

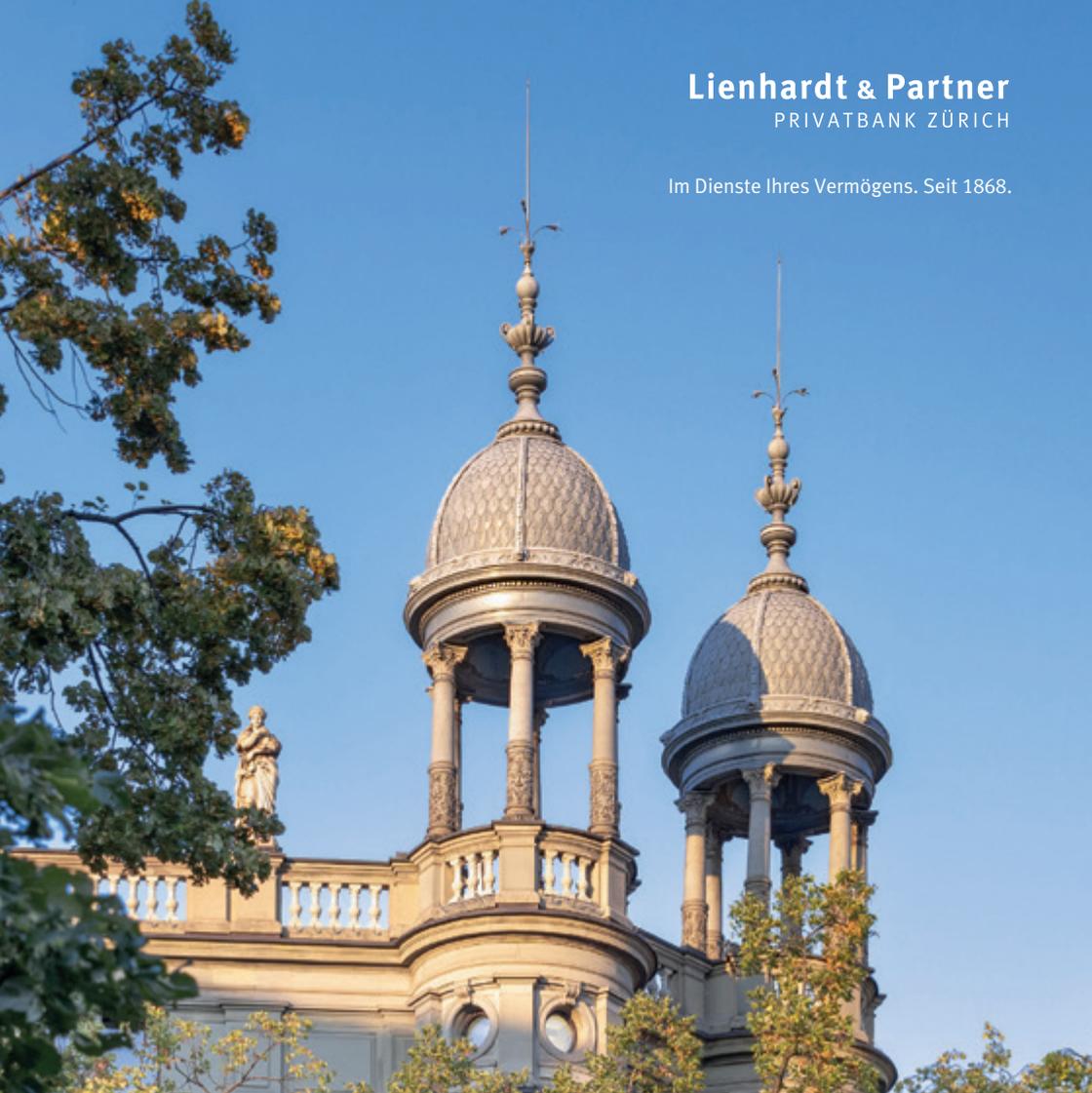


- «Wir streben beim Eigenmietwert einen sauberen Systemwechsel an»
- Netto statt Brutto: Kanton Zürich entlastet die Eigentümer von Photovoltaikanlagen
- Mietzinserhöhung: Kann die Begründung auf einem Begleitschreiben erfolgen?

Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Bezahlen sollen es die anderen

Hohe Mieten haben es wieder einmal in die Medien geschafft. Besonders kritisiert wird der Abriss von Altliegenschaften. Nicht, dass das Problem neu oder besonders aktuell wäre, aber irgendwie muss sich die Linke im Hinblick auf die nächsten Wahlen ja profilieren. Da kann Stimmungsmache gegen die Bürgerlichen sicher nicht schaden. Es tut daher Not, daran zu erinnern, dass etliche der Faktoren, die zum Abriss alter Wohnungen führen und das Wohnen verteuern, besonders von der Linken gepuscht wurden und werden.

Nehmen wir das Beispiel Energiewende: Ob man ein veraltetes Haus abbricht oder es energetisch total saniert, beides führt unweigerlich zu teureren Mieten. Der Abriss erlaubt meistens, wenigstens die baulichen Möglichkeiten eines Grundstücks optimal zu nutzen, das heisst mehr Wohnungen zu bauen. Und erst noch solche, die den modernen Lebensgewohnheiten besser entsprechen.

Oder das Thema Zersiedelung: Wer führt das abschätzige Wort «Hüslischweiz» am meisten im Munde? Und was sind die logischen Folgen? Die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten wird noch grösser. Es wird noch schwieriger, dort fündig zu werden. Die Preisspirale dreht sich nach oben. Um diese Entwicklung zu stoppen, wird Verdichtung angepriesen. Nennenswert verdichten funktioniert aber dort, wo eigentlich alles bereits verbaut ist, praktisch nur durch Abriss. Selbst Genossenschaften sind zu diesem Schluss gekommen, wie ein Blick auf ihre Projekte zeigt. Niemand kann so naiv sein zu erwarten, dass die neu gebauten Wohnungen so günstig sind wie die alten. Sie sind ja auch nicht wirklich vergleichbar – offene Küchen, moderne Duschen, energetisch auf dem neusten Stand, und und und.

Damit will ich nicht sagen, dass Hauseigentümer gegen die Erhöhung der Energieeffizienz ihrer Wohnhäuser sind. Oder dass sie kein Verständnis für die Notwendigkeit der Verdichtung haben. Ganz im Gegenteil! Als kühle Rechner sind sie sich aber auch bewusst, dass beides nicht gratis zu haben ist. Bevor sie ein Gebäude abbrechen, werden sie genau abklären, ob es nicht anders geht und ob es sich letzten Endes rechnet. Was man von ihnen aber nicht verlangen kann ist, dass sie die Zeche allein begleichen.

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
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Roger Kuhn, Leiter Verkauf/Vermittlung,
Bewertung/Expertisen, HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 59849
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
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

Bezahlen sollen es die anderen 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Dringlicher Aufruf 66

POLITIK

AKTUELLES AUS BUNDESBERN

**«Wir streben beim Eigenmietwert einen sauberen
Systemwechsel an»** 7

«Aus dem Kantonsrat» 14

KANTONALES WASSERGESETZ
HEV Kanton Zürich verzichtet auf Referendum 17

AKTUELL

GUTACHTEN FÜR EINE LANGFRISTIGE
IMMOBILIENSTRATEGIE
Für mehr Sicherheit in unsicheren Zeiten 25

NETTO STATT BRUTTO
**Kanton Zürich entlastet die Eigentümer von
Photovoltaikanlagen** 27

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM
Von wem ist das Protokoll zu unterzeichnen? 32

ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH
DEN MIETER (ART. 260A OR)
**Verbot der Veränderung des Mietobjekts durch
den Mieter** 38

MIETRECHT
Kündigung während Kündigungsfrist 42

MIETZINSERHÖHUNG
**Kann die Begründung auf einem Begleitschreiben
erfolgen?** 42

BUNDESGERICHTSURTEIL
Der Bruch des Versprechens des Verkäufers 43

NATUR

GÄRTEN ALS ANNÄHERUNG AN EIN MOMENTANES
IDEALBILD GESTALTETER NATUR
Schulwandbild No. 217: Das waren noch Zeiten 52

VOM URKNALL ZUM HOMO SAPIENS
Die Evolution in 15 Minuten 58

SERVICE

Marktplatz 18

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

ZUM GEDENKEN
Hinschied Margarethe Gruber 24

Verkaufsinserat 30

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 28

«Die Wohnungsabnahme» 37

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 41

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 45

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge 44

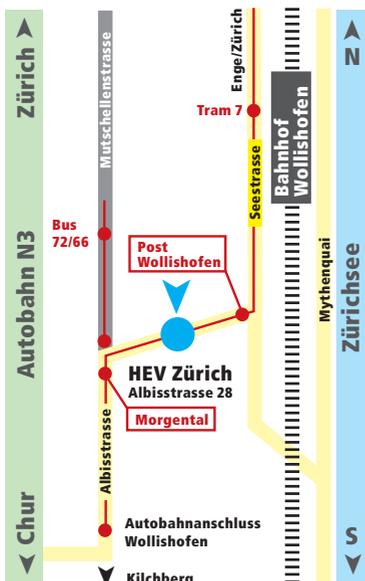
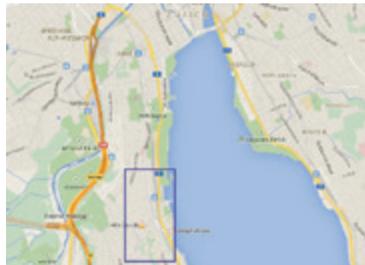
Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 50

Sektionen-Info 64

ZUM TITELBILD

Der Eigenmietwert stand im Bundeshaus
im Zentrum des Gesprächs zwischen NR Philipp Bregy
und Hans Egloff. Foto: André Springer, Fotograf, Horgen





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

www.hev-zuerich.ch



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

«Wir streben beim Eigenmietwert einen sauberen Systemwechsel an»

Die Bundesratswahlen mit zwei neuen Bundesräten waren das alles dominierende Ereignis dieser Wintersession. Doch auch hauseigentümerrelevante Geschäfte standen zumindest auf der Traktandenliste. Darüber diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und der Walliser Nationalrat Philipp Bregy (Die Mitte).

Starten wir direkt mit der Frage, die allen Hauseigentümerinnen und -eigentümern am meisten unter den Nägeln brennt: Wie ist die aktuelle Situation bei der Abschaffung des Eigenmietwerts? Vor einem Jahr schien sich tatsächlich eine gewisse Dynamik entwickelt zu haben und man durfte frohen Mutes davon ausgehen, dass es in Bern endlich zügig vorangeht. Doch dem war nicht so. Was ist schiefgelaufen?

Philipp Bregy (PB): So wie die Vorlage aus der Kommission des Ständerats gekommen ist, war sie wegen verschiedener Umstände massiv überladen. Selbst der HEV Schweiz sagte, dass sie auf diese Weise nicht mehrheitsfähig sei. Dadurch

ergaben sich zwei Optionen: Variante eins, man weist die Vorlage ab und schickt sie zur Überarbeitung in die Kommission zurück; oder Variante zwei, man korrigiert die Vorlage mit verschiedenen Anträgen im Parlament. Unsere Fraktion war davon überzeugt, dass eine neue, saubere Vorlage, die steuersystematisch korrekt ist, viel grössere Erfolgsaussichten hat. Deshalb entschieden wir uns für Variante eins. Für uns ist absolut relevant, dass diese Vorlage in einer mehrheitsfähigen Version vor das Parlament kommt. Und ich möchte hier nochmals betonen: Der Eigenmietwert gehört definitiv abgeschafft. Unsere Fraktion hat sich auch im Rat immer deutlich dazu bekannt, denn beim Eigenmietwert





handelt es sich um eine systemfremde Steuer, deshalb ist es richtig, dass sie abgeschafft wird.

Sind Sie auch in dieser Kommission?

PB: Nein, das bin ich nicht.

Hans Egloff (HE): Das ist ein Geschäft der Wirtschafts- und Abgabenkommission (WAK) und dem Vernehmen nach wurde eine Subkommission gegründet, die ihre Arbeit bereits aufgenommen haben soll.

PB: Genau. In dieser Subkommission sind alle Parteien mit einem Mitglied vertreten und der Auftrag ist klar definiert: Der Eigenmietwert muss innerhalb des Steuersystems abgeschafft werden. Ich bin sehr positiv gestimmt, dass dies auch gelingen wird, denn derart nahe waren wir noch nie. Zumindest alle bürgerlichen Parteien haben sich deutlich zur Abschaffung bekannt. Die Episode im Nationalrat ist einfach ein weiterer Zwischenstopp, nicht mehr und nicht we-

niger. Bei dieser Vorlage handelt es sich nämlich um ein sehr altes Geschäft, es geht auf eine parlamentarische Initiative aus dem Jahr 2014 zurück. Somit dürfte es diese Zusatzschleife problemlos ertragen.

Wie sehen Sie denn nun den zeitlichen Ablauf?

PB: Diese Subkommission muss an die Arbeit und die überarbeitete Vorlage möglichst schnell präsentieren. Bei der Rückweisung in der Herbst-

ZUR PERSON

Philipp Bregy, geboren 1978 in Visp (VS), ist verheiratet, hat zwei Kinder und lebt mit seiner Familie in Naters. Seit 2019 ist Philipp Bregy Mitglied des Nationalrats, seit Mai 2021 Fraktionschef der «Mitte». Zuvor war er bereits neun Jahre Mitglied im Walliser Grossen Rat und Fraktionschef der CVP Oberwallis. Bregy ist Rechtsanwalt und Partner in einer Anwalts- und Notariatskanzlei in Brig. Zudem ist er Vorstandsmitglied des HEV Schweiz.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»

Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



session gaben wir als Zeithorizont ein Jahr vor. Das ist für mich das absolute Maximum – ist es weniger, umso besser.

HE: Diese Zusatzschleife nehmen wir in Kauf, wenn sie zum Erfolg führen wird. Die Rückweisung der Vorlage im Nationalrat war bestimmt richtig, denn in dieser Form war sie definitiv nicht mehrheitsfähig. Man muss sich immer bewusst sein, dass es am Schluss eine Volksabstimmung zu gewinnen gilt. Die Schweiz hat eine Eigentümerquote von rund 40 Prozent und innerhalb dieser 40 Prozent gibt es zahlreiche Eigentümer, die mit der Situation, so wie sie jetzt ist, gar nicht so schlecht fahren. Also braucht es eine klug umgesetzte Vorlage, sonst werden wir ein weiteres Mal scheitern.

Der Hauptvorwurf gegen eine Abschaffung lautet, dass es immer noch zu viele Abzugsmöglichkeiten gebe. Anfänglich wurde doch von einem radikalen Systemwechsel gesprochen, bei dem man komplett auf solche Abzugsmöglichkeiten verzichten wollte.

HE: Genau. Sogar bis weit ins rot-grüne Lager hinein wird stets bekräftigt, dass man für die Abschaffung des Eigenmietwerts zu haben sei, es aber zwingend ein reiner Systemwechsel ohne jegliche Abzüge sein müsse. Diese bleiben jedoch ein Thema. Etwa aus gewerblichen Kreisen wegen des Unterhalts, oder es stellt sich im Zusammenhang mit der gesetzlichen Wohneigentumsförderung die Frage, was beim Abzug der Schuldzinsen weiterhin möglich wäre. Hier muss diese Kommission nun vernünftige und mehrheitsfähige Lösungen finden.

PB: Ein reiner Systemwechsel wäre aber schon richtig. Dann könnte man Ausnahmen schaffen, und zwar aus politischen Gründen. Eine solche wurde gerade von Hans Egloff erwähnt, nämlich die Wohneigentumsförderung, welche in der Bundesverfassung verankert ist. Hier besteht ein klarer Auftrag. Man könne beispielsweise sagen, in den ersten zehn Jahren wären für einen Ersterwerber einer Wohnung bestimmte Abzüge erlaubt, dies im Sinne Wohneigentumsförderung.



Weitere Abzüge aus politischen Überlegungen wären denkbar. Bekanntlich spricht man ständig von Massnahmen für den Klimaschutz wie etwa bessere Isolierungen der Häuser oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Wenn die politischen Behörden ein Interesse daran haben, solche Massnahmen zu fördern, kann dies mittels Steuerabzügen geschehen. Das hat dann aber nichts mit dem Eigenmietwert an sich zu tun, weil es keine Abzüge auf diesen sind, sondern es gibt einfach Steuerabzüge, weil man sagt, wir haben den politischen Willen und das Interesse, dass gewisse Vorhaben im Gebäudebereich umgesetzt werden. Diese Punkte sollte man aus meiner Sicht klar trennen. Dadurch hätten wir nämlich einen sauberen Systemwechsel und zusätzlich gäbe es spezifische Abzüge, die auf konkreten politischen Entscheidungen basieren.

Das bedeutet, dass diese Unterscheidung klar und verständlich kommuniziert werden muss. Sonst glauben alle, dass diese Abzüge direkt mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verbunden sind und



die Eigentümer einfach wieder «dr Fünfer und ds Weggli» wollen.

PB: Das ist zweifelsfrei wichtig. Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung haben wir aber bereits die Verfassungsbestimmungen. Und bei allen Themen, mit welchen Sanierungen gefördert werden sollen, um klimapolitische Ziele zu verfolgen, gibt es grundsätzlich einen Auftrag von der Politik. Natürlich ist diese Aufgabe kein Selbstläufer und sie muss verständlich erklärt werden, da gebe ich Ihnen recht. Aber sie ist erklärbar, weil der Systemwechsel an sich dann tatsächlich ein reiner wäre.

Im Parlament gibt es zurzeit verschiedene Vorstösse zum Mietrecht, wie etwa den Ausbau der Photovoltaik, oder für die Vereinfachung des Wechsels auf moderne Heizsysteme. Der HEV empfiehlt sämtliche dieser Vorstösse zur Ablehnung. Weshalb?

PB: Die meisten dieser Vorstösse kommen von Herrn Dandrès, einem Genfer SP-Nationalrat



und Vertreter einer Westschweizer Mieterorganisation. Es gibt von ihm eine veritable Flut an Vorstössen im Bereich Mietrecht, mit denen sehr schwierig umzugehen ist. Aber schlussendlich sind wir in einer Position, in welcher wir sie ablehnen müssen. All diese Vorstösse haben am Ende ein und dasselbe Ziel: Der Eigentümer soll quasi dafür bestraft werden, dass er überhaupt Eigentum hat. Das beruht auf der seltsamen Annahme, dass Personen mit Eigentum per se reich und solche ohne arm seien. Ich selbst komme jedoch aus einem Kanton, welcher über eine sehr hohe Eigentumsquote verfügt. Das sind aber nicht einfach Reiche, die Eigentum haben, sondern es sind Personen, die sich dafür entschieden haben, einen grossen Teil ihres Einkommens in ein Eigenheim zu investieren. Statt teure Autos zu fahren oder Luxusferien zu machen, haben sie sich ein Eigenheim geleistet.

Leider kann man der SP oder den Grünen nicht vermitteln, dass es der Mittelstand und untere Mittelstand sind, die mitunter am stärksten von ihren Vorstössen und angestrebten Massnahmen betroffen sind. Nicht jeder, der über

Eigentum verfügt, ist reich und muss – in ihrer Logik – bekämpft werden. Sehr häufig sind es Personen, die sich ihre eigenen vier Wände abgespart und sich eine Wohnung oder Ferienwohnung geleistet haben. Das geht bei dieser Diskussion häufig vergessen. Selbstverständlich gibt es auch reiche Leute, die Eigentum haben, das ist auch gut so und ich gönne es ihnen. Doch die Linke zielt nicht nur auf dieses Segment, sondern eigentlich auf alle, und will damit quasi das Eigentum verhindern. Das ist eine äusserst bedenkliche Entwicklung, die es zu verhindern gilt. Mit über 100 Vorstössen, die in die gleiche oder ähnliche Richtung zielen, haben wir die Schmerzgrenze ganz einfach erreicht.

HE: Zum Eigentum gehört auch soziale Verantwortung. Dies gilt in Bezug auf sich selbst, indem man etwa Altersvorsorge betreibt, spart oder im gesellschaftlichen Umfeld Verantwortung wahrnimmt. Auf der anderen Seite gibt es aber auch die soziale Verantwortung des Eigentümers, welcher Wohnraum zur Verfügung stellt, also in seiner Funktion als Vermieter. Dieser wird zu-

meist a priori schlechtgemacht und als Immobilienhai bezeichnet, als jemand, der nur auf möglichst hohe Rendite aus ist. Umso mehr ist es auch unsere Aufgabe, gegen dieses weit verbreitete, falsche Image anzukämpfen.

PB: Das ist der eine Teil. Was aber immer wieder vergessen geht ist, dass etwa ein Detailhändler, welcher Kleider verkauft, oder ein Vermieter von Skiausrüstungen keine Limite bei der Gewinnmarge haben. Aber ein Eigentümer, der vielleicht eine einzelne Wohnung oder ein Ferienhaus vermietet, hat eine klare Gewinnlimite, das heisst, er darf nur eine bestimmte maximale Rendite erzielen. Das ist quasi der einzige Bereich, in dem eine gesetzliche Begrenzung gilt. Dass das nun noch weiter eingeschränkt werden soll, ist für mich völlig unhaltbar. Wie Hans Egloff bereits richtig erwähnte, nehmen Leute, die Eigentum haben, sehr häufig soziale Verantwortung wahr. Sie nehmen ein Risiko auf sich, für eine kleine Rendite, welche ihnen schlussendlich gelassen wird, um anderen Personen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das wird in diesen Diskussionen jeweils komplett

ausgeblendet. Der Grund ist einfach: Würde man diese Tatsache einbeziehen, wären all die erwähnten 100 Vorstösse plötzlich völlig obsolet.

Wo bleiben denn die Vorstösse von Ihrer Seite, die gegen solche Tendenzen ankämpfen und sie zu verhindern suchen?

PB: Die waren eigentlich für diese Session traktandiert. Aufgrund der Bundesratswahlen wurden sie abermals verschoben – wie ich hoffe, zum letzten Mal.

Herr Bregy, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



«Aus dem Kantonsrat»

Der Kantonsrat behandelt in seinen Sitzungen regelmässig Geschäfte, die für Haus- und Grundeigentümer im Kanton Zürich von Bedeutung sind. Um die Transparenz bezüglich der Haltung der Parteien gegenüber den Anliegen und Bedürfnissen der Haus- und Grundeigentümer zu erhöhen, werden im «Zürcher Hauseigentümer» regelmässig relevante Geschäfte dokumentiert und mit dem Abstimmungsverhalten der Parteien versehen.

Sitzung des Kantonsrats vom 21. November 2022

Geschäft
Postulat «Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich»

Mit dem Postulat soll der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich gestärkt werden. Der HEV Kanton Zürich ist der Ansicht, dass eine ausgewogene Wohnpolitik nicht nur auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus fokussiert, sondern gleichzeitig auch den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung mitberücksichtigen muss.

Abstimmungsverhalten

92 Stimmen aus SP, Grüne, AL, GLP, EVP und Mitte für Überweisung, 76 Stimmen aus SVP, FDP und EDU gegen Überweisung.

Sitzung des Kantonsrats vom 5. Dezember 2022

Geschäft
Motion «Ausbau und Förderung der dezentralen Stromspeicherinfrastruktur»

Um Sommerstrom für den Winter zu speichern, soll der Regierungsrat mit der Motion beauftragt werden, die gesetzlichen Grundlagen für die staatliche Förderung von dezentralen Stromspeichermöglichkeiten zu erarbeiten.

Abstimmungsverhalten

89 Stimmen aus SP, Grüne, AL, GLP und EVP für Überweisung, 80 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und EDU gegen Überweisung.

Sitzung des Kantonsrats vom 12. Dezember 2022

Geschäft
Wassergesetz

Der Kantonsrat hat dem Wassergesetz in der Schlussabstimmung einstimmig zugestimmt. Damit tritt ein neues Gesetz in Kraft, in dem der Regierungs- und der Kantonsrat den Fokus primär auf ökologische Themen gelegt haben. Der HEV Kanton Zürich wird die Umsetzung des Gesetzes genau beobachten (vgl. Sie dazu auch Seite 17).

Abstimmungsverhalten

173 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU, EVP, GLP, SP, Grüne und AL für Zustimmung.

Sitzung des Kantonsrats vom 19. Dezember 2022

Geschäft
Dringliches Postulat «Kantonale Unterstützung von Unternehmen mit Liegenschaftsaufwendungen während der Coronakrise»

Mit dem dringlichen Postulat von Januar 2021 wurde verlangt, aufzuzeigen, wie der Kanton Unternehmen, die von der Coronakrise betroffen sind, bei der Finanzierung der Mieten oder der Hypothekarkosten unterstützen kann. Der Regierungsrat legte in seinem Bericht dar, dass die praktische Umsetzung des vorgeschlagenen Modells zu komplex gewesen wäre. Betroffene Unternehmen konnten mit dem Covid-19-Härtefallprogramm des Kantons Zürich unbürokratischer und rascher unterstützt werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat ohne Gegenantrag das dringliche Postulat als erledigt abgeschlossen.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze
EVP	8 Sitze
Mitte	9 Sitze
Grüne / CSP	22 Sitze
GLP	24 Sitze
FDP	29 Sitze
SP	34 Sitze
SVP / EDU	48 Sitze
Total	180 Sitze



Ihre Immobilie, meine Ambition

Bolter Haustechnik GmbH

Sanitärinstallationen und Gebäudeunterhalt

Sanitäranlagen sind mein Fachgebiet.
Ich bin Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für Planung,
Installationen und Reparatur von Sanitäranlagen.

Marco Bolter 079 259 30 17 marco@bolterhaustechnik.ch www.bolterhaustechnik.ch



Circus Lapsus

Die grosse Show mit internationalen Top-Artisten und Liveband kommt zurück.



20% Rabatt für HEV-Mitglieder
Mit dem Promocode **HEV20CLH** unter
www.lapsus-helveticus.ch/hev einlösbar

HELVETICUS

11.03.–02.04.2023 MAAG HALLE ZÜRICH
www.lapsus-helveticus.ch

KANTONALES WASSERGESETZ

HEV Kanton Zürich verzichtet auf Referendum

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich hat an seiner letzten Sitzung des Jahres 2022 beschlossen, kein Referendum gegen das Wassergesetz zu ergreifen. Der Verband wird aber die Umsetzung des Gesetzes genau verfolgen und sicherstellen, dass die Interessen der Haus- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer gewahrt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, wird sich der HEV Kanton Zürich politische oder rechtliche Schritte vorbehalten.

Am 12. Dezember 2022 hat der Kantonsrat das Wassergesetz in der Schlussabstimmung einstimmig angenommen. Damit erhält der Kanton Zürich ein Gesetz, das in gewissen Bereichen über den Volksentscheid vom Februar 2019 hinausgeht, haben doch Regierungs- und Kantonsrat neue, grüne Akzente gesetzt. Dies betrifft insbesondere den «Schicksalsparagrafen» 17, bei dem es um die Gewässerraumfestlegung geht. Neu soll nur «nach Möglichkeit» auf bestehende Nutzungen Rücksicht genommen werden – und nicht, wie von unserem Verband angeregt, unter grösstmöglicher Schonung des privaten Grundeigentums sowie unter Rücksichtnahme auf bestehende Nutzungen.

Der HEV Kanton Zürich hat vor diesem Hintergrund zur Kenntnis nehmen müssen, dass seine kritischen Einwendungen und konstruktiven Vorschläge für ein ausgewogenes Wassergesetz, das neben ökologischen Anliegen auch die Interessen der Haus- und Grundeigentümer angemessen berücksichtigt, im Gesetzgebungsprozess auf wenig Resonanz gestossen sind. Der Verband nimmt gleichzeitig ebenfalls zur Kenntnis, dass Regierungs- und Kantonsrat

offenbar der Auffassung sind, dass das vorliegende Gesetz die Interessen der Haus- und Grundeigentümer in genügender Art und Weise berücksichtigt. Ob dem tatsächlich so ist, wird indes erst die Zukunft zeigen.

HEV Kanton Zürich beobachtet Umsetzung genau

Der HEV Kanton Zürich wird die Umsetzung des neuen Wassergesetzes jedenfalls aufmerksam beobachten und ein wachsames Auge darauf werfen, was diese neuen gesetzlichen Vorgaben in der Praxis für Konsequenzen haben werden – namentlich auch für Haus- und Grundeigentümer. Sollten deren Interessen verletzt werden, behält sich der Verband entsprechende politische oder rechtliche Schritte vor.

Um insbesondere die Siedlungsverdichtung nach innen nicht zusätzlich zu erschweren, rufen wir den Regierungsrat an dieser Stelle dazu auf, bei der Festlegung des Gewässerraums bei sogenannten eingedolten Gewässern Augenmass walten zu lassen und auf eine Festlegung wann immer möglich zu verzichten. Dies ist gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes ausdrücklich erlaubt.

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

dieFensterbauer.ch
mit den echten Schweizerfenstern



biberbau

swissmade 

BUY FOOD WITH PLASTIC



 Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upcycelt.

buyfoodwithplastic.org  buyfoodwithplastic

**BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER**

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

Steuern

Liegenschaften

Erbschaften

**DR. ITEN, DUDLI
PARTNER**

Steuerberatung
und Treuhand AG



044 308 25 50 | 8052 Zürich | www.idp-treuhand.ch



**jetzer
storen.**

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

Jetzer Storen GmbH

In der Wässeri 16, 8047 Zürich

Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48

e-mail: info@jetzer-storen.ch

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten
unter **044 487 18 18** oder bau@hev-zuerich.ch



Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)»

Die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» ist eine lose Vereinigung von Parlamentarierinnen und Parlamentariern insbesondere aus dem bürgerlichen Lager des Zürcher Kantonsrats, die sich dem Wohn- und Grundeigentum verbunden fühlen.

Wir empfehlen die Kandidatinnen und Kandidaten bei den nächsten Kantonsratswahlen am 12. Februar 2023 zur Wiederwahl.

Bitte beachten Sie: Sie können die Kandidierenden nur wählen, wenn diese in Ihrem Wahlkreis aufgestellt sind. Beachten Sie dazu bitte die Wahlbeilagen im «Zürcher Hauseigentümer».

Die Parlamentariergruppe «W&G» wird geleitet von:

Sie setzen sich ein für:

- Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum
- Massvolle, faire und transparente Besteuerung
- Förderung werterhaltender und wertvermehrender Massnahmen
- Massvolle Abgaben und Gebühren



Sonja Rueff-Frenkel
bisher, FDP
Kreis Zürich, 1+2

Zürich / geb. 1972 / seit 2014 im Kantonsrat / Vizepräsidentin Kommission Planung und Bau / Präsidentin Redaktionskommission / Beirat Vorstand HEV Kanton Zürich

Vorsitzende «W&G»

Yvonne Bürgin
bisher, Die Mitte
Kreis Bezirk Hinwil

Rüti / geb. 1970 / seit 2013 im Kantonsrat / Fraktionspräsidentin Die Mitte und Mitglied der Geschäftsleitung des Kantonsrates / Vorstand HEV Rüti und Umgebung

Ausschuss «W&G»

Pierre Dalcher
bisher SVP
Kreis Bezirk Dietikon

Schlieren / geb. 1961 / seit 2011 im Kantonsrat / Mitglied Geschäftsleitung / 2015–2018 Mitglied Kommission Planung und Bau (KPB) / Präsident HEV Schlieren und HEV Limmattal

Martin Farner
bisher, FDP
Kreis Bezirk Andelfingen

Oberstammheim / geb. 1963 / im Kantonsrat seit 2008 / Mitglied Kommission für Wirtschaft und Abgaben / Präsident HEV Region Winterthur

Domenik Ledergerber
bisher, SVP
Kreis Bezirk Meilen

Herrliberg / geb. 1987 / im Kantonsrat seit 2018 / Mitglied Kommission Planung und Bau

Christian Lucek
bisher, SVP
Kreis Dielsdorf

Dänikon / geb. 1964 / im Kantonsrat seit 2011 / SVP-Fraktions-Vizepräsident / Vizepräsident Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt

René Truninger
bisher, SVP
Kreis Bezirk Pfäffikon

Effretikon / geb. 1967 / im Kantonsrat seit 2015 / Mitglied der Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit von 2019–2021 / Mitglied Aufsichtskommission Bildung und Gesundheit

Farid Zeroual
bisher, Die Mitte
Kreis Horgen

Adliswil / geb. 1962 / im Kantonsrat seit 2018 / Mitglied Finanzkommission / Stadtpräsident Adliswil



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

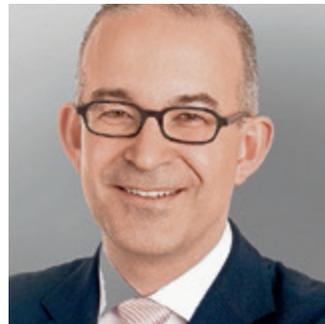
Donnerstag, 4. Mai 2023

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	09.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	09.30 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	12.00 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	14.00 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 7. April 2023

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 4. Mai 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

Margarethe Gruber (1917–2022)



An der Vereinsversammlung vom 5. Mai 2022 durfte ich ihr einen Blumenstrauss überreichen: Margarethe Gruber, geboren am 26. September 1917, nahm im Alter von fast 105 Jahren an der Vereinsversammlung des HEV Zürich teil. Wie jedes Jahr traf sie pünktlich im Hotel Spirgarten ein, scherzte mit ihren Tischnachbarn und verfolgte aufmerksam und interessiert die Versammlung.

Der Hauseigentümergeverband steht wie kaum eine andere Vereinigung für Stabilität, Kontinuität und Langfristigkeit. Diese Grundwerte sind uns wichtig. Als Präsident empfand ich es immer als Privileg, in Margarethe Gruber ein Mitglied unter uns zu wissen, das genau diese Werte verkörperte.

Mitte Dezember hat uns die traurige Nachricht erreicht, dass Margarethe Gruber verstorben ist. Nach einem Sturz mit Beinbruch reichten die Kräfte nicht mehr, um sich zu erholen. Ich spreche den Angehörigen der Verstorbenen im Namen des HEV-Vorstands unser herzliches Beileid aus und wünsche Ihnen viel Kraft und Zuversicht in dieser schwierigen Zeit.

Wer Margarethe Gruber kannte, wusste um ihren Humor und ihre sympathische Art. Ihre Lebenserfahrung war immens – wurde sie doch in eine Zeit geboren, wo die Schweiz noch keine AHV oder Unfallversicherung kannte. Als der Zweite Weltkrieg ausbrach, war sie 22 Jahre alt; die Kuba-Krise erlebte sie mit 45 Jahren. Noch im vergangenen Jahr empfing sie unseren zuständigen Redaktor für ein Gespräch, das in der Jubiläumsschrift des kantonalen HEV abgedruckt worden ist. Ihr Rezept, so alt zu werden, sei einfach, kann man nachlesen: «Viel Bewegung und gesundes Essen, das halte frisch; wobei Kaffee durchaus erlaubt sei.» Bis zum 90. Altersjahr praktizierte sie Tai-Chi, um sich in Bewegung zu halten.

Mit grossem Respekt und Freude erinnern wir uns an die Begegnungen mit Margarethe Gruber – mögen sie unsere Gedanken und besten Wünsche auf ihrer letzten Reise begleiten.

Gregor Rutz, Präsident HEV Zürich

GUTACHTEN FÜR EINE LANGFRISTIGE IMMOBILIENSTRATEGIE

Für mehr Sicherheit in unsicheren Zeiten

Krieg in der Ukraine, Inflation, Nachwirkungen der Coronakrise: In unsicheren Zeiten wie diesen sehnen sich viele Menschen nach Stabilität. So auch Hauseigentümerinnen und -eigentümer. Diese fragen sich zudem, was ihr Eigenheim wert ist, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins auf 1 Prozent erhöht hat. Roger Kuhn, Leiter Bewertung/Expertisen HEV Zürich, erklärt, warum jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um auf der Basis einer professionellen Bewertung eine Immobilienstrategie für die Zukunft zu entwickeln.

Viele Menschen blicken in Zeiten erhöhter Ungewissheit mit Sorge in die Zukunft. Das gilt auch für Hauseigentümer, die per definitionem immobil sind und auf stabile Verhältnisse sowie auf Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit angewiesen sind. Sie machen sich Gedanken über ihr Eigenheim und fragen sich, wie es sich in Zukunft entwickelt – nicht zuletzt deshalb, da die geldpolitischen Straffungen der SNB die Hypothekarzinsen steigen liessen, was möglicherweise einen dämpfenden Effekt auf die Nachfrage nach Wohneigentum und Preiskorrekturen auf dem Immobilienmarkt zur Folge haben kann.

Professionelle Schätzung vor Ort

Um im Zeitalter der multiplen, sich überlappenden Krisen und in diesem volatilen Umfeld kurz-, mittel- und langfristig die richtigen Entscheide zu fällen, tun Hauseigentümer gut daran, eine Immobilienstrategie zu entwickeln. Ausgangspunkt einer erfolgreichen Strategie ist eine professionelle Schätzung vor Ort. Dazu bietet sich ein Partner wie der HEV Zürich an, der für Seriosität, Professionalität, Unabhängigkeit und Objektivität bekannt ist.

Unsere Expertinnen und Experten haben langjährige Praxiserfahrung in der Bewertung von Liegenschaften aller Art. Über die aktuelle Marktsituation in der Wirtschaftsregion Zürich stets bestens im Bild, verfügen wir über die nötigen Kenntnisse und Instrumente, um Daten richtig interpretieren und auch komplizierte Sachverhalte beurteilen zu können. Wir liefern objektiv und neutral die relevanten Fakten, um eine langfristige Immobilienstrategie zu entwickeln. Die Gutachten des HEV Zürich bilden somit eine verlässliche Entscheidungsgrundlage, um Hauseigentümer in stürmischen Zeiten bei der langfristigen Planung und Entwicklung ihrer Immobilie zu unterstützen.



Roger Kuhn

Leiter Verkauf/
Vermittlung, Bewertung/
Expertisen, HEV Zürich
044 487 17 21,
schaetzung@
hev-zuerich.ch



Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
<https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/>



Unterbruchfreies Notstromsystem und autarkes Stromsystem*

bestehend aus Batterie/Akku und hybrid Wechselrichter/Inverter



Anwender: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, Industrie, z.B. Apotheken, Bauernhäuser, Labors

Wesentliche Merkmale des Notstromsystems von CompNet

- Unterbruchfreier (< 5 ms) Betrieb bei Stromausfall des externen Stromlieferanten
- Akkus sind nicht entflammbar
- Bezug der vollen Leistung
- Integration in bestehende Anlagen möglich
- Basis für ein autarkes Stromsystem
- Batterie Fertigung in der Schweiz (Swiss engineered)
- Schnelle Verfügbarkeit, ab Lager lieferbar

Für ein persönliches Gespräch freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Mail:

CompNet GmbH | Bahnhofstrasse 10 | 8157 Dielsdorf |

Tel. 044 885 40 40 | www.compnet.ch

E-Mail: felix.mueller@compnet.ch | Direktwahl: 079 722 07 07

* zusammen mit einer Solaranlage

NETTO STATT BRUTTO

Kanton Zürich entlastet die Eigentümer von Photovoltaikanlagen

Wer eine Photovoltaikanlage für den Eigenbedarf besitzt und daraus gewonnene Energie ins Stromnetz einspeist, bezahlt auf die Vergütungen künftig weniger Steuern. Neu wird nur noch derjenige Betrag zum Einkommen gerechnet, der mit der Anlage netto erwirtschaftet wird.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Photovoltaikanlagen, deren Energie ins Stromnetz eingespeist wird, erhalten vom lokalen Elektrizitätswerk eine Vergütung. Bisher wurden diese Einkünfte im Kanton Zürich nach dem Bruttoprinzip besteuert. Somit galt die ganze Einspeisevergütung als Ertrag und wurde zum Einkommen gerechnet.

Nach einer Überprüfung dieser Praxis hat das kantonale Steueramt beschlossen, künftig das Nettoprinzip anzuwenden. Demnach werden Vergütungen für eingespeisten Strom nur noch besteuert, soweit sie höher sind als die Kosten für den aus dem Netz bezogenen Strom. Zum Beispiel sind bei Vergütungen von 4000 Franken und Kosten für bezogenen Strom von 3000 Franken nur noch 1000 Franken steuerbar. Mehrere an-

dere Kantone wenden dieses Prinzip schon heute an. Diese Praxisfestlegung des Steueramtes ist im Zürcher Steuerbuch veröffentlicht worden und gilt ab sofort.

Der Anlass für die Überprüfung der bisherigen Praxis war eine Motion aus dem Kantonsrat. Da die Forderung der Motion umgesetzt wird, empfiehlt der Regierungsrat den Vorstoss zur Ablehnung.



ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich

Donnerstag, 27. April 2023, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich

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



SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums in der Schweiz kontinuierlich.

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an sabrinaboeniger@bluewin.ch, damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 11 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- der Verwaltungsauftrag
- die Relevanz des Reglements
- die Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung
- der Kauf
- das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 28. Februar 2023, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 28. Februar 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Wangen ZH

Moderne 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung in idyllischem Wohnquartier

In der Nähe der Kirche gelegen. Der moderne Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung ist aufgeteilt auf drei Geschosse (Wohnen/Schlafen/ausgebautes Estrichzimmer). Baujahr 1998, NF ca. 126,0 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 374 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage sowie Bastelraum



Zürich-Unterstrass

Einseitig angebautes 5-Zimmer-Einfamilienhaus

Einfamilienhaus an bevorzugter, familienfreundlicher, sonniger und ruhiger Lage unterhalb des Bucheggplatzes. Wohnfläche ca. 92,6 m², Baujahr 1929/Totalrenovation 2017, Grundstücksfläche 266 m², Gartenbereich, welcher zum Verweilen einlädt. Keine private Parkiemöglichkeit.
Verhandlungspreis: CHF 2 300 000.–



Zürich-Affoltern

6-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügigem Garten

Das freistehende Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung liegt an erhöhter und sonnenverwöhnter Lage, in unmittelbarer Nähe von Schulen und Naherholungsgebiet. Baujahr 1933, Wohnfläche ca. 130,0 m², Grundstücksfläche 752 m², BZO W3.
Verhandlungspreis: CHF 2 300 000.–



Zürich-Oerlikon

Wohnen mit schöner Aussicht: 1½-Zimmerwohnung

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss (3. OG, Lift vorhanden) an zentraler Lage in der Nähe des Berninaplatzes. Von der Wohnung bzw. vom Balkon aus genießt man eine herrliche 180-Grad-Weitsicht von Nord bis Süd. Wohnfläche ca. 37,0 m², Baujahr 1973.
Verhandlungspreis: CHF 450 000.– inkl. 1 Autoeinstellplatz

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

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



Tankrevision

CHF 100.-* Rabatt
Gültig bei Neubestellungen bis 28.2.2023 und Ausführung bis 31.3.2023
*Nicht mit anderen Aktionen, Rabatten oder Gutscheinen kumulierbar.

AKTION

Ihre Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 12 12 oder unter www.migrol-tankrevision.ch



Die Zukunft hat bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Echte Schweizer Küchen



50
Jahre

Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch

**Brunner
Küchen**

STOCKWERKEIGENTUM

Von wem ist das Protokoll zu unterzeichnen?

«Wir hatten kürzlich Stockwerkeigentümersammlung. Das Protokoll der Versammlung ist vom Protokollführer, nicht aber vom Versammlungsleiter, unterzeichnet. Aus Art. 712n Abs. 2 ZGB lässt sich die Anforderung, dass das Protokoll zu unterzeichnen ist, nicht unmittelbar ableiten. Aus welcher rechtlichen Regelung lässt sich ableiten, von wem das Protokoll zu unterzeichnen ist?»

Art. 712n Abs. 2 ZGB schreibt ausdrücklich vor, dass **sämtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung zu protokollieren** sind und das Protokoll vom Verwalter oder vom den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren ist. Weitergehende Angaben zum Protokoll oder zur Protokollführung enthalten die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum (Art. 712a – Art. 712t ZGB) nicht.

Das Protokoll ist eine **Niederschrift der Beschlüsse**, welche in der Regel in einem mündlichen Verfahren durch die anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer gefasst werden. Das Protokoll dient als **Informations- und Beweismittel** und ermöglicht, die anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung gefällten Beschlüsse den Stockwerkeigentümern, deren Rechtsnachfolgern (beispielsweise einer Käuferin oder Erben eines verstorbenen Stockwerkeigentümers) und den dinglich Berechtigten verbindlich entgegenzuhalten (Art. 649a ZGB).

Der Vorsitzende hat sicherzustellen, dass das Protokoll korrekt verfasst wird. Demnach verlangt der Gesetzgeber mindestens ein **Beschlussprotokoll**, welches die erfolgten Anträge, Wahlen, Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse beinhaltet. Das Protokoll ist somit **nicht ein Verhandlungs- oder Wortprotokoll**, welches die Debatten einzeln zu dokumentieren hat. Nichts steht aber im Wege, das Protokoll ausführlicher abzufassen, was denn auch häufig geschieht. Es kann später zum Verständnis beitragen, wenn ersichtlich ist, welche Überlegungen den Be-

schlüssen zu Grunde gelegen haben. Bei Abstimmungen ist festzuhalten, wer gegen einen Beschluss gestimmt hat. Denn einen Beschluss kann nur derjenige anfechten, der ihm nicht zugestimmt hat.

Antwort

Obwohl das Gesetz zur Unterzeichnung keine Vorschrift enthält, werden die Protokolle regelmässig **durch den Verwalter oder eine von ihm beauftragte Person verfasst**. Offenbar ist das Protokoll nicht zwingend zu unterzeichnen, jedenfalls fehlt eine ausdrückliche Vorschrift darüber im Gesetz. Dies entspricht der **Situation für das Protokoll der Generalversammlung einer Aktiengesellschaft**. Interessanterweise wird für das Protokoll des Verwaltungsrates die **Unterschrift des Vorsitzenden und des Sekretärs verlangt (Art. 713 Abs. 3 OR)**. Im **Aktienrecht** wird davon ausgegangen, dass die Unterzeichnung des Protokolls **durch den Verfasser** notwendig ist, weil implizit von der einfachen Schriftlichkeit im Sinn von Art. 12 ff. OR auszugehen sei. In der **Rechtsprechung und in der Lehre** wird teilweise die Auffassung vertreten, **dass in Ermangelung von reglementarischen Bestimmungen die für die Aktiengesellschaft geltenden Grundsätze** anwendbar seien.

Erforderlich sei somit die **Unterzeichnung durch den Protokollführer und den Vorsitzenden**. Obwohl die Herleitung nicht zu überzeugen vermag, ist dieses Formerfordernis sicherlich ver-

nünftig. Die **Pflicht zur Unterzeichnung des Protokolls** ist nach der vorliegend vertretenen Auffassung deshalb in die Gemeinschaftsordnung (Begründungsakt, Reglement oder Hausordnung) aufzunehmen, damit der Funktion dieses Informations- und Beweismittels Rechnung getragen wird.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass die **Unterzeichnung durch den Protokollführer und den Versammlungsleiter notwendig ist**, wobei eine **reglementarische Präzisierung nützlich** erscheint. Schlussendlich ist das Protokoll ja während des gesamten Bestehens des Stock-

werkeigentums aufzubewahren und mit Unterzeichnung nicht nur durch den Protokollführer, sondern auch durch den Versammlungsleiter ist sichergestellt, dass dieser das Protokoll eingesehen und bei Bedarf auf den Inhalt eingewirkt hat.



Anita Lankau

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



Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
<https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/>



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

fällag ERFAHREN UND SICHER
Spezialfällarbeiten

Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!




Für eine nachhaltige Zukunft, let Pink work!

JEDER VON UNS GEFÄLLTE BAUM WIRD ERSETZT!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

Fällag AG
Brüttenerstrasse 1
8315 Lindau
Tel. 052 345 21 22
info@faellag.ch
www.faelag.ch

Gemeinsam für einen starken Kanton Zürich.

Am 12. Februar in den Regierungsrat



Peter
Grünenfelder
neu, FDP

Natalie
Rickli
bisher, SVP

Carmen
Walker Späh
bisher, FDP

Silvia
Steiner
bisher, Die Mitte

Ernst
Stocker
bisher, SVP

«Wir leben in unsicheren Zeiten. Umso wichtiger ist darum, dass der Kanton Zürich von einem zuverlässigen Team geführt wird.»



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

10%
Winterrabatt auf
Innenhandläufe
bis 31.03.2023

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwärmem 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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA, Teamleiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,
wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 7. März 2023, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze
vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang
Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 7. März 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder
über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08.

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

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

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

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

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

ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER (ART. 260A OR)

Verbot der Veränderung des Mietobjekts durch den Mieter

Der Mieter besichtigt in der Regel vor Unterzeichnung des Mietvertrages das Mietobjekt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in diesem zum (vereinbarten) Gebrauch tauglichen Zustand zu unterhalten. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Veränderungen dieses Zustandes weder durch den Vermieter noch durch sich selbst, respektive von ihm beauftragte Personen.

Es steht dem Mieter jedoch frei, den Vermieter vorab anzufragen und dessen vorgängige Zustimmung zu einer Erneuerung und/oder Änderung einzuholen. Erlangt er diese nicht, so ist eine Erneuerung und/oder Änderung unzulässig.

Denn der Mietvertrag erlaubt dem Mieter nur den Gebrauch der Mietsache, eine Veränderung des Mietobjekts ist damit per se ausgeschlossen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem der Mieter dieses angetreten hat, abgesehen von der normalen Abnutzung (Art. 267 Abs. 1 OR).

Die Verletzung dieses Verbots zur Veränderung der Mietsache begründet eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, in schweren Fällen oder trotz Abmahnung wiederholter Eingriffe gar zur ausserordentlichen Kündigung (Art. 257f OR).

Erneuerungen und Änderungen nur mit Zustimmung des Vermieters

Die Zulässigkeit bei vorgängigem (schriftlichem) Einverständnis zu einer Erneuerung und/oder Änderung des Mietobjekts nach Art. 260a Abs. 1 OR ist die vom Gesetz vorgeschriebene Ausnahme zum oberwähnten Grundsatz. Es ist dem Mieter nur dann gestattet, Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, wenn der Vermieter vorher (schriftlich) zugestimmt hat. Ein einseitig vom Vermieter unterzeichnetes Schriftstück würde genügen. Es ist dem Vermieter aber, sollte er zustimmen wollen, zu empfehlen, dass er seine Zu-

stimmung nur zu einem genau umschriebenen Projekt erteilt und mit dem Mieter vereinbart (Unterschrift des Mieters ist ebenfalls erforderlich!), was damit bei Beendigung des Mietverhältnisses geschehen soll (Rückbau) und ob (bei Verzicht auf Rückbau) noch ein Restwert erstattet werden soll, sowie auch andere erforderliche Nebenbedingungen.

Der Vermieter muss die Zustimmung aber nicht erteilen, er kann sie auch ohne Angabe von Gründen verweigern. Wenn er sie einmal erteilt hat, ist sie unwiderruflich. Es ist empfehlenswert, keine Pauschalklärungen abzugeben, die den Mieter berechtigen, alle ihm gut scheinenden Arbeiten auszuführen, sondern eine sehr genaue Beschreibung der Änderungen aufzulisten, denen der Vermieter zustimmen will. Der Vermieter muss auch nicht den Vorschlägen des Mieters entsprechen, sondern kann weniger weit gehende Veränderungen erlauben oder die Zustimmung für andere Arbeiten einschränken.

Der Vermieter kann seine schriftliche Einwilligung wie beschrieben auch von Bedingungen abhängig machen, wie zum Beispiel der Sicherstellung der Kosten (Sperrkonto, Bankgarantie) zur Abwehr etwaiger Bauhandwerkerpfandrechte. Er kann beispielsweise auch verlangen, dass eine von ihm bezeichnete Firma zur Ausführung der Veränderungen beigezogen wird (Ausführung und/oder Kontrolle).

Mieter nicht zur Wiederherstellung des Mietobjekts verpflichtet

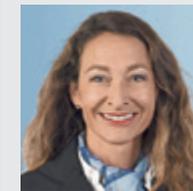
Der Mieter ist nach erteilter Zustimmung (auf-

grund von Art. 260a Abs. 2 OR) nicht zur Wiederherstellung des Mietobjekts in den ursprünglichen Zustand bei der Rückgabe verpflichtet, ausser die Parteien haben das ausdrücklich und schriftlich vereinbart. Dem Vermieter, der bei Mietende wieder den ursprünglichen Zustand möchte, ist folglich zu empfehlen, seine Zustimmung zur Veränderung des Mietobjekts von der Rückgabe des vom Mieter gegengezeichneten Doppels mit Verpflichtungserklärung zur Wiederherstellung abhängig zu machen. Diese Vereinbarung muss eindeutig abgefasst und die Wiederherstellungspflicht darin klar umschreiben sein.

Denkbar ist auch eine Abmachung, wonach nur ein Teil der Veränderung rückgängig gemacht werden muss oder der Vermieter nach einer bestimmten Anzahl von Jahren ganz auf die Wiederherstellung verzichtet. Da der Mieter gemäss Art. 260a Abs. 3 OR ohne gegenteilige Vereinbarung eine Entschädigung für den vom Vermieter

genehmigten Mieterbau verlangen kann, falls das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank des Mieterbaus einen erheblichen Mehrwert (wenn auch unter Berücksichtigung des Rückgabezeitpunkts und der Amortisation) aufweist, ist es dem Vermieter zu empfehlen, seine schriftliche Zustimmung zum Umbau nur unter der Bedingung zu erteilen, dass der Mieter auf eine Entschädigung ganz oder teilweise verzichtet.

Da es sich dabei um eine Verpflichtung des Mieters handelt, tut der Vermieter gut daran, sich dies unterschriftlich bestätigen zu lassen.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



ROHRMAX 
Lüftungsreinigung
 Alle Marken

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 + Geräte

Teure Lüftungsanlagen Werterhalt – alles hygienisch?

0848 852 856
info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

Patrik Schlageter berät Sie gerne.
 Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;
 Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 21. März 2023, 8 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 21. März 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MIETRECHT

Kündigung während Kündigungssperrfrist

Darf die Vermieterin oder der Vermieter während der Kündigungssperrfrist kündigen, wenn er eine Familie gründen und in der Nähe arbeiten möchte?

Grundsätzlich darf die Vermieterin oder der Vermieter während einer Kündigungssperrfrist nicht ordentlich kündigen. Zu den Ausnahmen (vgl. dazu Art. 271a Abs. 3 lit. a OR), bei denen eine Kündigung während einer Kündigungssperrfrist trotzdem möglich ist, zählt der dringende, also ernsthafte, aktuelle und ausgewiesene Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte. Gründet die Vermieterin

oder der Vermieter in der Mietwohnung eine Familie, will sie oder er in der Nähe arbeiten und würde anderenfalls der Einzug später erfolgen als geplant, so lässt die Praxis des Bundesgerichtes die Kündigung trotz dreijähriger Kündigungssperrfrist zu.

*Urteil des Bundesgerichtes
BGer 4A_639/2018 vom 21. November 2019*

MIETZINSERHÖHUNG

Kann die Begründung auf einem Begleitschreiben erfolgen?

Nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt: Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, hat der Vermieter im amtlich genehmigten Formular zwingend ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Die Begründung muss klar formuliert sein und dem Mieter erlauben, in Kenntnis der Sachlage die Zweckmässigkeit der Anfechtung beurteilen zu können. Eine fehlende oder ungenügende klare Begründung führt zur Nichtigkeit der Mietzinsserhöhung. So erachtete das Bundesgericht zum Beispiel die Begründung in einem Begleit-

schreiben und ohne Verweis im Formular als nichtig, wonach der Mietzins in Anwendung eines Reglements und unter Berücksichtigung des Gehaltes des Mieters als ungenügende Begründung.

BGer 4A_530/2019 vom 4. Februar 2020

BUNDESGERICHTSURTEIL

Der Bruch des Versprechens des Verkäufers

Hat der Verkäufer beim Verkauf einer Liegenschaft den Käufer darüber informiert, dass diese vermietet ist, und hat er sich gegenüber dem Käufer verpflichtet, das Mietverhältnis mit dem Mieter auf einen bestimmten Zeitpunkt aufzulösen, kann der Verkäufer schadenersatzpflichtig werden, wenn der Mieter das Kaufobjekt nicht rechtzeitig verlässt. Dabei muss der Käufer nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung den Mangel gegenüber dem Verkäufer ab Entdeckung sofort rügen, ansonsten er sein Recht auf Schadenersatz verwirkt.

Im Jahr 2020 hatte das Bundesgericht den Fall zu beurteilen, wonach der Verkäufer einer Liegenschaft dem Käufer versprochen hatte, das bestehende Mietverhältnis auf einen bestimmten Zeitpunkt aufzulösen. Da der Verkäufer sein Versprechen nicht einhielt und der Mieter die Mietzinszahlung eingestellt hatte, forderte der Käufer den Mieter auf, das Mietobjekt zu räumen und kündigte vorsorglich das Mietverhältnis. Für die entgangenen Mietzinse verlangte der Käufer vom Verkäufer Schadenersatz.

Das Bundesgericht verneinte die Schadenersatzpflicht des Verkäufers, weil der Käufer den Mangel nicht ordnungsgemäss gerügt hatte. Das Bundesgericht präziserte, dass der Mangel dann entdeckt ist, wenn er zweifelsfrei festgestellt wurde. Zwar sei die Anzeige des Mangels nicht an

eine besondere Form gebunden, inhaltlich müsse der Mangel jedoch genau angegeben und zum Ausdruck gebracht werden, dass der Käufer die Kaufsache nicht als vertragsgemäss anerkenne und den Verkäufer dafür haftbar machen wolle.

BGE 4A_340/220 vom 10. September 2020



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

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

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. Mit-eigentum.

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.

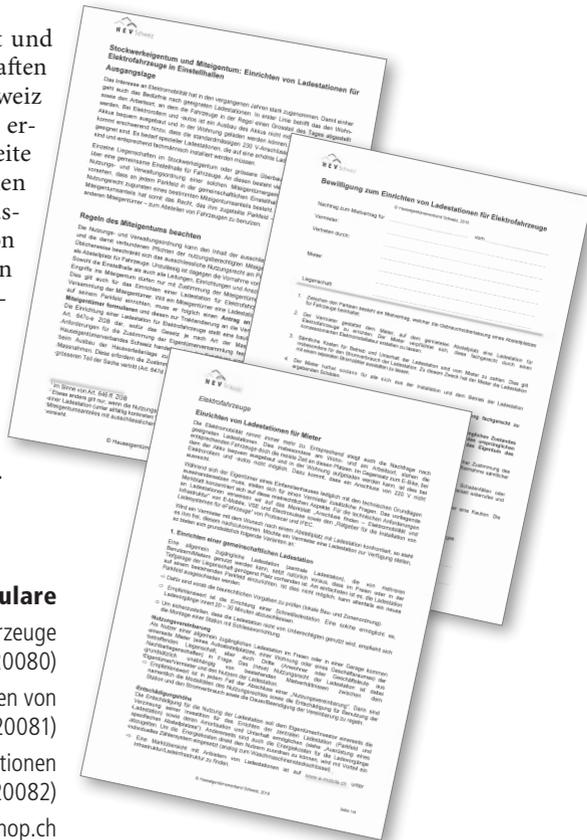
Aktuelle Formulare

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 48

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
 Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen
 ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 18. April 2023, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:
 Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
 Ehepaar** CHF 420.–
 Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
 Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

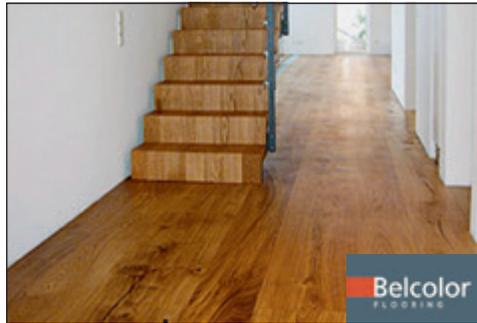
ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 18. April 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Genossenschaft

Baupro Altburg

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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Wenn Sie nicht den erstbesten
sondern den besten Käufer für Ihre
Immobilie suchen.

Für uns stehen Ihre individuellen
Bedürfnisse im Mittelpunkt.

Reden Sie mit uns!



Michael Surber,
Geschäftsinhaber

044 500 41 54 / 076 726 54 51
michael@surber-immobilien.ch
www.surber-immobilien.ch

Wenn Sie mit uns Ihre Immobilie verkaufen, profitieren Sie von kostenloser, professioneller
Home Staging Beratung durch Eden Spaces Interior Design & Styling!

"Home Staging rückt Ihre Immobilie ins beste Licht. Denn der erste Eindruck ist einmalig!"

www.eden-spaces.design

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 058 344 91 22

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

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 möbl. 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 (2020)		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 (1.1.2018)	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 (2019)		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
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.00	21.00

Elektrokontrollen mit Controlco:

Damit Sie
mit Ihren
Elektroanlagen
rundum auf
der sicheren
Seite sind.

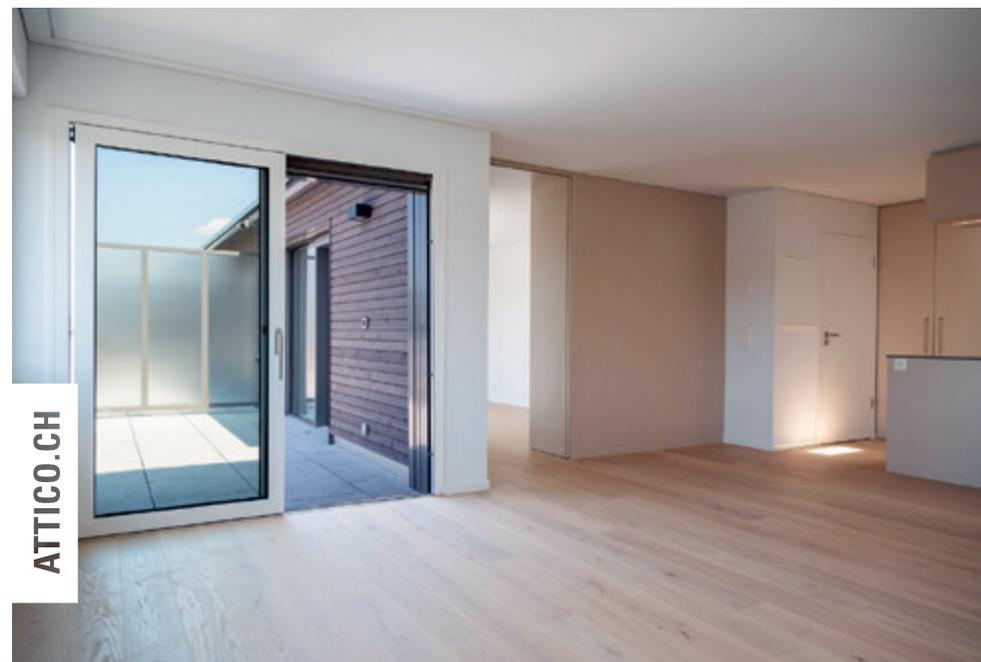
**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich
044 308 44 00, www.controlco.ch



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 Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte 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 (2022)	7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022) NEU	60.00	68.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2022)	29.00	29.00
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
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40060	—	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (2019)	29.50	33.50
40060	—	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2021)	29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022), NEU,	69.00	69.00
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
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40027	—	Zahlen und Fakten (2018)	17.00	21.00



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!**

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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



H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

nordam. Indianer Hülsenfrucht			Vorname von Heyerdahl	englisch: neu	10	Haar über dem Auge	englisch: frei	israelischer Politiker †	Honigwein Gartenhaus
				Mittellosigkeit		russ. Währung it. Name Genuas			
Handelsorganisation (Abk.)		Sternzeichen		1			schweiz. Uhrwerkhersteller rutschig		4
			ehem. schweiz. Bobfahrer (Ivo)	12				lateinisch: ich	
ehem. italienische Währung	Vorname von Rock'n'Roller Herold †	Gebetsende Apostel d. Eskimos			3	artig, brav			
			Nordstaat der USA			Farblon Westeuropäer			
Taufzeuge Foto-film						erd-farben	Frauenkose-name		Heil-kundiger
								weiblicher Nach-komme	
Wind-fächer	elegante Frau franz.: König		Rhombus Vorname der Farrow			9	langweiliges Ge-schwätz	Vorsilbe Pflanzen-kletter-triebe	
chinesischer Politiker †	Frauenkurzname Gott im Islam					schweiz. Hartkäse Laut der Rinder			7
		Film-apparat german. Gott					Karat (Abk.)		
flieder-farben			Kernbrennstoff Jubiläumle (La...)			6	Frauen-name	Urein-wohner v. Feuer-land	
Hunde-rasse	Company (Abk.)		Mass des elektr. Widerstands			1000 Gramm (Kw.)			
							Kloster-leiterin		2
schweiz.: Hallo			Stamm-vater			Roman von Emile Zola			

HEVZ 23 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

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, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

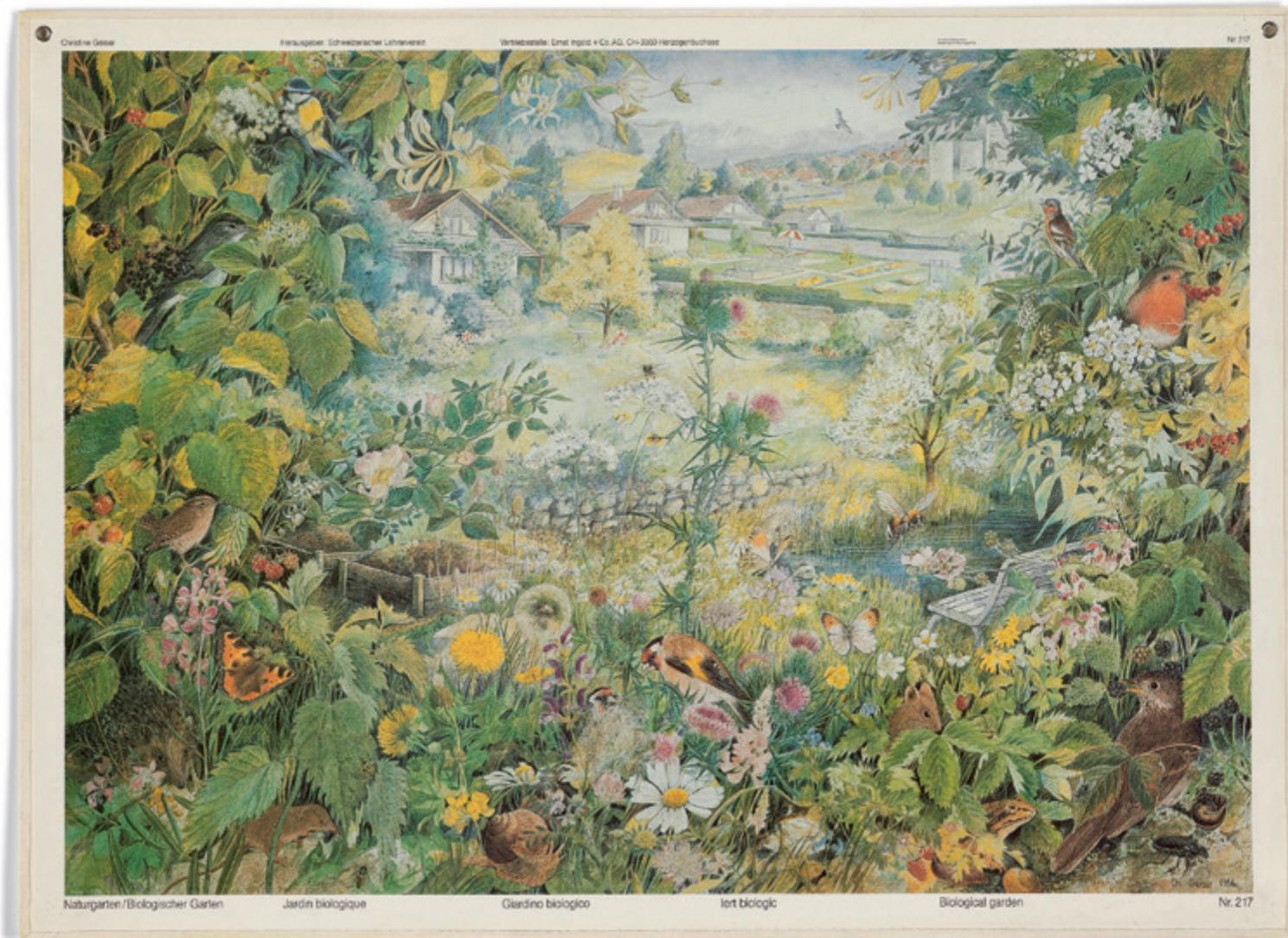
Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.02.2023. 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

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

Sudoku schwer

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



Schulwandbild

GÄRTEN ALS ANNÄHERUNG AN EIN MOMENTANES IDEALBILD GESTALTETER NATUR

Schulwandbild No. 217: Das waren noch Zeiten

Als mir kürzlich eine Freundin das Schulwandbild No. 217¹ zum Thema «Naturgarten» zuspielte, wurden Erinnerungen an die eigene Schulzeit wach. Die Methode, mit Hilfe eines meistens idealisierten Bildes zu unterrichten, gehört wahrscheinlich der Vergangenheit an, haben Lehrerinnen und Lehrer doch längst andere Visualisierungsmöglichkeiten.

Beim Anschauen dieser «Traumwelt», dieser verherrlichten Natur, in der man sich ins Paradies versetzt fühlt, dem Summen der Bienen und dem Zwitschern der Vögel zuzuhören und gleichzeitig den süssen Duft der verschiedenen Blüten und Früchte zu riechen glaubt, könnte man den Alltag vergessen.

Derweil erinnerte ich mich, dass die Naturgartenbewegung nicht nur 1988, als das Bild entstand, ein Thema war, sondern viel weiter zurückgeht. Wollten nicht bereits die Architek-

ten der englischen Landschaftsgärten ein Idealbild der idyllischen Natur schaffen, in der sich die Menschen, angeregt von verklärten Landschaftsbildern, ihren Gedanken hingeben und philosophische Gespräche führen konnten? Etwas später wurden in kleinerem Massstab in Form von Steingärten alpine Landschaften nachgebaut oder sogenannte Reformgärten angelegt, in denen am Anfang des 19. Jahrhunderts sich Kunst und Natur vereinigen sollten. So wurden in einer Epoche formale Elemente und exotische Flora verbannt, gar verachtet und als künstlich bezeichnet, bis sie erneut Einzug in unsere Gärten fanden: Je nach Trend wurde dem Feldahorn (*Acer campestre*) der Japanische Ahorn (*Acer palmatum*) vorgezogen. Die Strauchpfingstrose (*Paeonia suffruticosa*), «Bueberose», wurde mit einer (*Paeonia officinalis*), «Flore Plena», ersetzt. Der Swimmingpool hingegen musste dem Schwimmteich weichen.

Grösstmögliche Gegensätze

Wer heute durch Dörfer und Städte fährt, wird neben naturnahen Biogärten als extremes Gegenstück Schottergärten sehen, aber auch «Urban Gardeners» auf ihren Balkonen und Dachgärten bewundern. Man kann geschnittene mit frei wachsenden Hecken vergleichen und formale Wasserspiele genauso wie ungekünstelte Teiche finden. Wer will denn Richter oder Richterin über den Geschmack seiner Mitmenschen spielen? – Nicht lang her ist es beispielsweise, seit Chrysanthemen als «Friedhofpflanzen» bezeichnet wurden. Heute stehen die «Garden Mums» (*Chrysanthemum × moriflorum*) im Herbst unübersehbar in den Auslagen der Grossverteiler und Gärtnereien. Kurz, Gärten sind wohl immer eine Annäherung an ein momentanes Idealbild von gestalteter Natur. Zudem sind sie Modeströmungen genauso unterwor-

¹ Naturgarten/Biologischer Garten, Christine Geiser, 1988, Schulwandbild, Sammlungen Pestalozzianum, Signatur SWB_1-217. Besten Dank der Sammlung der Stiftung Pestalozzianum in Zürich, dass ich die digitalisierte Version der No. 217 verwenden durfte. Interessierte Leserinnen finden das Bild auf www.pestalozzianum.ch unter dem Stichwort «Sammlungen/Schulwandbilder».

fen wie Kleider, Möbel, Fahrzeuge und vieles mehr.

Doch zurück zum Schulwandbild von 1988: Die Darstellung verrät einiges über die Einstellung zur Natur in jener Zeit. Gerade zwei Jahre vorher wurde der Irchelpark als natürlich gestaltetes Erholungsgebiet eröffnet. Naturnahes Gärtnern war im Trend: Lehrerinnen oder Lehrer (vielleicht waren es schon damals Lehrpersonen?) konnten sich dieser Entwicklung kaum entziehen, hängten No. 217 an die Wand und bereiteten eine oder mehrere Lektionen zum Thema vor.

Trostlose Umgebung

Ob sie zuerst den mittleren, etwas blässeren Teil ansahen? Dort steht ein «Normhaus» in einem Naturgarten. An einem der Bäume (vermutlich sind es Obstbäume) hängt eine Schaukel. Ein kleines Mädchen benützt sie. Ob es von den Walderdbeeren, dem Igel oder den stacheligen Kratzdisteln träumt? Daneben steht im natürlichen Schatten ein Tisch (merkwürdigerweise ohne Stühle). Womöglich wartet das Kind auf die Mutter, die aus dem mit Kletterpflanzen bewachsenen Haus tritt, um sich mit ihm auf die nahe Bank am Teich zu setzen und ihm von den Na-

turschätzen zu erzählen. Dahinter steht auf drei weiteren gleich grossen Grundstücken dasselbe Haus. Wie trostlos diese Umgebung doch ist. Die Häuser sind kahl, kein Baum spendet Schatten, alles ist formal gestaltet. Eine Schaukel hängt an einem Metallgestell, ein Sonnenschirm bietet Schutz vor der Sonne. Geschnittene Hecken begrenzen die Flächen. Wie langweilig! In der Ferne stehen drei Wohnblöcke; mehrstöckig wurden sie ohne Bezug zur Landschaft hingestellt. Ein Mäusebussard wagt als einziges Tier einen Rundflug über dem eintönigen Gelände. Alles ist menschenleer.

Wer sich hingegen auf die Bank beim kleinen Naturteich setzt, wird vielleicht nach dem Grasfrosch Kröte Ausschau halten, auf die gegenüberliegende Natursteinmauer blicken und hoffen, dass sich eine Eidechse in der Sonne wärmt. Momentan sitzt sie in der Nähe einer Brennnessel, welche Kleiner Fuchs und Tagpfauenauge als Futterpflanze bevorzugen. Ob sie eine Raupe entdeckt hat oder einer Schwebfliege auflauert? Hoffentlich ist sie vorsichtig, denn die Amsel (es könnte auch eine Drossel sein) ganz links im Bild hat nichts gegen einen Eidechschmaus. Hingegen muss sich das Reptil nicht vor den anderen

Der Irchelpark in Zürich wurde 1988 eröffnet. Quelle: Wikipedia



«Bueberose» oder Strauchpfingstrose?
Wohl eine Frage des Trends und des Geschmacks.



Auch Naturgärten brauchen eine pflegende Hand. Baumpflegerin Simone schneidet einen Feldahorn, damit er nicht überbordert.

Vögeln wie Blaumeise, Grasmücke, Zaunkönig, Distelfink, Rotkehlchen und Buchfink fürchten. Der Mäusebussard, ein Greifvogel, wird sie in diesem Pflanzenparadies aber kaum entdecken.

Nachtaktives Tier tagsüber auf Futtersuche?

Gut versteckt sind auch Wald- und Spitzmaus. Letztere hat soeben einen Käfer erbeutet. Ob es

sich um einen Laufkäfer wie rechts unten am Bildrand handelt? Von diesen *Carabidae* gibt es rund 700 Arten in Europa. Viele davon sind Nützlinge in den Augen der Gärtnerin, denn sie ernähren sich von Schneckeneiern, kleinen Schnecken, von Insekten und ihren Larven, sogar von Würmern und vielen weiteren Kleintieren. Weg-, Bänder- und Weinbergschnecken

Wohl der berühmteste englische Landschaftsgarten: Stourhead Gardens. Quelle: Adrian Fairwell für Wikipedia.





Willi Langes Garten: ein Beispiel eines typischen Reformgartens. Quelle: Wikipedia.

sind ebenfalls unterwegs. Wahrscheinlich beobachtet sie der Igel, der ähnliche Tiere wie den Schwarzkäfer als Delikatesse betrachtet. Weshalb aber ist er, ein nachtaktives Tier, tagsüber auf Futtersuche?

Ich stelle mir vor, wie der Pädagoge und die Pädagogin ihrer Kinderschar an dieser Stelle

2 Die Liste der Tiere auf dem Schulwandbild hat Urs Baserga für mich zusammengestellt. Herzlichen Dank. Er erwähnt zusätzlich den Schmalbock, einen tagaktiven Käfer, der Doldenblüten vorzieht. Ob er auf der wilden Möhre sitzt? Aber ist jener Platz nicht von einer Schwebfliege besetzt?

Ein weiteres Beispiel einer naturnahen Gestaltung ist der Steingarten des botanischen Gartens Edinburgh (Quelle: Wikipedia).



der Naturkundeaktion vielleicht vom Summen, Singen und Pfeifen der Tiere² erzählt und dabei die Hummeln und Bienen nicht zu erwähnen vergisst. Anhand der zwei Hautflügler lässt sich der Zusammenhang zwischen Flora und Fauna aufzeigen.

Nun kann sich die Schülerschar den Pflanzen zuwenden: Leicht erkennbar und den Kindern vermutlich bekannt ist die Margerite in der Mitte am unteren Rand. Sie wird überragt von der Kratzdistel, die wiederum die Distelfinken anzieht. In der Nachbarschaft wächst ein Löwenzahn. Er wird als blühender Korbblütler und als

Studley Royal and Fountains Abbey: Landschaftsgarten in Yorkshire mit integrierter Ruine.



«Garden Mums» sind heute in. Sind die «gewöhnlichen Chrysanthemen» nicht genauso edel? Quelle: Wikipedia.

Pustelblume mit Samenstand gezeigt. Eine echte «Kinderblume», über die man unendlich lang erzählen könnte. Roter und Gelber Klee, Hahnenfuss, Wilde Möhre, ein winziges Katzenauge und vermutlich – etwas verblasst – eine Wiesensalbei dürfen nicht fehlen.

In dieser idealen Welt ist alles möglich

Unter Umständen gelingt es besser, über essbare Pflanzen das Interesse der Kinder zu wecken: Walderdbeeren, Brombeeren und Himbeeren wollen gepflückt werden, während der Schwarze Holunder roh gegessen wohl kaum schmecken würde. Mehlbeeren, Früchte der Heckenkirsche und des Schneeballs sowie Hagebutten sind zu

Feldahorn oder Japanischer Ahorn?



erkennen. Erstaunlicherweise sind die Gehölze teilweise gleichzeitig mit Blüten und Früchten dargestellt, aber in dieser idealen Welt ist alles möglich. Da darf ein Windendes Geissblatt den oberen Bildrand verzieren, sowohl ein Haselnussstrauch als auch ein Spierling fehlen nicht, und der Weissdorn will dem Schwarzdorn die Show stehlen. Ein «Bettseicherli» (Wiesenschaumkraut) ruft wohl wegen des Namens Gekicher wach, ebenso das Ferkelkraut. Gleich daneben wächst ein Immenblatt.

In Gedanken versetze ich mich in die Rolle der Lehrerin und staune über die zwei Komposthaufen, die sich nicht selber erklären: Ein Gemüsegarten, in dem man den Humus brauchen könnte, fehlt. Hingegen sollte man im Naturgarten wohl kaum mit üppiger Muttererde eingreifen. Ferner fällt mir auf, dass in diesem Wunschbild keine einheimischen Nadelbäume wie Wacholder, Fichte, Eibe oder Kiefer Platz haben. Die Wiese vor dem Haus ist zudem unbestimmt grün, aber sicher keine Rasenfläche. Um mehr über die Magerwiese zu erfahren, müsste ich zum Schulwandbild «Wiese», No. 147, (herausgegeben 1971) greifen. Dazu wurde ein Kommentar verfasst, was mir die Vorbereitung erleichtern würde.

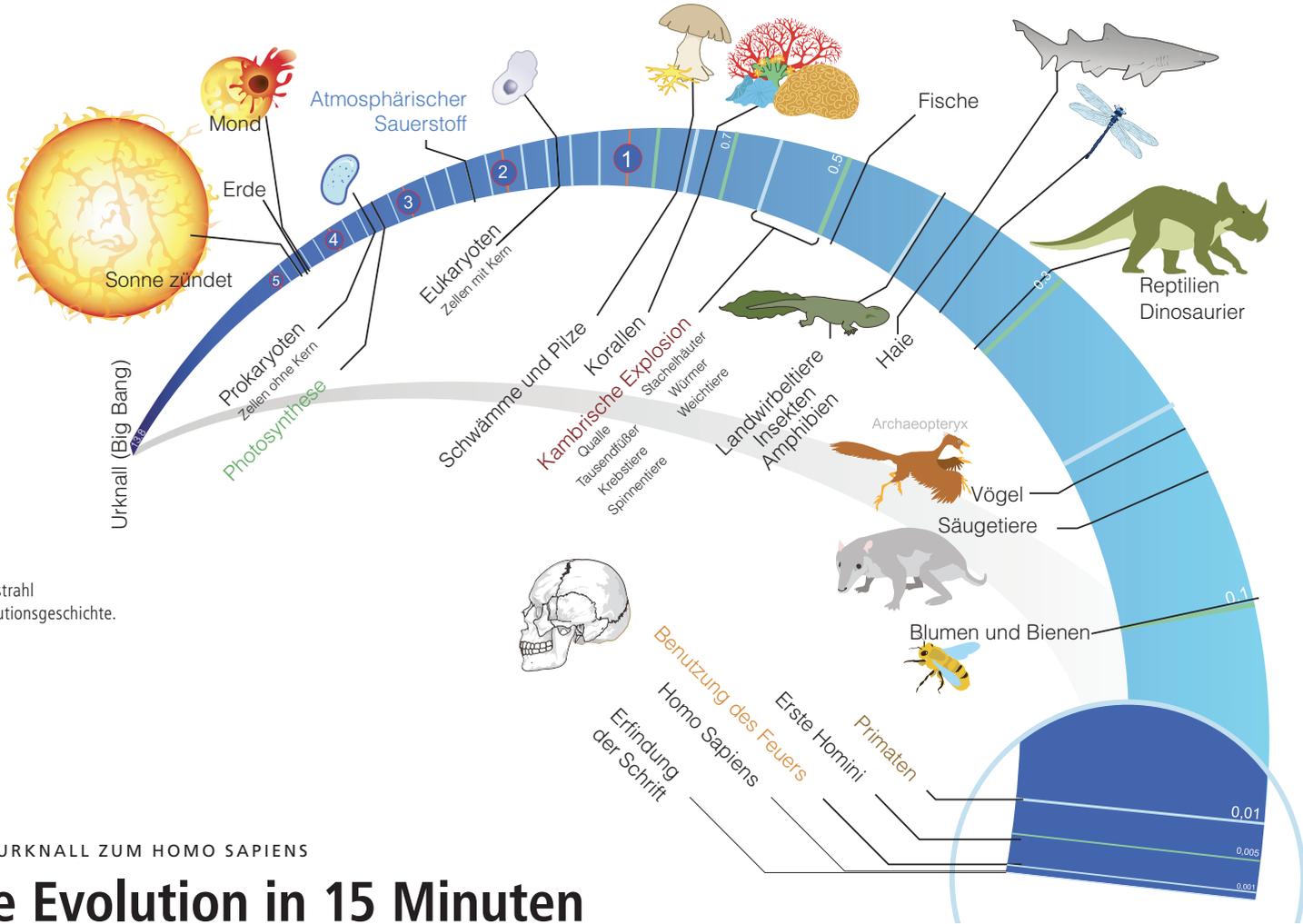
Indessen fand ich es selber spannend, ohne Hilfsmittel in das Bild einzusteigen und den idealen Naturgarten, welchen die Illustratorin Christine Geiser vor 35 Jahren wiedergab, zu beobachten. Mein Fazit: Kaum ein Trend ist völlig neu und einmalig. Manchmal taucht er mit einem neuen Namen verkleidet wieder auf. «Das waren noch Zeiten», sagen wir dann und nehmen die Stöckelschuhe aus dem Schrank, die nun Stiletto heissen. Bequemer geworden sind sie trotzdem nicht.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Der Zeitstrahl der Evolutionsgeschichte.

VOM URKNALL ZUM HOMO SAPIENS

Die Evolution in 15 Minuten

Was die Natur in 4 Milliarden Jahren zustande gebracht hat auf 15 Minuten zu komprimieren – so lange dauert in etwa die Lesezeit dieses Artikels –, ist etwas anmassend, ich weiss. Aber ich muss ja den Leser nicht zum Genetiker und Molekularbiologen ausbilden. Ich bin zufrieden, wenn ich jemanden dazu bringen kann, sich etwas vertiefter mit dieser Materie zu befassen.

Wer sich die Frage stellt, wie Leben auf der Erde entstehen konnte und wie sich das Leben im Laufe der Jahrtausende entwickelte, stösst unweigerlich auf Namen wie Charles Darwin, Gregor Mendel, Oswald Avery oder Lloyd Miller. Ihre bahnbrechenden Erkenntnisse auf dem Gebiet der klassischen und der molekularen Genetik sowie der experimentelle Nachweis, dass aus

Gasen der Uratmosphäre organische Moleküle lebender Systeme entstehen können, lieferten die Grundlagen für die Evolutionstheorie.

Chemische Evolution – die «Ursuppe»

Der Student Lloyd Miller brachte im Jahr 1953 die Urzeitatmosphäre ins Labor. Er simuliert die damaligen Verhältnisse, indem er in einem

Glaskolben Wasser (Urozean) zum Sieden brachte und dem Dampf Methan, Ammoniak und Wasserstoff zuführte. In diesem Gemisch wurden Funken mittels elektrischer Entladungen erzeugt (Gewitter der Uratmosphäre). Nach kurzer Zeit entstanden dabei Aminosäuren – die Grundelemente der Proteine – sowie weitere essenzielle Baustoffe der Lebewesen. Dieses Konglomerat von organischen Molekülen wird auch als «Ursuppe» bezeichnet. Das Miller-Experiment erbrachte den Nachweis, dass biologische Lebensbausteine unter den «lebensfeindlichen» Umgebungsbedingungen, wie sie vor 3 bis 4 Milliarden Jahren herrschten, erzeugt werden konnten.

Von der Aminosäure zum Einzeller

Dieses einfache Experiment zeigt wohl, wie für das Leben charakteristische organische Moleküle entstehen konnten. Der grosse Schritt von den Aminosäuren zum ersten einfachen einzelligen Organismus ist aber noch weitgehend ungeklärt. Da man diesbezüglich noch arg im Dunkeln tappt, gibt es auch eine Theorie, die besagt, dass Meteoriten schon bereits entwickelte Lebewesen in Form von Bakteriensporen auf die Erde gebracht haben könnten. Die Frage, wie erste komplexere Lebensformen entstanden sind, beantwortet diese Theorie aber auch nicht. Der Lebensursprung wird damit lediglich irgendwo ins Universum verlegt. Die ältesten bekannten Einzeller sind jedenfalls die Cyanobakterien, die seit mehr als 3,5 Milliarden Jahren die Erde besiedeln. Diese Sauerstoffproduzenten sind auch dafür verantwortlich, dass sich später sauerstoffatmende Lebewesen entwickeln konnten.

Die biologische Evolution

Als biologische Evolution bezeichnet man den Vorgang, bei dem sich vererbte Merkmale einer Population von Generation zu Generation über einen sehr grossen Zeitraum hinweg verändern. Durch diese Veränderung der Gene entstehen genetische Variationen bzw. Variabilitäten innerhalb einer Art. Dies ist die Grundlage der Entstehung und der Fortentwicklung von Arten. Folgende Faktoren und Prozesse sind dabei Triebkraft dieser Evolution.

Mutation:

Zufällige Veränderung des genetischen Materials.

Rekombination:

Neukombination der Gene bei der Fortpflanzung.

Selektion:

Ausleseprozess unter Individuen einer Population («survival of the fittest»). Das am besten an die Umweltbedingungen angepasste Individuum überlebt. Schlecht angepasste verschwinden allmählich.

Gendrift:

Durch Katastrophen wie Vulkanausbrüche oder Überschwemmungen können Populationen dezimiert werden. Es überleben nur ganz bestimmte Individuen. Die Gesamtheit aller Gene einer Population wird dadurch kleiner, und so können nur bestimmte Gene an die Nachkommen weitergegeben werden.



Das Miller-Experiment: Bildung von Aminosäuren aus Gasen der Uratmosphäre.

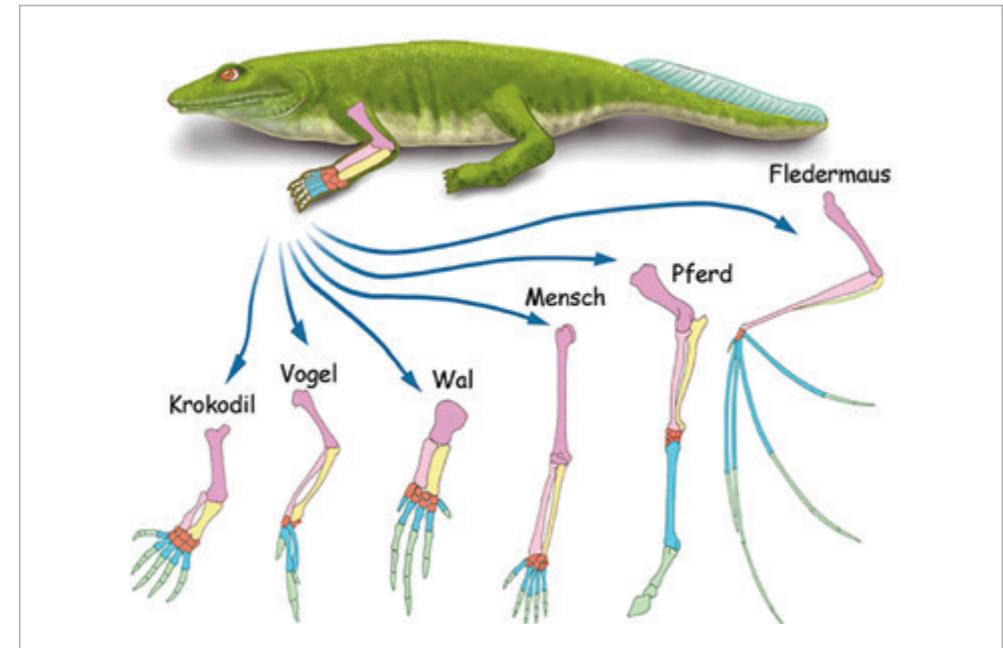
Verschiedene Faktoren führen zur biologischen Evolution.

Isolation:

Werden Individuen einer Population – z. B. durch eine räumliche Trennung – isoliert, entwickeln sich die Teilpopulationen unabhängig voneinander. So entstehen über lange Zeiträume neue Arten.

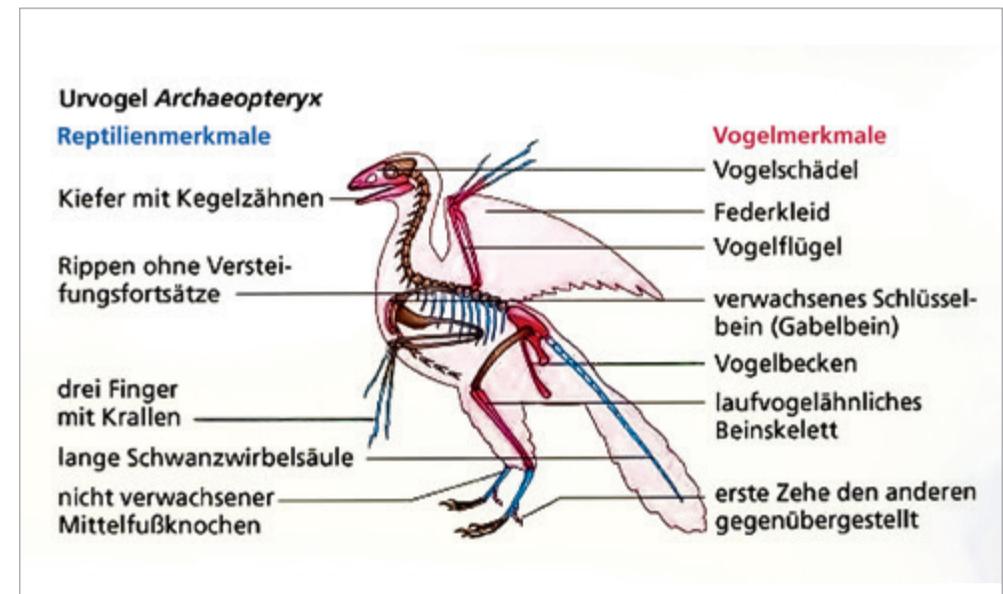
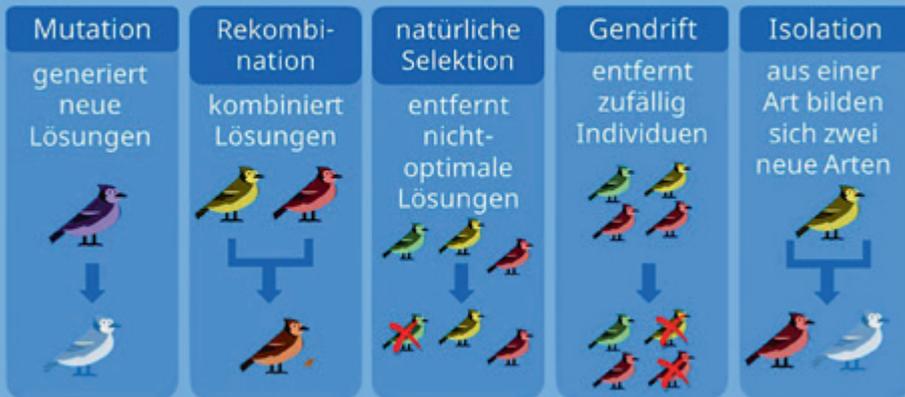
Vererbung und Erbgut

Gregor Mendel gilt als Vater der klassischen Genetik. Der Augustinermönch führte Mitte des 19. Jahrhunderts während vieler Jahre genetische Untersuchungen durch, indem er Erbsenpflanzen kreuzte und dabei die Weitergabe bestimmter Merkmale wie die Blütenfarbe von Generation zu Generation verfolgte. Er stellte dabei als Erster fest, dass es «teilchenartige Elemente» geben muss, die diese Merkmale von den Eltern auf die Nachkommen übertragen, und dass die Vererbung nach ganz bestimmten Regeln erfolgt. Erwähnenswert ist dabei, dass zu dieser Zeit weder Chromosomen, Gene oder die DNA bekannt waren! Es vergingen noch 50 Jahre, bis mit der Entdeckung der Chromosomen und der Gene die Vererbungsregeln Mendels erklärt werden konnten. Weitere 50 Jahre vergingen, bis Oswald Avery

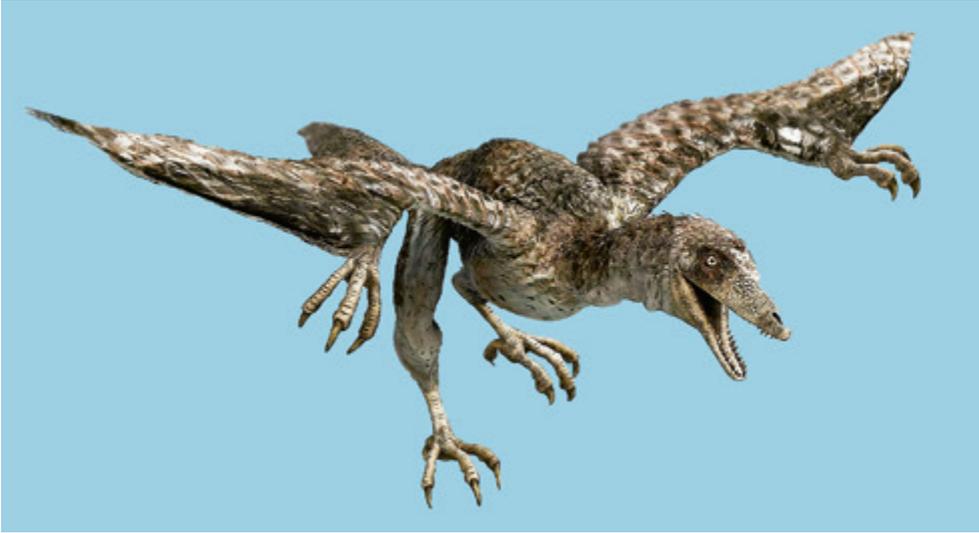


Homologe Organe: Vorderextremitäten diverser Wirbeltiere mit identischem Bauplan.

Evolutionsfaktoren



Der Archaeopteryx als Übergangsform: halb Reptil, halb Vogel.



Der Archaeopteryx als Rekonstruktion.

Der Urvogel Archaeopteryx als Fossilfund.



die DNA als Träger der Erbinformation identifiziert. Damit begann auch das Zeitalter der molekularen Genetik.

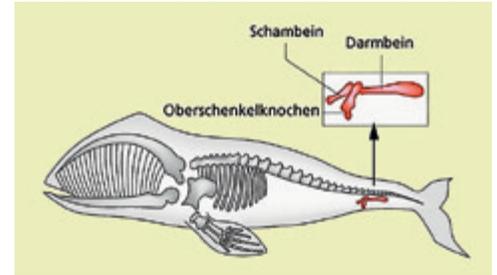
Charles Darwin ist wahrscheinlich der bekannteste Forscher, der mit dem Begriff «Evolution» in Verbindung gebracht wird. 1859 veröffentlichte Darwin sein Werk «Über die Entstehung der Arten» und widerlegte damit die bisherige Vorstellung, dass Gott alle Arten auf einmal und unveränderlich geschaffen hat. Er wandte sich damit von der biblischen Schöpfungsgeschichte ab und beschrieb Variation und Selektion als grundlegende Prinzipien des Lebens. Er ging davon aus, dass nur derjenige überleben kann, der sich am besten an seine Umwelt anpasst. Seine Evolutionstheorie wurde im 19. Jahrhundert von der römisch-katholischen Kirche heftig abgelehnt und bekämpft. Die Position der Kirche änderte sich im Laufe der Zeit jedoch. So schwächte Papst Johannes Paul II. im Jahr 1996 die Kirchenkritik ab, indem er betonte, dass Darwins Theorie «mehr als eine blosse Hypothese» sei. Er erklärte die Evolutionstheorie für mit dem Glauben vereinbar.

Belege für die Evolution

Dass alle Lebewesen – der Mensch mit eingeschlossen – ein und dieselben Vorfahren haben, konnte im Laufe der Zeit mittels archäologischer Funde und durch eine Vielzahl von neuen wissenschaftlichen Methoden und Erkenntnissen bestätigt werden. Einige interessante Beispiele möchte ich im Folgenden vorstellen. Es sind dies der Nachweis von homologen Organen, Belege durch Fossilien und der Nachweis von sogenannten Überresten oder Rudimenten.

Homologien weisen auf die enge Verwandtschaft von Lebewesen hin. Als eindrückliches Beispiel von homologen Organen können dabei die Vorderextremitäten von verschiedenen Wirbeltieren angeführt werden: Sie weisen alle denselben Grundbauplan auf.

Eine Vielzahl von Fossilienfunden bestätigt die Evolutionstheorie. Der bekannteste Fossilienfund ist dabei der Urvogel Archaeopteryx, der auch eine Übergangsform zweier Tiergruppen darstellt: Er weist sowohl Reptilien- als auch Vogelmerkmale auf.



Rudimente: funktionslose Becken- und Oberschenkelknochen beim Grönlandwal.

Rudimentäre Organe sind eine weitere Stütze der Evolutionstheorie. Entstanden sind sie durch Rückbildungen einmal funktionsfähiger Organe zu funktionslosen Überresten. Ein verblüffendes Beispiel ist das Skelett des Grönlandwales, der sich als Säugetier wieder dem Wasserleben angepasst hat. Sein Skelett weist Reste des Beckengürtels sowie Rudimente des Oberschenkelknochens auf.

Evolution heute

Heute ist der Mensch die evolutionäre Kraft, die über Tod und Leben der Mitlebewesen entscheidet. Dass eine einzige Art das Schicksal und die Entwicklung aller anderen Lebewesen bestimmen kann, ist ein radikaler Wendepunkt in der Evolutionsgeschichte. Ob der Mensch fähig ist, diese Verantwortung zu übernehmen, wird sich erst noch zeigen. Der Satiriker Werner Schneyder hat diese Problematik in einem seiner Aphorismen treffend formuliert: «Die Natur hat eine vier-einhalb Milliarden lange Erfahrung. Unsere ist wesentlich kürzer.»



Urs Baserga
Dr. sc. nat. ETH
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: Martin Fröhli
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 Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
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 2, 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
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-tro.ch
P: Philipp Zellweger
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

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

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: Andreas Egli
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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Dringlicher Aufruf

Am 12. Februar 2023 sind Kantons- und Regierungsratswahlen. Dann entscheidet sich, ob der Regierungsrat weiterhin bürgerlich bleibt und ob im Kantonsrat nach vier Jahren rot-grüner Mehrheit die bürgerlichen Kräfte wieder die Zügel in die Hand nehmen können.

Aus Sicht unseres Verbandes ist klar: Eine bürgerliche Wende ist überfällig. Die Einschränkungen der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die Angriffe auf das Wohn- und Grundeigentum müssen aufhören. Es muss wieder Rechtssicherheit für alle herrschen, die enormen Kosten und die ausufernde Bürokratie schaden den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gewerbe und auch den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern sehr.

Nehmen Sie Einfluss auf die politische Entwicklung im Kanton, gehen Sie an die Urne und wählen Sie die von uns empfohlenen Kandidatinnen und Kandidaten. Geben Sie für den Regierungsrat Ihre Stimme Natalie Rickli, Silvia Steiner, Ernst Stocker, Carmen Walker Späh und Peter Grünenfelder – keinem mehr und keinem weniger.

Für den Kantonsrat geben Sie Ihre Stimme den vom HEV Kanton Zürich in Ihrem Wahlkreis empfohlenen Kandidatinnen und Kandidaten. Sie finden diese in der Wahlbeilage.

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

Hans Egloff

 **Kanton Zürich**

Wahlzettel
für die Erneuerungswahl
des Regierungsrates für
die Amtszeit 2023 bis 2027

Name, Vorname

nähere Angaben wie
Beruf, Wohnort usw.

1.	Stocker, Ernst	
2.	Walker Späh, Carmen	
3.	Steiner, Silvia	
4.	Rickli, Natalie	
5.	Grünenfelder, Peter	
6.	_____	
7.	_____	

Auf dem Wahlzettel für die **Regierungsratswahlen** sind sieben leere Zeilen abgedruckt.

Sie haben als Stimmberechtigte und Stimmberechtigter die Möglichkeit, diese Zeilen mit den Namen der Kandidierenden zu füllen.

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



Badewannentüren
Variodoor 4 Modelle

ab Fr. 2700.00
(exkl. MwSt., inkl. Montage)

Lieferung & Montage
ganze Schweiz

10 Jahre
Top Qualität
Magicbad Schenker Luzern
079 / 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch
Kostenlose Beratung vor Ort

iwb von natur aus
klimafreundlich

Fassadenanlage | Mehrfamilienhaus in Zürich



SONNENBOX.
FERTIG. LOS.

In wenigen Klicks Ihre Solaranlage
berechnen. iwb.ch/sonnenbox



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch