgnadenkraut nennen, wenn wir Reue und Busse tun können. Oh, Ihr müsst Eure Raute aus einem anderen Grund tragen als ich.» Für Ophelia versinnbildlicht die Weinraute (*Ruta graveolens*) Trauer und Bedauern; die Königin indessen soll bereuen, dass sie einen Königsmörder heiratete.

¹ Millais' Gemälde von Ophelias Tod befindet sich in der Tate Britain in London. Unter www.tate.org.uk/ophelia findet man weitere Informationen zu diesem Gemälde.

² Der Vorname Ophelia lässt sich von dem altgriechischen Wort *Ophelos* ableiten, welches «Nutzen, Vorteil, Gewinn» bedeutet.



Unsere Ophelia ist bescheiden neben Millais Gemälde.

Mit Kränzchen geschmückt (ob es Sieges- oder Brautkränze waren, weiss nur der Autor) geht Ophelia nach dieser Szene an einen Bach, um den Blumenschmuck an eine Weide zu hängen. Dabei fällt die unglücklich Liebende ins Wasser, wo sie dank ihres weiten Kleides vorerst auf der Oberfläche schwimmt und alte Weisen singt, bevor sie ertrinkt. Dieses Ereignis wird von Gertrude im 4. Akt, 7. Szene, nur erzählt:

Es gibt eine Weide, die schief über einen Bach wächst und ihre grauweissen Blätter im glasklaren Wasser spiegelt. Dorthin kam sie mit seltsamen Kränzchen von Hahnenfuss, Nesseln, Gänseblümchen und Knabekraut, dem schamlose Schafhirten einen vulgärereren Namen geben, aber unsere keuschen Mädchen Totenfinger nennen. Als sie auf den Baum kletterte, um an herabhängenden Ästen ihre aus Wildstauden geflochtenen

Krönchen zu hängen, brach ein heimtückischer dünner Ast, und ihre Kränze und sie selbst fielen in den weinenden Bach. Ihre Kleider breiteten sich aus und trugen sie wie eine Meerjungfrau, derweil sie Bruchstücke alter Weisen sang als eine, die ihr Unglück nicht realisierte, oder wie ein Geschöpf, das im Wasser geboren und mit ihm vertraut war. Aber es konnte nicht lange dauern, bis die Unglückliche von ihrem schweren, vollgetränkten Kleid aus ihrem wohlklingenden Gesang in den schlammigen Tod gezogen wurde.

Emojis des Viktorianischen Zeitalters

Wie aber malte Millais diese Szene? Der Künstler fügte die von Gertrude genannten Pflanzen in sein Gemälde ein. Weitere, die teilweise von Ophelia bei ihrem letzten Auftritt erwähnt werden, ergänzen das romantische Bild, welches die

Menschen in der Viktorianischen Zeit nicht nur bewunderten oder ablehnten³, sondern zu «lesen» wussten. Die «Sprache der Blumen» erlebte damals eine regelrechte Renaissance, vergleichbar mit den Emojis von heute.

Millais inszenierte Ophelias unglücklichen Tod wie folgt: Die Sterbende liegt in einem mit Blumen bestickten Kleid unter einer Weide (Salix) im Wasser. Blüten, die normalerweise nicht in einem Bach schwimmen, umgeben sie. Sie könnten von den Kränzen, die sie aufhängen wollte, stammen. Das graue Laub über ihrem Kopf verspricht der Ertrinkenden einerseits Ewigkeit, da die Zweige der Kopfweide (Salix alba oder Salix viminalis) immer wieder nachwachsen. Andererseits versinnbildlicht es Keuschheit und Enthaltbarkeit.

Weiter erwähnt Gertrude die weissen Crow-flowers, den einheimischen Pinselblättrigen Hahnenfuss (Ranunculus penicillatus ssp. pseudo-fluitans), der dank Schwimmblättern auf dem Wasser schwebt. Hahnenfussgewächse verheissen Wohlstand und Weissagung, aber auch Kindlichkeit und Undankbarkeit.

Was aber will Shakespeare uns mit den Brennnesseln (Urtica dioica), zu denen wir Gärtner/-innen ein eher schizophrenes Verhältnis haben, mitteilen? – Sie brennen einen und sind trotzdem

³ Ophelias Körperhaltung wurde von einigen Kunstliebhabern/-innen im 19. Jahrhundert als zu lüstern empfunden.

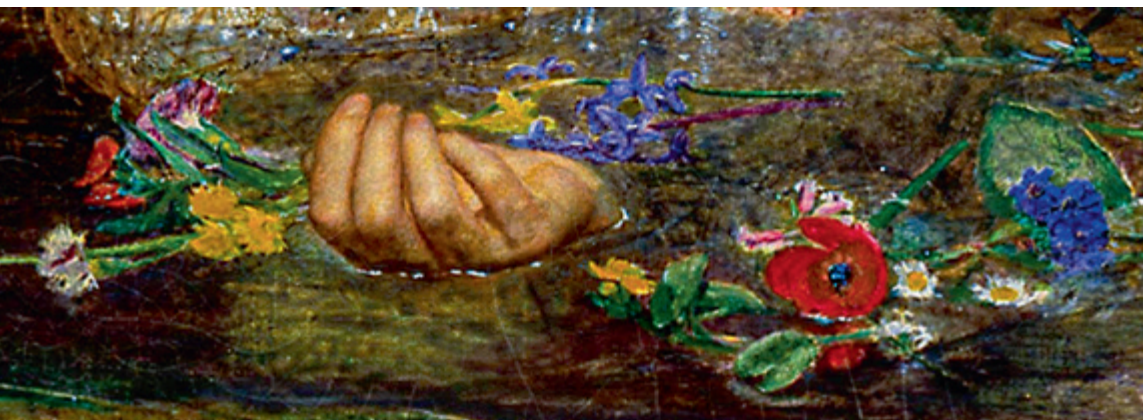
Shakespeare, Hamlet, IV.7

Queen.

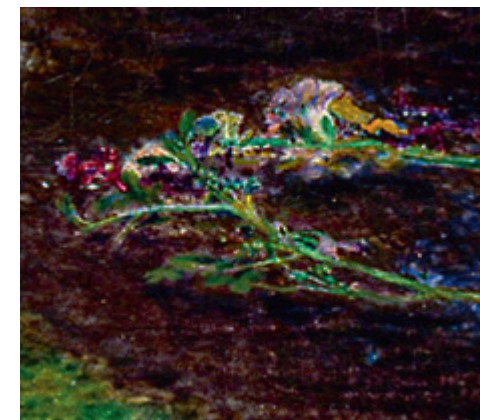
There is a willow grows aslant a brook,
That shows his hoar leaves in the glassy stream:
There with fantastic garlands did she come
Of crow-flowers¹, nettles, daisies, and long purples²,
That liberal³ shepherds give a grosser name,
But our cold maids do dead men's fingers call them:
There, on the pendent boughs her coronet weeds
Clambering to hang, an envious sliwer broke;
When down her weedy trophies and herself
Fell in the weeping brook. Her clothes spread wide,
And, mermaid-like, awhile they bore her up;
Which time she chanted snatches of old tunes,
As one incapable⁴ of her own distress,
Or like a creature native and indued
Unto that element: but long it could not be
Till that her garments, heavy with their drink,
Pull'd the poor wretch⁵ from her melodious lay
To muddy death.

The Complete Works of William Shakespeare,
Harvard-Edition, Boston 1881, S. 286)

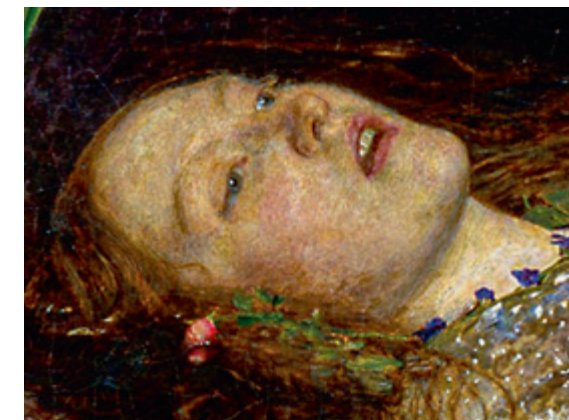
Millais Ophelia hält Blumen, die viel aussagen, in der Hand.



Sind dies Überreste eines Kranzes?



Um den Hals trägt die singend Sterbende welke Veilchen.



ein wichtiges Futter für viele Raupen. Sie symbolisieren den Schmerz.

Die im Rasen verpönten und doch lieblichen Gänseblümchen (*Bellis perennis*) verkörpern die Unschuld, kein Wunder, werden oft kleine Mädchen mit Kränzen aus Massliebchen bildnerisch dargestellt.

Zu direkt für ein prüdes Publikum

Die Long Purples im Text (im Bild am oberen rechten Rand) werden in älteren Übersetzungen Kuckucksblumen genannt. Millais malte vermutlich an ihrer Stelle absichtlich Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), um die prüden Viktorianer/-innen nicht zu brüskieren, denn das von den Hirten mit dem vulgären Namen «Priesterpimmel» erwähnte Knabenkraut (von den zarten Mädchen Dead Men's Fingers bezeichnet), war dem damaligen Publikum wohl bekannt: *Orchis mascula*, deren Knollen Hoden gleichen, versprachen sexuelle Lust, aber auch Fruchtbarkeit und unzählige (männliche) Nachkommen. Wenn Frauen die grössere der beiden Knollen vor der Empfängnis assen, wurde ihnen ein Sohn vorausgesagt. Der deutsche Name Knabenkraut beinhaltet denselben Hinweis. Kein Wunder, heisst die Pflanze auch Pfaffenhödlein, Heiratswurz oder Geilwurz. Solche Anzüglichkeiten konnten weder der Maler noch die Übersetzer der damaligen Zeit ihrem verklemmten Publikum zumu-

ten. Apropos Prüderie: Der berühmte Shakespeare-Übersetzer August Wilhelm von Schlegel (1767–1812) liess an dieser Stelle die zwei anstössigen Zeilen weg!

Zeichen der nicht erwiderten Liebe

Mit diesen bedeutungsvollen Wildstauden windet der Dichter der Sterbenden ein Kränzchen, während der Maler sie teilweise an den Wasserrand pflanzt. Zudem fügt er andere Blumen ins Bild, wobei der rote Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), das Sinnbild für Schlaf, Liebesleid und Tod, auffällt. Dazu legt er Kornblumen (*Cyanus segetum*), welche sich die jungen Engländer damals, nachdem sie sich verliebt hatten, ans Kleid steckten. Welkten die Blüten schnell, war dies ein Zeichen, dass die Liebe nicht erwidert wurde.

Neben den bereits erwähnten Gänseblümchen schwimmen gelbe Stauden. Sie werden oft als Astarten gedeutet; ich vermute, es könnten Ringelblumen (*Calendula major*), ein zusätzliches Symbol für Unschuld sein. In diesem «Arrangement» liegt zudem ein auffallendes grünes Blatt. Es könnte vom Aronstab (*Arum maculatum*) stammen, der sowohl die Vagina als auch den Phallus versinnbildlicht und die Potenz steigern soll. Weitere blaue Blüten in der Hand der Singenden werden als Rittersporn (*Delphinium*) gedeutet, der auf eine Reise (in den Tod?) hinweisen könnte.

Selbstverständlich durften Rosen und Nelken nicht fehlen. Eine Hagrose blüht am Ufer, während eine rosarote Rose der Hand der Sterbenden entfallen ist und davonschwimmt. Letztere hatte Laertes seiner Schwester geschenkt. Was Rosen bedeuten, darüber wurde viel geschrieben, denn schon im Altertum symbolisierten sie Liebe, Freude und Jugendfrische. Nelken hingegen kamen eine Weile in Verruf als billige Schnittblumen und erleben momentan ein Comeback. Ob sie noch immer Liebe, Verlöbnis und Freundschaft verheissen?

Auffallend ist der Halsschmuck der Sterbenden, nämlich verwelkte Veilchen (*Viola odorata*): In ihrem letzten Auftritt wollte sie diese verschenken, aber da sie wegen des Todes des Vaters bereits welk waren, behielt sie die Blumen und trägt sie im Sterben um den Hals. Treue, Keuschheit und Tod im jugendlichen Alter verkünden die duftenden Stauden, ähnlich wie die kleinen dreifarbigigen Stiefmütterchen (*Viola tricolor*), die auf dem wertvollen Kleid liegen.

Wo bleiben die Kränze?

Beim intensiveren Betrachten fiel mir jedoch auf, dass die von Shakespeare erwähnten Kränze nirgends zu finden sind. Am ehesten ähneln die Blüten zu Füssen Ophelias einem Kopfschmuck. Welche Pflanzen der Maler wählte, bleibt unklar. Einige Interpreten/-innen meinen Schachbrett-

blumen (*Fritillaria meleagris*), das Zeichen von Trauer, zu sehen. Ich erkenne sie nicht, bin aber sicher, dass eine rosa Nelke in den Schmuck gewunden wurde.

Niemand kann die auffallende Ufersegge (*Carex riparia*) mit den dreikantigen Blättern deuten. Ebenso ist nicht klar, was die Wilden Karden (*Dipsacus fullonum*) auf dem Bild verloren haben. Wäre es denkbar, dass der Maler auf die zeitweilige Widerspenstigkeit Ophelias hinweisen will? Einige Fragen bleiben offen, neben einfachen Erklärungen wie z. B. die Verwendung von Vergissmeinnicht – vermutlich die im Wasser gedeihenden *Myosotis palustris* – die ich nicht interpretieren muss. Hingegen bin ich mir bewusst, wie bescheiden unsere Interpretation neben Millais Werk wirkt!

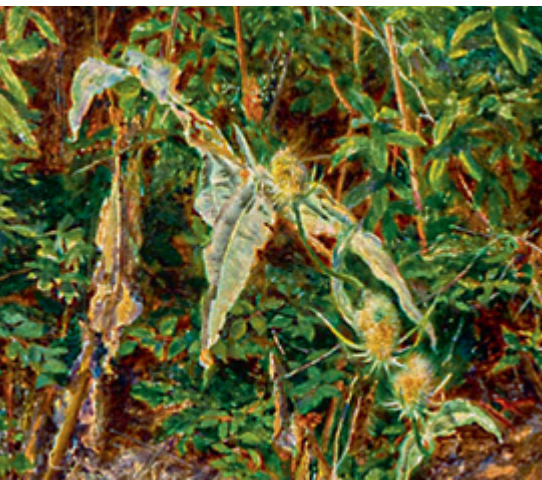


Barbara Scalabrin-Laube

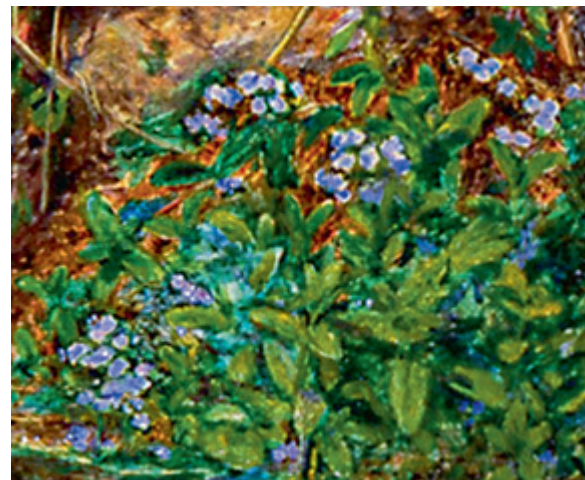
Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

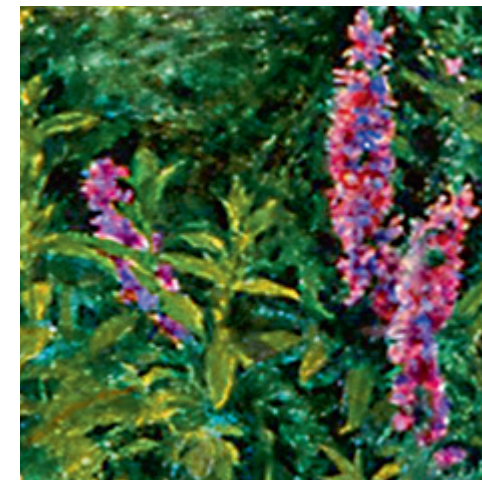
Weshalb der Maler Wilde Karden einfügt, bleibt unklar.



Vergissmeinnicht dürfen nicht fehlen.



Blutweiderich oder Knabenkraut?



Ophelia-Gemälde entdecken

Falls Sie, liebe Leserinnen und Leser, weitere Entdeckungen in Millais Gemälde machen, freue ich mich, denn ist es nicht aufregend, ein Geheimnis zu ergründen?

Dabei hilft das Bild in der besten Auflösung unter:



www.wikipedia.de ->
Ophelia (Gemälde) ->
Bild anklicken, evtl. mit
dem Cursor vergrössern.



OECASA Verwaltung GmbH
Grundstrasse 39 | 8427 Rorbas

T 043 536 66 10 | M 079 436 21 71
info@oecasa.ch | www.oecasa.ch

OECASA – Immobilienverkauf mit 3D-Visualisierung

Wohnhaus oder Eigentumswohnung zu verkaufen?

Ihr Objekt verkaufen wir mit 360° 3D-Visualisierung. Ein virtueller Rundgang vor einer Live-Besichtigung erleichtert eine Entscheidung. Leere Objekte möblieren wir virtuell. Drohnenaufnahmen präsentieren die Umgebung.

10 Jahre Vollgarantie & Umbaufinanzierungen

Unsere 10 Jahre Vollgarantie der techn. Infrastruktur und Umbaufinanzierungen für den Käufer werten Ihr Objekt zusätzlich auf.

Verkaufshonorar

Für **1.9% des Verkaufspreises** übernehmen wir den Verkauf, inklusive 3D-Visualisierung, 10 Jahre Vollgarantie, Inserate...

Verlangen Sie jetzt eine Beratung bei info@oecasa.ch oder 043 536 66 10



OECASA – die optimierte Liegenschaftsverwaltung

24/7 für Mieter und STWEG-Eigentümer erreichbar

Für Sie als Wohneigentümer oder Wohnungsmieter sind wir rund um die Uhr 24/7, speziell auch für Notfälle, erreichbar.

Verwaltungsprozess – das nächste Informations-Level

Als digitalisierte Liegenschaftsverwaltung lösen wir alle Aufgaben für Sie jederzeit online nachprüfbar. Die Instandhaltungs-Datei gibt Ihnen jederzeit einen Zustandsbericht der vergangenen, aktuellen und geplanten Sanierungen Ihrer Liegenschaft. Unsere Pendenzen-Datenbank sorgt dafür.

Energiespar-Contracting (Art. 6c VMWG) für Ihre neue Heizung

Als Profis wissen wir wie Ihre neue Heizung über die Nebenkosten durch Mieter finanziert werden kann. Fragen Sie uns wie!

Verwaltungshonorar

Eine optimierte Verwaltung erlaubt konkurrenzlos tiefe Honorare!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei info@oecasa.ch oder 043 536 66 10



100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 11 30
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



ROHRMAX® Abfluss verstopft? 24h Service

Werterhalt-Tipp

Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.

Informiert sein!

**Kostenlose Kontrolle
Rohre + Schächte**

...ich komme immer! 0848 852 856
Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge

info@rohrmax.ch rohrmax.ch





Bild: i-Stock photo

DIE RÜCKKEHR DER WOLFES

Weder Kuscheltier noch wilde Bestie

Wildtiere, die früher hierzulande heimisch waren und vom Menschen ausgerottet wurden, sind wieder zurück in der Schweiz – teilweise durch eine aktive Wiederbesiedlung, aber in erster Linie durch die Rückkehr der Tiere über die Schweizer Grenzen. Während Rückkehrer wie der Luchs, Bartgeier oder Biber nur wenig umstritten sind, gehen die Meinungen bezüglich des Wolfes und des Bären nach wie vor stark auseinander.

Interessenkonflikte

Bei der Bevölkerung tut sich vor allem zwischen Stadt und Land ein Graben auf und zwischen den verschiedenen Interessenvertretern (Bauern, Jäger, Tourismus- und Naturschutzorganisationen) herrscht noch immer Uneinigkeit. Es ist zu hoffen, dass längerfristig eine Lösung gefunden werden kann, die den Rückkehrern eine Überlebenschance gibt, und die auch für die Betroffenen – und das sind in erster Linie die Bauern – akzeptierbar ist.

Befangenheit?

Als Biologe und Interessenvertreter der Nutz- und der Wildtiere nehme ich meinen Standpunkt in dieser Sache gleich vorweg: Ich bin der Meinung, dass der Wolf auch in der Schweiz seinen angestammten Platz zurückerhalten soll, und das dies auch machbar ist. Dazu braucht es aber den guten Willen aller Parteien, eine grosszügige finanzielle und beratende Unterstützung für die betroffenen Bauern und – last but not least – auf Fakten basierende Informationen und Argumente.

Ich versuche nun, dieses emotionale und heikle Thema möglichst objektiv anzugehen. Dabei stelle ich mir vor, dass ein Fan meiner Artikel dieses Heft in die Ferien ins wunderschöne Bündnerland oder in die nicht minder schönen Walliser Berge mitnimmt und dieses leider in seiner Ferienunterkunft liegen lässt.

Das wäre dann ein Unglück für den Leser, weil mein Artikel später zu Hause fehlt. Aber ein Desaster für mich wäre, wenn ein tendenziöser Artikel eines städtischen Flachlandtheoretikers wie ich es bin, in die Hände der vom Wolf effektiv betroffenen Alpenbewohner käme. Also werde ich mir alle Mühe geben – auch wenn mein Herz für den Wolf schlägt – sachlich zu bleiben. Immerhin tanze ich nicht mit dem Wolf, dies bringt nur Kevin Costner fertig. Ich möchte auf keinen Fall zu Ohren bekommen, dass ich meinen Lesern beim Thema «Wolf» einen Bären aufgebunden habe.

Die Ausrottung

Im 16. Jahrhundert war der Wolf in der ganzen Schweiz verbreitet. 90 Prozent der Bevölkerung waren damals meist arme Bauern, die nur wenig Vieh besaßen. Soziale Sicherungssysteme

Vor allem gegenüber dem Wolf bestehen in der Bevölkerung noch viel Skepsis und eine grosse Verunsicherung. Auf Fragen wie «Können die Wölfe für den Menschen gefährlich werden?» «Sind sie eine ernst zu nehmende Gefahr für die Nutztiere?» «Ist ein Miteinander von Schafbauer und Wolf überhaupt möglich oder wünschenswert?» erhält man noch immer widersprüchliche Antworten. Abhängig davon, woher man sich die Informationen beschafft.

gab es nicht. Der Verlust eines einzelnen Tieres gefährdete die Existenz der kleinbäuerlichen Familien. Der Wolf war damals eine reale Bedrohung für die Bauern. Zudem sahen die Feudalherrschaften im Wolf einen Jagdkonkurrenten, der sich an ihrem Wild vergriff. Durch zusätzliche Überbejagung des Wildes wurde auch die natürliche Nahrung für den Wolf knapp. Er riss vermehrt Nutztiere und kam auch in die Nähe der Menschen. Der Konflikt verschärfte sich deshalb zusehends, und es ist naheliegend, dass der Wolf deshalb rücksichtslos verfolgt wurde. Er wurde systematisch und mit teilweise brutalen Methoden bejagt (Wolfsangeln, Wolfsgruben, Tellereisen, Vergiftung) und schliesslich ausgerottet. Die letzten Vorkommen in der Schweiz verschwanden Ende des 19. Jahrhunderts. In Italien, Spanien und im östlichen Europa haben jedoch einige kleine Bestände überlebt.

Die Wiederbesiedlung

Seit 1995 wandern nun wieder Wölfe vom Süden her in die Schweiz ein. Unser Alpenraum mit dem

Eine äusserst brutale Jagdmethode: Die Wolfsangel
Bild: Historischer Stich



Ein Wolf zum Kuschneln?

Bild: zvg

hohen Reh- und Rotwildbestand und den wichtigen Rückzugsmöglichkeiten bietet für den Rückkehrer gute Lebensbedingungen. Inzwischen ist die Wolfspopulation weiter ange-

Der Wolf als menschenfressende Bestie.
Bild: Wikimedia



wachsen. Heute leben in der Schweiz rund 80 Tiere bzw. neun Wolfsrudel.

Die Bestie

Der Wolf entwickelte sich, nicht zuletzt durch die Schilderungen der Kirche und des Adels, zum Symbol für das Böse und Dunkle. Er wurde als ein Untier mit «niederträchtiger Gesinnung, wildem Aussehen, unerträglichem Geruch und grausamen Gebaren» beschrieben, das sich «auch von menschlichen Leichen ernährt». Solche Beschreibungen kamen den Feudalherrschern und den kirchlichen Machtansprüchen entgegen, da sie von anderen bedrohlichen Ereignissen wie Krankheiten, Kriege und Hunger ablenkten. Die «Verteufelung» des Wolfes ging im Mittelalter sogar so weit, dass ihnen der Prozess gemacht wurde und sie von der Inquisition zum Tod verurteilt wurden.

Der Kuschnelwolf

Der Wolf ist ein Raubtier, das andere Tiere töten muss, um sich am Leben zu erhalten. Er ist kein Kuschneltier, auch wenn er auf dem Bild so aussehen mag. Respekt gegenüber dem Wolf ist gefordert – jedoch ist er nicht die Bestie, wie sie früher beschrieben wurde. Im Laufe der Aufklärung und aufgrund der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse ist das heutige Wolfsbild entstan-

Steckbrief Wolf

Aussehen: Gestalt eines Schäferhundes, jedoch hochbeiniger und schlanker, mit etwas kürzerem, buschigem Schwanz. Fell beige-grau, helles Gesicht, Gewicht ca. 30–40 kg, Schulterhöhe 70–80 cm, Höchstalter 10–14 Jahre, überwiegend nachtaktiv.

Verbreitung: Ursprüngliche Verbreitung von Nordamerika bis Europa und Asien. In Europa infolge der Ausrottung noch Restbestände erhalten.

Lebensraum: Sehr anpassungsfähig, kommt in Tundra, Wäldern, Steppen und Wüsten vor. In der Schweiz lebt der Wolf bevorzugt in Wäldern des Alpengebietes.

Verbreitung CH: In der Schweiz ab 1995 aus Italien wieder eingewandert. Heute leben rund 80 Wölfe in der Schweiz. Bisher zählte man 9–10 Rudel.

Raum- und Sozialstruktur: Lebt in Rudeln in Revieren. Strenge Rangordnung mit Leitwolf und Alphawölfin, die ihm zur Seite steht. Ausgeprägte soziale Verhaltensweisen innerhalb des Rudels.

Paarung: Januar bis März/Tragzeit ca. 63 Tage/Wurfgrösse 3–8 Junge, die später abwandern.

Nahrung: Jagt in Mitteleuropa Hirsche, Rehe, Gamsen. Erbeutet gelegentlich auch Nutztiere, Füchse und Kleinsäuger. Grosse Beutetiere werden durch gemeinsame Hetzjagd erlegt.

Artenschutz: Durch internationale Übereinkommen und die schweizerische Gesetzgebung geschützt. In allen europäischen Ländern ist der Wolf durch die «Berner Konvention zur Erhaltung der europäischen, wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer natürlichen Lebensräume» rechtlich geschützt und zählt zu den «streng geschützten» Tierarten.

den. Es zeigt ein eher scheues Raubtier mit ausgeprägten Sozialstrukturen, die das Zusammenleben im Rudel bestimmen.

Märchen und Fakten

Nach wie vor stösst man aber – vor allem in den Boulevardmedien – auf eine einseitige Berichterstattung, die nicht auf wissenschaftlichen Erkenntnissen beruht, sondern auf reisserische



Der Einsatz von Schutzhunden hat sich als wirksame Massnahme zum Schutz von Schafsherden erwiesen.

Bild: i-Stock photo

Artikel setzt, die in erster Linie auf die Emotionen der Leser abzielt: Eine Fotografie mit einem gerissenen Schaf ist publikumswirksam, hat aber nichts mit Wissensvermittlung zu tun. Vielmehr setzt sich dadurch in den Köpfen ein überholtes Wolfsbild fest, welches eine sachliche Diskussion verhindert und die Suche nach Lösungen sehr erschwert.

Schafverluste durch Wölfe: Der Wolf tötet nur einen kleinen Bruchteil der Schafe, die Jahr für Jahr zu Tode kommen. Von allen in der Schweiz gesömmerten Schafe werden ca. 2–3 Prozent vom Wolf gerissen. 98 Prozent verenden u. a. durch Krankheiten und Abstürze.

Gefahr für den Menschen: Übergriffe von Wölfen auf Menschen sind äusserst selten. In der Vergangenheit gab es nur wenige Fälle, in denen Wölfe einen Menschen angegriffen oder gar getötet haben. Zwischen 1950 und 2000 sind in Europa 59 Zwischenfälle mit neun Todesfolgen dokumentiert. Die Wolfsangriffe auf Menschen

lassen sich in den meisten Fällen auf drei Ursachen zurückzuführen: Tollwut, Provokation und Anfütterung.

Betroffen sind vor allem die Bauern

Seit 2005 wurden rund drei Viertel der Nutztierrisse in der Schweiz durch den Wolf verursacht. Dabei werden in erster Linie Schafe und Ziegen gerissen. Betroffen von der Rückkehr des Wolfes sind in erster Linie die Bauern. Schafe vor Grossraubtieren zu schützen bedeutet für sie zusätzliche Arbeit und Kosten. Schafden werden wohl von den zuständigen Wildhütern begutachtet und von der kantonalen Jagdverwaltung vergütet, allerdings ist die Unterstützung für die Bauern noch ungenügend. Die Anpassung an die neue Situation verlangt von den Nutztierhaltern einschneidende Massnahmen: Die Schafsömmerng erfordert eine veränderte Bewirtschaftung und die Umsetzung von Herdenschutzmassnahmen.

Unterstützung der Bauern entscheidend

Obwohl die Nutztierhalter finanziell und beratend unterstützt werden, müssen sie noch selbst für einen Teil der Kosten aufkommen. So zeigte eine Untersuchung auf 13 Schafalpen in den Kantonen Uri und Wallis, dass die Schafalpbewirtschafter die Hälfte der Mehrkosten selbst tragen müssen. Ob und wie gut ein Schafalpbewirtschafter mit den behördlichen Unterstützungen auskommen kann, hängt dabei von vielen Faktoren ab. Die Auswirkung von Herdenschutzmassnahmen auf einen Betrieb sind nicht für alle Betroffenen gleich gross.

Die Höhe des Mehraufwandes und der Mehrkosten sind von folgenden Faktoren abhängig: Vom Standort (Topografie, Tourismus, Lage), von der Betriebsstruktur (Grösse der Herde, Bewirtschaftungsweise) sowie von wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen (Haupterwerb, Nebenerwerb, Eigentümer). Neben der rein ökonomischen Betrachtungsweise darf ein weiterer

wichtiger Faktor nicht vergessen werden: Für einen Kleinbauern, der noch eine enge Beziehung zu seinen Tieren hat, ist es ein trauriges und schmerzvolles Ereignis, wenn er vom Wolf gerissene Tiere auf seiner Weide auffinden muss. Für ihn ist es um einiges schwieriger als für uns nicht Direktbetroffene, den Wolf als faszinierendes Wildtier zu akzeptieren, das auch in der Schweiz seine Daseinsberechtigung haben soll.

Der Wolf wird bleiben

Eine Koexistenz von Wolf, Nutztierhaltung und Mensch sollte trotz der bestehenden Interessenkonflikte möglich sein. Vom Konflikt sind in erster Linie die Bauern betroffen. Naturschutzbehörden, Bauern und Alpbewirtschafter werden weiterhin eng zusammenarbeiten, um gemeinsam Lösungen zu finden, die diese Koexistenz möglich machen. Dies verlangt auf der einen Seite die Bereitschaft der betroffenen Bauern, dem Wolf eine Chance zu geben. Auf der anderen Seite muss die behördliche finanzielle und beratende Unterstützung verbessert und ausgebaut werden. Denn «Der Wolf wird in der Schweiz bleiben», sagt Reinhard Schnidrig, selber Jäger und Leiter der Sektion Wildtiere und Artenförderung des Bafu.

Der Ruf nach einer Wiederausrottung des Wolfes ist demnach unrealistisch und ein Schritt zurück ins Mittelalter. Er steht im Widerspruch zum heutigen Wissen über dieses Grossraubtier.

Die Frage ist nicht, ob wir den Wolf brauchen oder was uns der Wolf bringt. Die Frage ist, ob wir den Tieren, die wir früher ausrotteten, wieder eine Chance geben wollen und ob wir für den betroffenen Bauern die notwendige beratende Unterstützung und die finanziellen Mittel bereitstellen wollen.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten ZH

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: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.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 Bühner
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 88, 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. 044 943 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 Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77,
info@hev-wetzikon.ch
P: 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
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, 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



Brem + Schwarz Elektroinstallations AG

ELEKTROINSTALLATIONEN

Seit 43 Jahren lösen wir, «Brem + Schwarz AG», Stromherausforderungen rund um die Uhr. Ein 5-Sterne-Service ist uns sehr wichtig. Freundlichkeit, Ehrlichkeit, Pünktlichkeit, ein gepflegtes Auftreten und das Achten auf Details stehen ganz oben auf der Tagesordnung.

Brem + Schwarz Elektroinstallations AG
Baslerstrasse 125, 8048 Zürich

T 044 438 62 32, info@brem-schwarz.ch
www.brem-schwarz.ch



HAUSTECHNIK

KOSTER AG

HEIZUNG / LÜFTUNG

Wir legen grossen Wert auf kompetenten Service. Unsere Servicemonteur unterhalten Geräte, warten Systeme, warnen rechtzeitig bei vorhersehbaren Problemen, verhindern Pannen und helfen, den Wert Ihrer Anlagen zu erhalten.

Koster AG T 44 439 20 65
Hermetschloostrasse 75 info@kosterag.ch
CH-8048 Zürich www.kosteraa.ch



Sanierung

PPBM AG

Sanierung MFH zum Pauschal tariff

Wir sanieren Ihr Mehrfamilienhaus zum vorgängig vereinbarten Preis. Dazu gehören die energetische Optimierung der Liegenschaft, die Komfortsteigerung in Küche und Bad, die Modernisierung des Grundrisses und das Ersetzen der Haustechnik.

Pfister Partner Baumanagement AG
Mühlebachstrasse 86
8008 Zürich

T +41 44 250 60 00
box@ppbm.ch
www.ppbm.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG

KÜCHENBAU

Echte Schweizer Küchen. Wir bauen Küchen nach Mass – bis ins letzte Detail – in Top-Qualität – von A bis Z Swiss made. Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign. Besuchen Sie unsere Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG T 056 676 70 70
Hauptstrasse 17 info@brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil www.brunner-kuechen.ch



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Schon wieder: «Nur ein paar Kafi crème!»

Es gibt Menschen, die trinken gar keinen Kaffee. Viele trinken Kaffee, um sich am Morgen den Kick für den Tag zu holen. Einige trinken letztmals nach dem Mittagessen einen Espresso, zu viel Kaffee oder zu spät am Tag getrunken würde ihnen den Schlaf rauben. Ich gehöre zu den richtigen «Kaffeetanten» und trinke von morgens früh bis spät in die Nacht unzählige Kaffees und vor allem Espresso. Ich schlafe jede Nacht tief und fest – jedenfalls Kaffeegenuss bringt mich nicht um den Schlaf!

Etwas anders verhält es sich mit dem neuen CO₂-Gesetz. Die Energiestrategie 2050 soll alljährlich 40 Franken pro Person kosten. Das hat uns seinerzeit Alt-Bundesrätin Doris Leuthard erzählt. Bei ihrer Nachfolgerin, Bundesrätin Simonetta Sommaruga, hat sich der Preis beinahe halbiert. Die weitergehende Senkung des Treibhausgasausstosses, wie ihn das neue CO₂-Gesetz vorsieht, soll bei einer vierköpfigen Familie jährlich mit 100 Franken zu Buche schlagen.

Vielleicht denken Sie nun, 25 Franken pro Kopf und Jahr hätten noch kaum jemanden ruiniert. Das mag stimmen. Umso mehr, wenn man die Relationen wahrht: 25 Franken sind gerade mal sechs Kafi crème pro Jahr.

Die Umrechnung in Kafi crème erfreut sich in der Politik grösster Beliebtheit. Sie kommt immer dann zur Anwendung, wenn man Steuer- oder Gebührenanpassungen – sprich Erhöhungen – verniedlichen will. Ein bisschen bei den Kehrrichtgebühren, bei den Grundbuchgebühren, bei den Abwassergebühren... – jedes Mal sind es nur ein paar Kafi crème. Allerdings werden selbst Kaffeetanten wie ich in ihrem Leben nie so viel Kaffee trinken können, wie Politik und Verwaltung Gebühren und Abgaben in Rechnung stellen.

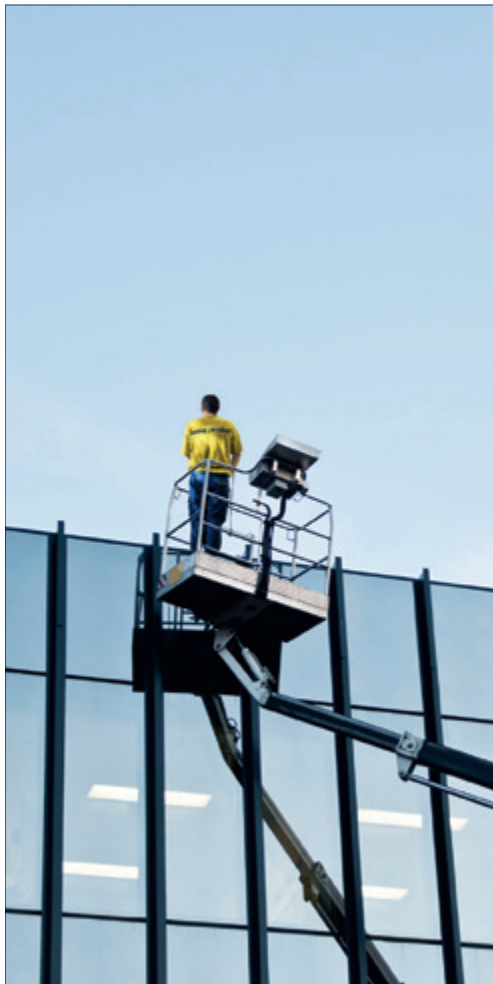
Es kommt dazu, dass Frau Sommaruga nicht zu Ende rechnet. Muss für die Einhaltung der vorgesehenen Grenzwerte das Heizsystem ersetzt und ein solches mit erneuerbaren Energien eingebaut werden, fallen diesbezüglich und für die erforderlichen energetischen Massnahmen am Gebäude hohe Investitionskosten an. Diese belaufen sich für ein durchschnittliches Einfamilienhaus gut und gerne mal auf 1500 bis 2000 Franken pro Jahr. Entsprechendes gilt für ein Mehrfamilienhaus bzw. dessen Wohnungen. Diese Mehrbelastungen entstehen allein durch das Wohnen. Da ist noch kein Kilometer mit dem Auto zurückgelegt worden, von einem Ferienflug ganz zu schweigen.

Ich stimme NEIN zu diesem CO₂-Gesetz – die Kaffeerechnerei raubt mir noch den Schlaf!

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch