



DER BERNER

Hauseigentümer

Zeitschrift des
Hauseigentümerversandes Bern und Umgebung

Nr. 7/8 / Juli/August 2016



**Der Hauseigentümer
und «sein» Grundbuch**
ab Seite 114

Das neue Baugesetz
Seite 118

**Einbruchschutz –
10 wirksame Tipps**
Seite 121

LISA
Nie mehr Lichtschacht reinigen!
 Jetzt auch regensicher.

- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage: 20% Rabatt
Gratislieferung
- Online-Shop

Rutschmann AG
 8548 Ellikon an der Thur
 Tel. 052 369 00 69
www.rr-ag.ch

FLIEGENVORHANG
 DER SCHÖNSTE
 ALLER FLIEGENVORHÄNGE
 DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ

Morisi Bari GmbH
 Uesslingerstrasse 22
 8548 Ellikon an der Thur
 Tel. 052 369 00 60
 Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch

Malen
 Tapeten
 Gipsen
 Parkett
 Teppich

Bernasconi.ch
 Boden Decke Wände
 Looslistrasse 16
 Postfach 439
 3000 Bern 5
 Tel. 031 382 44 00

AB BERN - UNBESCHWERT IN DIE FERIE

UFU DRVO

Ugs. für: auf und davon; [schnell] fort, abziehen, usw.

aaretal reisen
 Ammenmattstrasse 43
 3123 Belp
 031 720 25 00
info@aaretalreisen.ch
www.aaretalreisen.ch

YOUR EASY WAY TO TRAVEL

VERWALTUNG
 ERSTVERMIETUNG
 STOCKWERKEIGENTUM

MWM IMMOBILIEN
 SIND UNSERE LEIDENSCHAFT

FÜR EINE GANZ PERSÖNLICHE BETREUUNG IHRER LIEGENSCHAFT

MWM IMMOBILIEN AG
 LINDENWEID 7 • 3045 MEIKIRCH
 031 829 22 29 • MWM-IMMOBILIEN.CH

HSB QUALITÄT **Hans Schmid AG | 3018 Bern**
 ☎ 031 998 31 91 ✉ technik@hsb-bern.ch 🌐 www.hsb-bern.ch

TORE ZÄUNE METALL
 Beratung | Planung | Fabrikation
 Montage vor Ort | Unterhalt

steimlefenster.ch

STEIMLE FENSTER
Steimle Fenster AG
 3007 Bern
 T 031 379 14 14
 F 031 379 14 15
info@steimlefenster.ch

P+H
P+H PARQUET+ HOLZBAU AG BERN
 Weissensteinstrasse 4
 CH-3000 Bern 5
 Tel: +41 (0)31 385 28 28
 Fax: +41 (0)31 385 28 29
 E-Mail: info@phbe.ch
 Web: www.phbe.ch

**FENSTER
 SCHREINEREI
 ZIMMEREI
 PARKETT**

WL
WALTER LUSTENBERGER AG
 Weissensteinstrasse 4
 CH-3000 Bern 5
 Tel: +41 (0)31 385 28 30
 Fax: +41 (0)31 385 28 29
 E-Mail: info@wlag.ch
 Web: www.wlag.ch

**TEPPICH
 LINOLEUM
 VINYL
 KORK
 LAMINAT
 KAUTSCHUK**

Immobilien-Dienstleistungen

immo zehnder
 Verwaltungen
 Wohnungsabnahmen
 Vermietungen
 sanfte Renovationen

079 603 01 06
zeh@vtxmail.ch
www.immoze.ch

Zehnder Christoph
 Aegertenstrasse
 3005 Bern

Jost Bedachungen
 Steildächer
 Flachdächer
 Isolationen
 Fassaden
 Reparaturen

3173 Oberwangen
 Telefon 031 981 02 30
info@jost-bedachungen.ch

AREC ABFALL-RECYCLING BERN AG

Entsorgungsstelle für sämtliche Abfälle

Offen 7.00–11.45 / 13.00–17.00 Uhr

Telefon 031 921 15 15
 Hubelgutstrasse 8, 3048 Worblaufen

Impressum

Der Berner Hauseigentümer

79. Jahrgang

ISSN 2297-7309

12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte

Auflage 13 696 Exemplare

notariell beglaubigt 12.8.2015

Druckauflage 14 000 Exemplare

Sekretariat

Notariat und Verwaltungen

Chèvre Rutsch & Herren

Redaktor: L.M. Herren (LMH)

Schwarztorstrasse 31

Postfach 338, 3000 Bern 14

Telefon 031 388 58 50

Telefax 031 388 58 59

E-Mail: info@hev-bern.ch

www.hev-bern.ch

Postkonto 30-12 947-3

Abonnementskosten für

«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sprechstunden des Sekretariates

Montag 10.00–12.00 Uhr

Mittwoch 08.00–10.00 Uhr

Donnerstag 16.00–18.00 Uhr

Telefonauskünfte nur während

der Sprechstundenzeiten

Bautechnischer Beratungsdienst

H+E Architekten AG,

Franz Eggenschwiler, Dipl. Architekt FH,

Peter Hoeschele, Dipl. Architekt ETH/SIA,

Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern

Telefon 031 971 71 11

Fax 031 971 71 12

E-Mail: hearchitekten@bluewin.ch

Inseratenannahme und Herstellung

Rub Media AG,

Druckerei, Verlag, Medienlogistik,

Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern

Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 380 13 23

Telefax 031 380 14 89

E-Mail: hev-bern@rubmedia.ch

www.rubmedia.ch

Fotonachweis: Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos zur Verfügung gestellt (zVg).

Landesindex Konsumentenpreise:

Basis Stand Mai 2016

Dezember	2015:	100.6 Punkte
Dezember	2010:	97.9 Punkte
Dezember	2005:	102.0 Punkte
Mai	2000:	107.3 Punkte
Mai	1993:	113.8 Punkte
Dezember	1982:	157.6 Punkte
September	1977:	196.5 Punkte

Aktueller Referenzzinssatz BWO: 1,75 %

(ohne Gewähr für Änderungen nach Redaktionsschluss)

Editorial



Bernhard Eicher

Vize-Präsident HEV Bern und Umgebung

Stadtrat von Bern

Liebe Verbandsmitglieder

Aktivismus hat Hochkonjunktur. Besonders unter Politikern gehört es zum guten Ton, bei jedem vermeintlichen Problem sofort neue Verbote, Steuern oder Erziehungsmassnahmen zu fordern. Der Zivilgesellschaft, also uns, wird offenbar nicht mehr zugetraut, diese Probleme selber zu lösen. Sofern es sich denn überhaupt um Probleme handelt.

Aktuell können wir dies in der Siedlungspolitik beobachten. Das Kantonsparlament verabschiedete kürzlich eine Revision des Baugesetzes. Aufgrund bundesrechtlicher Vorschriften ist dieses vollbepackt mit neuen Vorschriften und Möglichkeiten zur Besteuerung. Der Grundtenor: Vermeintliche Staatsräson wird höher gewichtet als individuelle Freiheit. In der Stadt Bern boxten Regierungs- und Parlamentsmehrheit – wenn

auch nur knapp – eine Überbauung des Viererfeld/Mittelfeld durch, vollbepackt mit Erziehungsmassnahmen. Der Grundtenor auch hier: Vermeintliche Staatsräson wird höher gewichtet als individuelle Freiheit.

Wer neue Verbote, Abgaben oder Erziehungsmassnahmen fordert, stellt sich gerne als Macher dar. Dabei zeigen diese Politiker in erster Linie, dass sie uns, liebe Verbandsmitglieder, die Fähigkeit absprechen, ein Problem als solches zu erkennen und zu lösen. Und noch schlimmer: Sie schränken damit gleichzeitig unsere individuelle Freiheit ein. Im Herbst sind in diversen Gemeinden Wahlen. Unterstützen Sie bitte Menschen, welche der Zivilgesellschaft, also uns, noch zutrauen, Probleme selber zu lösen und sich für die individuelle Freiheit stark machen. ■

Inhalt Nr. 7/8

Delegiertenversammlung des HEV Schweiz in Arbon	113
Der Hauseigentümer und «sein» Grundbuch	114
Das neue Baugesetz – ein zu üppiges aber noch gerade geniessbares Menü	118
Einbruchschutz in der Urlaubszeit – 10 wirksame Tipps	121
Hitze macht auch Pflanzen zu schaffen	122
Schicksal des Mietverhältnisses an einer Baurechtsbaute bei Untergang des Baurechts	123
Petition «Eigenmietwert abschaffen»	125
Sommerhitze – 4 Tipps für eine kühle Wohnung	126
Wespen fernhalten – 8 wirksame Tipps	127

Titelbild: Foto HEV Schweiz, Delegiertenversammlung in Arbon 2016.

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

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



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

G & H
Insekten
Schutzgitter



Jetzt aktuell: Hecken schneiden

haas

Bern 031 371 61 61
Bremgarten 031 301 72 72
www.haas-gartenbau.ch



SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN ALTERNATIVENERGIEN SOLAR 24-H-SERVICE



Ulrich Pulver AG

Gartenstadtstrasse 4, 3098 Köniz
Tel. 031/380 86 86 / Fax 031/380 86 87

info@pulver-haustechnik.ch
www.pulver-haustechnik.ch

von Dach AG



Steinhauerarbeiten
Sandstein-
renovationen

Libellenweg 26 3006 Bern Tel. 031 331 33 11
www.von-dach.ch

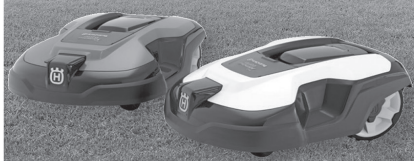
Nie mehr selber Rasen mähen!

AUTOMOWER® 310/315

ab CHF 1'890.-*

Zuverlässige Modelle für anspruchs-
vollere Rasenflächen mittlerer Grösse.

* exkl. Installationsmaterial

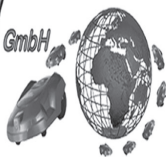


Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

Copyright © 2016 Husqvarna AB (publ).
All rights reserved.

Mower World GmbH

3532 Zäziwil
www.mower.ch
Natel: 079 564 47 08



seit über 70 Jahren!

WOTREVA AG

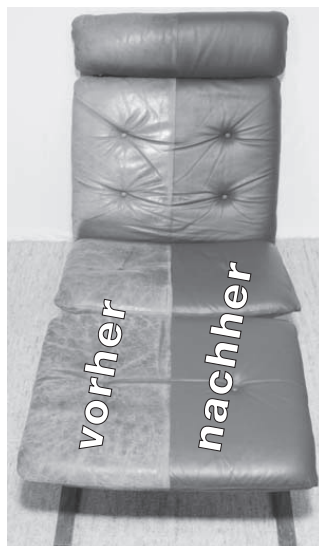
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

Tel. 031 340 33 33
info@wotreva.ch
www.wotreva.ch

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

Restaurieren – statt liquidieren



Peter Nohl Dienstleistungen
Telefon 031 302 86 38 www.nohl.ch

Heizöl von **hänggi**

... und Sie haben günstige
Wärme in Ihrem Heim!!

www.haenggi-oel.ch
Tel. 0844 805 504

Alfred Zbinden AG
Postfach 38
3145 Niederscherli

Zbinden

Spezialfirma
für Schädlingsbekämpfung
Beratungen, Expertisen

Tel. 079 705 91 17
Fax 086 079 705 91 17
zbinden-ag@bluewin.ch

ribastoren ag

seit 1917

Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Optingenstrasse 35, 3013 Bern
Telefon 031 332 37 33
Fax 031 333 04 49
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!

Delegiertenversammlung des HEV Schweiz in Arbon

Am 24. Juni 2016 fand in Arbon die 101. Delegiertenversammlung des Hauseigentümergebietes Schweiz statt. Rund 400 Delegierte sowie 80 Gäste aus Politik und Wirtschaft folgten der Einladung. Neben den geschäftlichen Traktanden und den Vorstandswahlen, stand dieses Jahr die Rede von Bundesrat Guy Parmelin zum Thema «Das Haus Schweiz vor neuen Herausforderungen im Bereich der Sicherheit» im Mittelpunkt.

Im geschäftlichen Teil der Veranstaltung orientierte der HEV Schweiz über das vergangene Verbandsjahr. Nationalrat Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, informierte hierzu über die verschiedenen Aktivitäten des HEV Schweiz. Anschließend führte der Präsident die Delegierten sicher durch die ordentlichen Traktanden: Jahresrechnung, Revision und Entlastung der Verbandsorgane.

Ausserdem wurde Jacques Chèvre, Vizepräsident des HEV Schweiz, nach acht Jahren als Vizepräsident und insgesamt 39 Jahren Verbandstätigkeit für den HEV Schweiz unter anhaltendem Applaus verdankt und anschliessend verabschiedet. Sodann wurden die Vorstandsmitglieder Elisabeth Simonius vom HEV Basel Stadt nach zwanzig Jahren im Vorstand und acht Jahren als erste Frau im geschäftsleitenden Ausschuss des HEV Schweiz, Dr. Beat Ries, ehemaliger Präsident des HEV Aarau und Kulm sowie ehemaliges Vorstandsmitglied des HEV Kanton Aargau nach zehn Jahren im Vorstand des HEV Schweiz und Nationalrätin Petra Gössi vom HEV Bezirk Küssnacht (Kanton Schwyz) nach vier Jahren im Vorstand sowie im geschäftsleitenden Ausschuss gebührend verdankt und verabschiedet. Für sie wurden Adrian Gattiker vom HEV March & Höfe, Adrian Haas vom HEV Bern & Umgebung, Thomas Hilfiker vom

HEV Aarau & Kulm sowie Dominik O. Straumann vom HEV Basel Stadt neu in den Vorstand des HEV Schweiz gewählt. Nationalrat Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, sowie die zur Wiederwahl angetretenen Vorstandsmitglieder des HEV Schweiz wurden mit grossem Mehr in ihrem Amt bestätigt.

Der offizielle Teil der Delegiertenversammlung wurde durch Nationalrat Hans Egloff mit dem Referat zum Thema «Der HEV Schweiz ist gefordert» eröffnet. Es folgten kurze Grussbotschaften von Grossratspräsident Kt. Thurgau, Gallus Müller, dem Stadtpräsidenten von Arbon, Andreas Bald sowie der Regierungsrätin Kt. Thurgau, Cornelia Komposch.

Der Höhepunkt des Nachmittags war das Referat des Ehrengastes, Bundesrat Guy Parmelin mit dem Titel: «Das Haus der Schweiz vor neuen Herausforderungen im Bereich Sicherheit». Hierin betonte er: «Was liegt näher, als von einem Haus zu sprechen, von einem besonderen Haus, das uns allen am Herzen liegt. Die Integrität, die Souveränität und die Freiheit, die dieses Haus seinen Bewohnern und Bewohnerinnen bietet, sind uns lieb und teuer. Das Haus, das ich meine, ist unser Land: die Schweiz.» Weiter hält Bundesrat Parmelin in seiner Rede fest: «Im Bewusstsein um die Bedeutung der Sicherheit in unserem Land haben der Bundesrat und



Stabübergabe im Vorstand des HEV Schweiz: Adrian Haas, Präsident des HEV Bern und Umgebung übernimmt von Jacques Chèvre.

das Parlament das neue Nachrichtengesetz verabschiedet. Wir müssen das nötige Rüstzeug haben, um Spionage, Terrorismus und Cyberkriminalität an der Wurzel zu bekämpfen, also dort, wo das Übel entsteht. Wir brauchen zweckmässige Instrumente, um die Täter demaskieren und die dunklen Bereiche, in denen sie wirken, aufdecken zu können.»

Die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und Bauherren:
www.hev-schweiz.ch



JUTZI'S SCHRANKLADEN

Seftigenstrasse 225
3084 Wabern
Telefon: 031 372 32 42
www.schrackladen.ch

Der Schrankladen ist in Bern bekannt für seine individuellen, Platz sparenden und kreativen Schranklösungen nach Mass.

Der Hauseigentümer und «sein» Grundbuch

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um den wesentlichen Inhalt des Referats anlässlich der Generalversammlung des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung am 9. Mai 2016 im Kursaal Bern.



Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar, Thun, Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg i.Ue.

1. Einführung

Das Zivilgesetzbuch (ZGB), welches am 1. Januar 1912 in Kraft gesetzt wurde, schreibt vor, dass über die Rechte an Grundstücken ein Grundbuch geführt wird. Das Grundbuch ist ein Verzeichnis der Grundstücke und der daran bestehenden Rechte, die im Privatrecht begründet sind. Das Grundbuch hält die Rechtslage für jedes Grundstück fest. Es gibt zuverlässig Auskunft über Eigentümer und beschränkte dingliche Rechte wie Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte) oder Grundpfandrechte (z.B. Schuldbriefe). Hingegen können persönliche Rechte nur dann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist wie beispielsweise bei Vorkaufsrechten, Rückkaufsrechten, Kaufrechten, Miet- und Pachtverhältnissen.

Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse (z.B. wie hoch darf ein Haus gemäss Bauordnung gebaut werden) können grundsätzlich im Grundbuch nicht zum Ausdruck gebracht werden. Für bestimmte Fälle besteht die Möglichkeit einer im kantonalen Recht begründeten Anmerkung im Grundbuch. Allerdings ist ein spezieller Kataster für die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vorgesehen, der bis Ende 2019 in der ganzen Schweiz eingeführt wird. Künftig ist somit neben dem Grundbuch nur noch dieser Kataster zu konsultieren, um die rechtliche Situation eines Grundstücks zu beurteilen.

Das Grundbuch schafft Klarheit und Sicherheit im Rechtsverkehr. Von allen

Grundbuchsystemen der Welt bietet dasjenige der Schweiz (zusammen mit denjenigen in Österreich, Deutschland und im Fürstentum Liechtenstein) einem Grundeigentümer bzw. einem Inhaber eines dinglichen Rechts (z.B. einer finanzierenden Bank) die grösste Sicherheit.

2. Vier Millionen Grundstücke

In der Schweiz existieren rund vier Millionen Grundstücke, wobei sich rund 650 000 Grundstücke im Kanton Bern befinden. Die Landesgrenze der Schweiz misst 1881,5 Kilometer. Es bestehen mit fünf Nachbarstaaten gemeinsame Grenzen, und zwar mit Italien (741,3km), Frankreich (571,8km), Deutschland (362,5km), Österreich (164,8km) und dem Fürstentum Liechtenstein (41,1km).

3. EDV-Grundbuchführung

Das Grundbuch kann in gebundener Form, auf losen Blättern oder mittels elektronischer Datenverarbeitung geführt werden. Beim EDV-Grundbuch wird das Grundbuch digital geführt. Es ist also auf Datenträgern gespeichert; es gibt kein Papiergrundbuch mehr. Das Grundbuch kann auf einem Bildschirm abgerufen oder bei Bedarf (z.B. für Grundbuchauszüge) ausgedruckt werden. Im Kanton Bern werden seit über zehn Jahren sämtliche Grundstücke digital bewirtschaftet und archiviert.

4. Grundbuchorganisation

Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind gesamtschweizerisch ver-

einheitlich. Die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Grundbuchkreise, die Ernennung und Besoldung des Personals sowie die Ordnung der Aufsicht erfolgt allerdings durch die Kantone. Der Grundbuchverwalter ist der Vorsteher des Grundbuchamtes. Er prüft, ob die angemeldeten Geschäfte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Das Grundbuch ist grundsätzlich ein Eintragsregister und nicht ein Verweigerungsregister. Wenn allerdings das Geschäft nicht eintragungsfähig ist, weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung mit einer Verfügung ab. In letzter Instanz entscheidet darüber das Bundesgericht in Lausanne.

5. Fünf bernische Grundbuchämter

Mit der Reorganisation der Justizverwaltung gibt es im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2010 nur noch fünf Grundbuchämter (entsprechend den Regionen), nämlich: In Courtelary (Berner Jura), in Nidau (Seeland), in Wangen an der Aare (Emmental-Oberaargau), in Ostermündigen (Bern-Mittelland) und in Thun (Oberland) mit Dienststellen in Interlaken und Frutigen.

6. Einsichtnahme in das Grundbuch

Jedermann ist berechtigt, die Eigentums-, Dienstbarkeits- und Grundlastverhältnisse eines bestimmten Grundstücks zu erfragen. Für eine weitergehende Einsichtnahme ins Grundbuch muss ein rechtlich schutzwürdiges Interesse

glaubhaft gemacht werden. Ohne Interessennachweis kann allerdings dem Grundeigentümer ein vollständiger Grundbuch auszugs (mit allen Grundpfandrechten und den Vor- und Anmerkungen) ausgestellt werden.

7. Rechtskraft des Grundbuchs

Für Eintragungen im Grundbuch besteht die Vermutung der Richtigkeit. Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere beschränkte dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerb zu schützen. Dieser Grundsatz beinhaltet **die positive Rechtskraft des Grundbuchs**. Sie besteht darin, dass alle Grundbucheintragungen, die dinglichen Charakter haben, grundsätzlich zu Recht bestehen.

Soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses Recht als dingliches nur, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Diesen Grundsatz nennt man **die negative Rechts-**

kraft des Grundbuchs. Kurz: Was eingetragen ist, besteht; was nicht eingetragen ist, besteht nicht.

8. Bestandteile des Grundbuchs

Zu den Bestandteilen des Grundbuchs gehören: Das Hauptbuch, die Pläne, die Belege und das Tagebuch.

Nebst der Identifikation des Grundstücks (Gemeinde und Grundstücknummer) und der Grundstückbeschreibung (Fläche, Kulturart, Gebäude) bestehen im **Hauptbuch** folgende Abteilungen: Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen und Anmerkungen. Die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch erfolgt aufgrund eines **Planes**, der in der Regel auf einer amtlichen Vermessung beruht.

Im Hauptbuch wird mit einem kurzen Vermerk (Stichwort) auf die Existenz eines Rechts verwiesen (z.B. Wegrecht). Die **Belege** ergänzen das Stichwort und vermitteln den Wortlaut des Rechts. Im Rahmen des Grundbucheintrages kann



Das Grundbuch ist nur zum Teil öffentlich.

ein Beleg zur Auslegung des Rechts herangezogen werden.

Im **Tagebuch** werden die Grundbucheintragungen nach ihrer zeitlichen Reihenfolge eingeschrieben, unter Angabe der anmeldenden Person und ihres Begehrens. Die Wirkung der dinglichen Rechte wird auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen. Das Tagebuch sichert und bestimmt die rechtliche Priorität für das angemeldete Geschäft. Ein früher angemeldetes Recht geht einem später angemeldeten Recht vor.

9. Grundstücke

Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke, nämlich: Die Liegenschaften, die (in das Grundbuch aufgenommenen) selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Eine **Liegenschaft** ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche; es spielt dabei keine Rolle, ob die Liegenschaft überbaut oder unüberbaut ist.

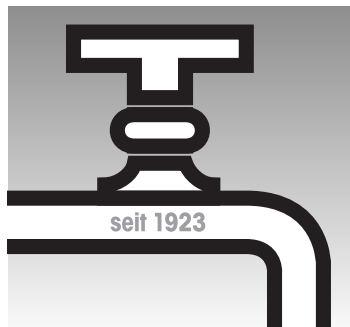
Ein **selbstständiges** Recht steht einer Person zu, die das Recht übertragen und (bei natürlichen Personen) vererben kann.

Ein **dauerndes** Recht muss mindestens 30 Jahre dauern oder auf unbestimmte Zeit begründet werden. Erfüllt das Recht beide Voraussetzungen (selbstständig und dauernd), kann es auf Begehren des Berechtigten als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden (mit Eröffnung eines Grundbuchblatts). In der heutigen Rechtspraxis wird in erster Linie die Baurechtsdienstbarkeit als selbstständiges und dauerndes Recht begründet, wobei hier eine Höchstdauer von 100 Jahren gilt. Ein **Bergwerk** ist das Recht zur bergbautechnischen Ausbeutung von im Erdinneren befindlichen Rohstoffen.



Das Papiergrundbuch hat heute ausgedient.

Fortsetzung auf Seite 117



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70
www.morgenegg-ag.ch



AFB
FENSTER
BERN



Fenster
Türen
Fensterläden

Schöne neue
Fenster-
welt

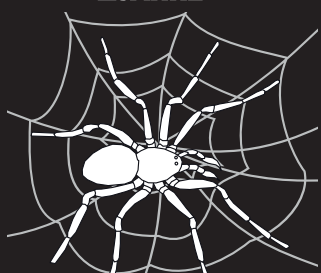
Affrini Fenster Bern
Galgenfeldweg 11
3006 Bern

T 031 332 84 10

www.fenster-bern.ch
afb@fenster-bern.ch

Seit 1971 Fenster und
Türen auf Mass aus eigener
Produktion mit Kömmerling
Systemtechnik.

über
25
JAHRE



BAUR
Insektenschutz AG

Individuelle Lösungen
für einen wirkungsvollen
Insektenschutz

CH - 3628 Uttigen
Tel 033 345 07 77
www.baur-uttigen.ch

Hilfe im Alter

Fisa Verwaltungen AG

Hilfe an ältere Leute bei Zahlungen,
Administration, Problemen mit
Mietern oder Liegenschaften,
Steuererklärung etc.

Holligenstrasse 5, 3008 Bern,
031 312 04 71



D&G AG

Elektro- und Telefoninstallationen
Freiburgstrasse 490, 3018 Bern

Tel. 031 981 50 00
Fax 031 981 50 01
info@dg-elektro.ch
www.dg-elektro.ch

Seit über 55 Jahren für

- *Neuanlagen*
- *Sanierungen*
- *Umbauten*

Ihre Berner Aufzugsfirma

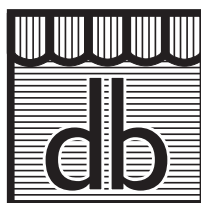


Für Norm- und Spezialaufzüge

3202 Frauenkappelen/Bern
Telefon 031 926 62 11
Pikett 031 926 12 22
www.normaufzuege.ch

dellsperger ag

storen und metallbau



Wangenstrasse 115 - 3018 Bern - Tel. 031 982 17 70 - Fax 031 982 17 73
info@storendellsperger.ch - www.storendellsperger.ch

DÄCHER



PLANUNG, BERECHNUNG UND AUSFÜHRUNG WÄRMEGEDÄMMTER STEIL- UND FLACHDÄCHER

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern
Telefon 031 992 14 16



Der Autor anlässlich seiner Präsentation im Kursaal Bern.

Diese Berechtigung wird in der Regel durch eine staatliche Konzession erteilt. Das Bergwerk hat in der Schweiz keine praktische Bedeutung erlangt.

Beim **Miteigentum** steht das Grundstück im Eigentum von mehreren Personen, wobei die Eigentumsbeteiligung (Bruchteil) im Grundbuch eingetragen ist. Jeder Miteigentumsanteil an einem Grundstück stellt für sich wiederum ein Grundstück dar; jeder Anteil kann selbstständig veräussert und belastet werden. Das **Stockwerkeigentum** ist eine besondere Ausgestaltung von Miteigentum. Der Stockwerkeigentümer hat das Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Für jede Stockwerkeinheit wird ein Grundbuchblatt eröffnet. In der Schweiz ist das Stockwerkeigentum im Jahre 1965 eingeführt worden. Es ist heute etabliert und prägt die Wohnsituation vieler Menschen. Zurzeit gibt es rund 1 Mio. Stockwerkeinheiten in der Schweiz.

10. Grundstückkauf im Grundbuchverkehr

Für den Kauf eines Grundstücks ist die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung zu beachten. Diese wird im Kanton Bern vom Notar vorgenommen. Wenn heute beim Notar ein Grundstückkaufvertrag unterzeichnet wird, geht das Eigentum nicht in diesem Zeitpunkt auf den Käufer über. Erst mit der Eintragung im Grundbuch erfolgt die Eigentumsübertragung auf den Käufer, wobei diese datumsmässig auf den Tag der Grundbucheintragung (Aufnahme im Tagebuch) zurückbezogen wird.

11. Fläche des Grundstücks
Im Grundbuch wird stets die Projektionsfläche von Grundstücken ausgewiesen. Beispiel: Sofern ein Grundstück mit einem Neigungswinkel von 20° eine tatsächliche Fläche von 10 Aren aufweist, beträgt die vom Nachführungsgeometer nach den Vorschriften der amtlichen Vermessung berechnete Projektionsfläche lediglich 9,4 Aren. Diese Fläche wird im Grundbuch eingetragen und darauf gestützt der Kaufpreis berechnet. Mit anderen Worten: Je steiler das Gelände, je kleiner die Projektionsfläche, aber desto attraktiver der Preis je m².

11. Fläche des Grundstücks

Die Projektionsfläche berechnet sich wie folgt: Tatsächliche Fläche (TF) x cosinus des Neigungswinkels = Projektionsfläche (PF).

In unserem Beispiel ergibt sich somit folgende Berechnung: 10 Aren (TF) x 0,9397 = 9,397 Aren (PF) oder aufgerundet 9,40 Aren.

12. Elektronischer Geschäftsverkehr
Der elektronische Geschäftsverkehr gehört heute zum Alltag. Dies gilt auch für den Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt. Der Kanton Bern hat diesen als erster Kanton in der Schweiz eingeführt. In wenigen Jahren wird er zum Standard gehören. Wichtig ist, dass die Langzeitarchivierung beim Grundbuchamt sichergestellt ist, da die Rechte an Grundstücken keiner Verjährung unterworfen sind und diese jederzeit abrufbar sein müssen.

12. Elektronischer Geschäftsverkehr

13. Rechtsberatung durch den Notar
Sofern im Grundbuch eine Änderung vorzunehmen ist, bedarf dies aus Gründen der Rechtssicherheit einer bestimmten Form. Vielfach handelt es sich um eine öffentliche Beurkundung, welche im Kanton Bern vom Notar vorgenommen wird, der gleichzeitig auch die entsprechende Rechtsberatung leistet.

14. Schlussbetrachtung
Auch im Zeitalter der EDV-Grundbuchführung ist der Grundbuchverwalter nach wie vor Hüter des Grundbuchs. Er ist verantwortlich für die Richtigkeit der Grundbucheinträge und wacht darüber, dass keinem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten seine Rechte unbefugterweise entzogen werden. Die Zeiten sind jedoch vorbei, in denen das Grundbuch noch mit dem Federkiel zelebriert wurde. Man erwartet heute von einem Grundbuchverwalter, dass er kompetent, zuverlässig und speditiv das EDV-Grundbuch führt, und zwar mit einer praxisorientierten, flexiblen Sturheit.

14. Schlussbetrachtung

Im 2016 sind wir seit 100 Jahren für Sie da!

Im 2016 sind wir seit 100 Jahren für Sie da!

Altpapier Karton	Alteisen Metalle	Haushaltsgeräte Kühlgeräte	Computerschrott Sperrgut/Schutt	Holz Kunststoffe
---------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------------------	---------------------

Muldenservice 1-40m³ Pressmulden-Vermietung

für Altpapier/Karton und
Kehricht/Sperrgut

**ALLE GRÖSSEN
1-40m³**

Vittorio Salvi AG

Tannholzstrasse 6, 3052 Zollikofen, Tel 031 911 22 05, www.salvi.ch

Alte Badewannen ...

... wieder wie neu

Renobad, seit 1987 Ihr kompetenter Partner für:

- Badewannen-Renovationen
- Email-Reparaturen
- Silikon-Abdichtungen
- Reparatur von Wand- und Bodenplatten
- Antirutschbeschichtungen
- Aufpolieren von Acrylwannen

renobad
THS

RENOBAD, Wylstr. 45, 3014 Bern
Tel. 031 332 14 04, Fax 031 331 87 23
info@renobad-bern.ch
www.renobad-bern.ch

Das neue Baugesetz – ein zu üppiges aber noch gerade geniessbares Menü

Nach intensiver Debatte im Grossen Rat wurde ein neues Baugesetz für den Kanton Bern verabschiedet. Die Auswirkungen auf das Grundeigentum sind gerade noch verkraftbar.



Adrian Haas

Präsident HEV Bern und Umgebung
Grossrat

In der Junisession 2016 hat der Grosse Rat ein neues Baugesetz verabschiedet. Das Gesetz enthält viele Neuregelungen, die

aus der Sicht des HEV nicht wirklich nötig gewesen wären. In Ausführung eines Bundesauftrages zur Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes, der sich grundsätzlich auf die Regelung der Baulandverflüssigung und der Mehrwertabschöpfung beschränkte, hat die Verwaltung die Gelegenheit genutzt, eine äusserst umfangreiche und teilweise sogar ungeniessbare Vorlage (neue Enteignungstatbestände) zu produzieren und dem Grossen Rat zuzuleiten. Der vorbereitenden Grossratskommission und der

guten Zusammenarbeit der Bürgerlichen im Grossen Rat und dem Einsatz der HEV-Vertreter ist es letztlich zu verdanken, dass zahlreiche eigentumspolitische Stolpersteine und unnötige Regulierungen eliminiert werden konnten. Insgesamt präsentiert sich das immer noch sehr reichhaltige «Menü» nun als geniessbar, wobei von Genuss nicht wirklich die Rede sein kann. Positive und negative Aspekte halten sich etwa die Waage, und aus der Sicht der Hauseigentümer drängt sich ein Referendum nicht auf.

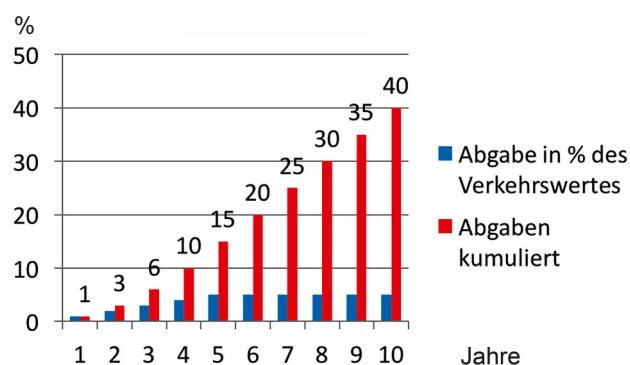
Hier zunächst stichwortartig ein Überblick über die wichtigsten Neuerungen:

- **Denkmalschutz:** Pflicht zur Reduktion der Anzahl unter Schutz stehenden Gebäude von 11 auf 7% innert 5 Jahren sowie leichte Lockerung der Schutzbestimmungen.

	Aktueller Stand	Reduktion auf 7% Inventarobjekte
Gesamter Gebäudebestand	403 567	
Schützenswerte Gebäude	14 000	14 000
Erhaltenswerte Gebäude	25 000	14 000 (–44%)
Total Inventarobjekte	39 000	28 000

- **OLK:** Reduktion des Tätigkeitsbereichs auf prägende Vorhaben.
- **Kinderspielflächen:** Befreiungsmöglichkeit hinsichtlich der Erstellung, wenn in der Umgebung genügend solcher Plätze vorhanden sind.
- **Detailhandelseinrichtungen:** Gleichstellung von Fachmärkten mit Einkaufszentren und leichte Lockerung betreffend Detailhandelseinrichtungen hinsichtlich Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung.
- **Hochhäuser:** Vereinfachung der Legaldefinition.
- **Erdbebensicherheit:** Neue Regelung gemäss SIA.
- **Kiesabbau:** Gleichbehandlungsgebot betreffend Abgeber von Auffüllmaterial bei Kiesgruben, «sofern Kapazität vorhanden».
- **Rechtsmittel:** Verzicht auf das Rügeprinzip.

- **Kantonale ÜO:** Neu möglich für Halteplätze für Fahrende.
- **Baulandverflüssigung:** Möglichkeit der Gemeinden zur Verfügung einer Bauverpflichtung mit Frist (5–15 Jahre) und mit Lenkungsabgabe als Sanktion nach ungenutztem Fristablauf (wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Überbauung besteht), wobei den Unternehmen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unbedingt belassen werden müssen. Nachstehend eine Grafik betreffend die Lenkungsabgabe, welche nach ungenutztem Fristablauf zu bezahlen wäre:



- **Mehrwertabschöpfung bei Ein-, Um- und Aufzonung:** Gemeindekompetenz zur Regelung zwischen 20 und 50% (Einzonungen) bzw. 20 und 40% (Auf- und Umzonungen). Wenn die Gemeinde nichts regelt, gilt 20% bei Einzonungen.
- **Mehrwertabschöpfung bei Kiesabbau:** Vertragslösung für Kiesbatzen in Gemeindekompetenz.
- **Zweitwohnungssteuer:** Neue gesetzliche Grundlage für entsprechende Gemeindereglemente.
- **Bewilligungsdekret:** Gewisse Befreiungen für Solaranlagen.

Das neue Baugesetz – ein zu üppiges aber noch gerade geniessbares Menü

Fazit

Im Grossen und Ganzen kann der HEV mit der neuen Vorlage leben, auch wenn sich die Begeisterung darüber ziemlich in Grenzen hält. Problematisch aus unserer Sicht ist vor allem die gesetzliche Grundlage für die Gemeinden zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer. Wobei hier ein spezielles Gemeindereglement notwendig sein wird, welches zum einen den eng formulierten Bestimmungen hinsichtlich des Verwendungszwecks der Abgabe sowie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hinsichtlich des Masses zu genügen hat. Die Gemeinden werden sich gut überlegen müssen, ob sie die Gäste in ihrem Tourismusgebiet mit neuen Abgaben vergraulen und Rechtsstreite vom Zaun brechen wollen. Auch der relativ starke Eigentumseingriff betreffend Baulandverflüssigung freut uns nicht. Al-

lerdings gibt es auch Kantone, welche das neue Raumplanungsgesetz bzw. den entsprechenden Gesetzgebungsauftrag in diesem Bereich mit Drohkulissen eines Kaufrechtes der öffentlichen Hand oder mit Enteignungen umsetzen. Demgegenüber bedeutet eine Lenkungsabgabe klar das mildere Instrument. Sie dürfte überdies nur in Ausnahmefällen zur Anwendung gelangen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass Neu-Einzonungen aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes (dessen konkrete Auswirkungen von vielen Stimmberechtigten damals wohl nicht richtig eingeschätzt worden sind) bzw. kantonalen Richtplans nur noch sehr eingeschränkt möglich sind. Für die Entwicklung unseres Kantons und seiner Gemeinden wird daher eine gewisse Verfügbarmachung von bestehenden Bauzonen unabdingbar

sein. Damit verbunden ist selbstredend die Ermöglichung eines leichten Drucks auf Grundeigentümer, welche bestehendes Bauland (wohl nur bedeutende Flächen, bei denen das öffentliche Interesse an einer Überbauung offenkundig ist) aus eigenem Antrieb nicht überbauen. Ausgenommen sind in diesem Zusammenhang die strategischen Bau-Entwicklungsreserven von Unternehmen, welche nach der neuen Baugesetzgebung aufgrund eines bürgerlichen Antrags «wenn immer möglich zu gewährleisten» sind.

Das Gesetz passierte die Schlussabstimmung im Grossen Rat mit 102:0 bei 31 Enthaltungen (Letztere v.a. von linker Seite). Ein Referendum ist bisher nicht in Sicht, weshalb die Vorlage am 1.1.2017 in Kraft treten dürfte.

Qualität seit 1854

Wählen Sie Fenster aus der Region – es lohnt sich!



«Ich kann Ihnen versichern: Mit unseren Schweizer Qualitätsfenstern haben Sie in jeder Beziehung SCHÖNE AUSSICHTEN! »

Lukas Krüsi, Geschäftsführer

Fenster
von hier,
wünsch
ich mir!



Verlangen Sie jetzt Ihre Gratis-Offerte!



KÖNITZER+HOFER AG
Fenster für Weitsicht

Vechigenstrasse 4
3078 Worb
Telefon 031 839 23 01
www.fenster-ch.ch

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN

Hauswart

Technik

Pikett

Garten

Schnee

FREQUENZ WÄHLEN

Weche

Monat

Jahr

Bedarf

SPAREN!!

**Hauswartung ab
CHF 99.- / Monat**

+ qualitativ günstig

**JETZT
BERECHNEN**

Unsere Standorte

3000 Bern	8000 Zürich
4000 Basel	9000 St. Gallen

Preis berechnen

Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

Versichern Sie sich gegen Einbruchschäden.

Ein Einbruch kann jeden treffen und verursacht Kosten, welche die obligatorische Gebäudeversicherung nicht deckt. GVB Casco übernimmt, **ohne Selbstbehalt**, Kosten für Glasbruchschäden, provisorische Sofortmassnahmen und Schlossänderungen infolge eines Einbruchs.

Kontaktieren Sie uns unter 031 925 16 66



Was Sie aufgebaut haben, schützen wir.
GVB Privatversicherungen AG – www.gvb.ch/casco



Wir versichern Ihr Gebäude.

Einbruchschutz in der Urlaubszeit – 10 wirksame Tipps

In der Ferienzeit, wenn Herr und Frau Schweizer wegfahren, sind viele Häuser tagelang unbewohnt. Gerade dann halten Diebe vermehrt Ausschau nach Einbruch Gelegenheiten. Mit diesen 10 Tipps sorgen Sie für mehr Schutz vor Einbruch.



Diebe brechen meistens während der Abwesenheit von Bewohnern ein. Die wichtigste Grundregel während Ihren Ferien lautet deshalb: Ihr Heim sollte nach aussen möglichst so aussehen, als wäre es bewohnt. Mit diesen einfachen Vorkehrungen, aber auch dank der Unterstützung von Nachbarn oder Freunden, können Sie das Einbruchrisiko deutlich senken:

1. Türen und Fenster schliessen

Einbruchhemmende Türen und Fenster wirken nur, wenn sie verriegelt sind. Fenster und Balkontüren lassen sich beispielsweise mit Pilzkopfzapfen und abschliessbaren Fenstergriffen, Türen mit Querriegelschlössern sichern. Automatische Rollladensysteme sorgen ebenfalls für mehr Sicherheit. Fenster auch in höher liegenden Stockwerken schliessen und alle Zugänge im Keller oder in der Garage verriegeln. Schlüssel dürfen nie ausserhalb der Wohnung hinterlegt werden.

2. Nachbarn benachrichtigen

Informieren Sie Ihre Nachbarn über Ihre Abwesenheit und bitten Sie sie allenfalls, die eine oder andere Aufgabe für Sie zu übernehmen. Wenn Sie ihnen im Gegenzug dieselben Freundschaftsdienste anbieten, können Sie bestimmt auf Unterstützung zählen. Vergessen Sie nicht, bei Ihren Nachbarn Ihre Ferienadresse zu hinterlegen.

3. Post regeln

Überquellende Briefkästen sind ein sicheres Indiz, dass die Bewohner längere Zeit ausser Haus sind. Stellen Sie sicher, dass Ihr Briefkasten regelmässig geleert oder Ihre Post umgeleitet wird. Die Zustellung von Zeitungen oder Zeitschriften können Sie während Ihren Ferien auch unterbrechen oder diese an Ihr Feriendomizil umleiten lassen.

Falls Sie nicht auf Nachbarn oder Freunde zurückgreifen können, können Sie sich auch an Anbieter von House-Sitting-Dienstleistungen wenden.

4. Zeitschaltuhren einschalten

Zeitschaltuhren täuschen Ihre Anwesenheit vor, indem sie das Licht und z.B. Radiogeräte in Räumen automatisch ein- und ausschalten. Bitten Sie Ihre Nachbarn bei längeren Abwesenheiten, tagsüber die Rollläden hochzuziehen oder die Fensterläden zu öffnen. All diese Massnahmen lassen sich mit Smart-Home-Systemen zur Vernetzung der Haustechnik zum vorprogrammierten Zeitpunkt selbstständig ausführen.

5. Alarmanlage einschalten

Eine Alarmanlage nützt nur, wenn sie aktiviert ist. Attrappen mögen Gelegenheitsdiebe von einem Einbruch abhalten – ein Profi ist in der Lage, Imitationen als solche zu erkennen. Ebenfalls nicht vergessen: Bewegungsmelder einschalten. Auch diese Sicherheitsmassnahmen lassen sich mit Smart-Home-Systemen automatisiert bedienen.

6. Garten und Umschwung

Gartensitzplätze sollten möglichst bewohnt aussehen und nicht wetterfest aufgeräumt sein. Bei längeren Abwesenheiten ist es sinnvoll, wenn Sie den Garten pflegen lassen (Pflanzen giessen, Rasen mähen usw.). Mögliche Einstiegs- hilfen wie Leitern oder Werkzeuge sollten im Gebäudeinnern eingeschlossen sein.

7. Anrufbeantworter ausschalten

Erwähnen Sie auf Ihrem Anrufbeantworter nicht, dass Sie in den Ferien sind. Ihr Anrufbeantworter sollte während Ihren Ferien deaktiviert sein oder darf zumindest keine Hinweise auf eine Ferienabwesenheit enthalten.

8. Facebook und Co.

Wenn Sie bei Ihren Facebook-Freunden schon Monate im Voraus und wiederholt erwähnen, dass Sie in die Ferien verreisen, gelangt diese Information möglicherweise an Leute, die darüber besser nicht Bescheid wüssten. Beglücken Sie Ihre Liebsten daher erst nach Ihrer Rückkehr mit Ferienfotos auf Facebook, Twitter, Instagram & Co.

9. Wertsachen einschliessen

Wertgegenstände wie Uhren, Schmuck, Bargeld oder wichtige Dokumente gehören immer in einen Tresor oder ein Bankschliessfach – während Ihren Ferien gilt das erst recht!

Machen Sie von versicherten Gegenständen Fotos und bewahren Sie diese zusammen mit den Belegen und Quittungen ausserhalb der Wohnung auf. Oder scannen Sie alle wichtigen Informationen ein und schicken Sie sich diese per Mail zu.

10. Computer-Backup erstellen

Werden bei einem Einbruch Computer, Laptop oder Tablet entwendet, ist für Betroffene nebst dem Wert- insbesondere der Datenverlust ärgerlich. Erstellen Sie deshalb vor den Ferien Backups auf einer externen Festplatte und bewahren Sie diese separat von den Geräten auf. ■

Text: Peter Stöferle und Teres Dällenbach

Bild: zVg

Hausinfo ist ein neutraler
Online-Ratgeber zu allen Themen
rund ums Haus. www.hausinfo.ch

Hitze macht auch Pflanzen zu schaffen

Unter Sommersonne und Hitze leiden auch Pflanzen. Bei Beeren, Obst und Gemüse hinterlassen intensive Sonnenstrahlen Spuren. Nekrosen an Blättern und Schäden an Früchten sind die Folgen. Lesen Sie, wie sich Hitzeschäden an Pflanzen vermeiden lassen.



Eines ist klar: Sonnenlicht ist für Pflanzen überlebenswichtig. Zwar schützen sich Pflanzen durch Behaarung, eine Wachsschicht oder andere Methoden vor zu viel Licht. Wenn die Sommersonne aber so richtig brennt und grosse Hitze bringt, dann leiden auch Pflanzen. Es können Hitzeschäden entstehen, vorab dann, wenn die Temperaturverträglichkeit der Pflanze überschritten wird. Dies kann zum Absterben der Pflanzenzellen führen. Betroffen sind meist Pflanzenteile, die plötzlich intensiver Sonne ausgesetzt sind und sich nicht langsam an diese Wettersituation anpassen konnten. Die Folge sind Nekrosen an Pflanzenteilen. Dabei werden die Blätter gelb bis bräunlich und sterben später ab. Bei Obst- und Beerengehölzen kann es gar zu einem fast vollständigen Entlauben kommen. Hitzeschäden an Pflanzen entstehen meist dann, wenn nach einer kühlfeuchten Periode innert Kürze Hochsommer mit viel Sonne einkehrt. Nekrosen haben nichts mit zu wenig Giessen zu tun.

Beeren

Hitzeschäden an Beeren zeigen sich durch weiche und schrumpelige Früchte. Es kommt vor, dass sich die Beeren durch prallen Sonnenschein so stark erwärmen, als würden sie «abgekocht». Sie fallen

meist auch ab. Diese Schäden sind besonders an Johannisbeeren, Stachelbeeren, Himbeeren und Erdbeeren zu beobachten. Bei Erdbeeren verstärken sich die Symptome, wenn der Boden trocken ist.

Obst

Durch intensive Sonnenstrahlen können Teile der Früchte geschädigt werden. Bei Äpfeln zeigen sich zum Beispiel helle oder je nach Intensität auch braune Flecken. Der Schaden kann bis ins Fruchtfleisch reichen. Bei grosser Hitze in Verbindung mit Bodentrockenheit werden ältere Blätter gelb und vorzeitig abgeworfen. Die verbleibenden Früchte können sich nicht mehr voll entwickeln. Gerade während dem Wachstum der Früchte ist auf eine ausreichende Versorgung mit Wasser zu achten.

Gemüse

Gurkenblätter zeigen weissliche, trockene, scharf begrenzte Flecken zwischen den Blattadern. Bei intensiver Sonneneinstrahlung sollten die Pflanzen mit Schattiertuch geschützt werden.

Intensive Sonneneinstrahlung verursacht an Sellerie Blattrandnekrosen, die das weitere Wachstum beeinflussen. Solche Blätter sind als Suppengrün nicht mehr nutzbar. Direkt der Sonne ausgesetzte

Salatköpfe zeigen teilweise Verbrennungen, die über mehrere Blattlagen bis ins Innere reichen können. Der Ertrag wird stark beeinträchtigt.

Bei Blumenkohl wird die Blume braun, wenn sie nicht ausreichend durch die Blätter geschützt wird. Abhilfe schafft, wer ein Blatt über der Blume einknickt, dass es über der Blume zu liegen kommt und so Schatten spendet.

Zierpflanzen

Bei grosser Sonneneinstrahlung wirken Wassertropfen auf Blättern wie Brenngläser. Verbrennungsschäden sind das Ergebnis. Deshalb mit Vorteil am frühen Vormittag giessen und nicht während der Mittagshitze.

Massnahmen zum Schutz vor Hitze

Massnahmen gegen Hitzeschäden sind nicht ganz einfach umzusetzen. Pflanzen in Kübeln oder anderen Containern danken es, wenn sie für die kritische Zeit einen schattigen Platz bekommen. Bei Beeren, Sträuchern und Bäumen kann es sinnvoll sein, mit Vogelschutznetzen etwas Schatten zu spenden. Damit zum Hitzestress nicht auch noch Wassermangel kommt, sollten die Pflanzen regelmässig bewässert werden. Am besten am frühen Vormittag. Abschatten hilft auch bei Gemüsepflanzen.

Wer Pflanzen umsiedelt, sollte sie langsam an die Sonne gewöhnen. Sie kommen vorerst an einen schattigen Platz oder werden mit Vlies vor direkter Sonne geschützt. Von Nekrose befallene Pflanzenteile, hervorgerufen durch starke Sonneneinstrahlung, werden nicht mehr gesund. In diesem Fall gilt es, einige Tage zu warten und dann die tatsächlich abgestorbenen Blätter vorsichtig abzunehmen. Sie sofort zu entfernen würde der Pflanze noch mehr Schaden zufügen. ■

Text: Stefan Kammermann

Hausinfo ist ein neutraler
Online-Ratgeber zu allen Themen
rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**

Schicksal des Mietverhältnisses an einer Baurechtsbaute bei Untergang des Baurechts

Bauen im Baurecht – Eine Konstellation, die immer wieder zu Fragen Anlass gibt. Das Bundesgericht musste sich unlängst dazu äussern was geschieht, wenn das Baurecht untergeht und die im Baurecht erstellte Immobile noch vermietet ist. Eine Empfehlung für Baurechtsgeber und Mieter.

Das Baurecht erfährt seine gesetzlichen Regelungen in Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Beim Baurecht handelt es sich um eine Dienstbarkeit, welche es dem Berechtigten erlaubt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und beizubehalten. Mit dem Eintrag in das Grundbuch wird das Baurecht häufig als dauernd (mehr als 30 Jahre) und selbständig (zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person, im Gegensatz zu Grunddienstbarkeiten) ausgestaltet und kann so als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Das Baurecht führt zu einer Durchbrechung des im schweizerischen Sachenrecht geltenden Akzessionsprinzips, wonach Bauten immer Bestandteil des Grundstücks bilden auf welchem sie gebaut sind. Beim Baurecht fällt das Eigentum an der im Baurecht erstellten Baute und dem Grundstück auseinander. Während das im Baurecht erstellte Bauwerk im Eigentum des Bauberechtigten steht, gehört dem Grundeigentümer nur der Boden. Aus diesem Grund steht es dem Berechtigten auch zu, weitgehend frei über die Nutzung und den Gebrauch der von ihm gestützt auf das Baurecht errichteten Bauten zu bestimmen. Es steht ihm insbesondere frei, seine Baute oder Teile davon einem Dritten auf bestimmte oder unbestimmte Dauer zu vermieten. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, was mit dem Mietverhältnis geschieht, wenn das Baurecht vor Ende des Mietvertrages infolge Zeitablaufs untergeht und deshalb das im Baurecht erstellte Bauwerk ins Eigentum des Grundeigentümers übergeht (sog. Heimfall).

Besteht das Mietverhältnis fort oder geht es aufgrund des Heimfalles unter?

Erst kürzlich bot sich dem Schweizerischen Bundesgericht im Urteil 4A_522/2015 vom 10. März 2016 die Gelegenheit zur Beantwortung dieser Rechtsfrage. Dabei lag ihm der folgende Sachverhalt zugrunde:

Der Grundeigentümer räumte zugunsten der Vermieterin ein auf seinem Grundstück lastendes Baurecht ein, welches als selbständiges und dauerndes Grundstück im Grundbuch eingetragen wurde. Die im Baurecht stehende Baute wurde daraufhin von der Vermieterin an einen Dritten (Mieter) vermietet. Dem Mieter wurde das Recht eingeräumt, den Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen, was er auch eine Zeit lang tatsächlich getan hat. Bei Ablauf des Baurechts bestand der Mietvertrag noch während 2 Jahren. Die Art. 779 ff. ZGB enthalten keine Regelungen betreffend der Frage, was mit einem Mietverhältnis geschieht, wenn das im Baurecht erstellte Bauwerk an den Grundeigentümer heimfällt. Im Mietrecht gilt gemäss Art. 261 Abs. 1 bzw. Art. 261a des Obligationenrechts (OR) der folgende Grundsatz: Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht – z.B. ein Baurecht – einräumt. Das Bundesgericht prüfte in der Folge die direkte bzw. analoge Anwendbarkeit der Bestimmungen des Mietrechts auf den Heimfall einer im Baurecht erstellten Baute.

Die direkte Anwendbarkeit der besagten Bestimmungen des Mietrechts auf den vorliegenden Fall wurde durch das Bundesgericht verneint, da es beim Heimfall generell an einer Veräusserung (Verkauf) des Bauwerkes fehlt.

In der Folge wurde geprüft, ob die Bestimmung analog anwendbar ist. Dabei ist darauf abzustellen, ob im konkreten Fall ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt. Bei der Veräusserung der Mietsache befindet sich der Mieter durchaus in einer ähnlichen Situation, wie wenn das Eigentum an der Mietsache infolge Heimfalls auf den Grundeigentümer übergeht. In beiden Fällen sieht sich nämlich der Mieter plötzlich und ohne sein Zutun einem Dritten gegenüber, mit welchem er kei-

nen Vertrag abgeschlossen hat. Entscheidend dafür, ob der Mietvertrag beim Untergang des Baurechts auf den Grundeigentümer übergeht, war für das Bundesgericht deshalb die Frage, ob der Mieter einer im Baurecht stehenden Baute den Bestand und somit die Möglichkeit des Untergangs eines Baurechts voraussehen konnte oder nicht. Das Bundesgericht hat die Frage nicht losgelöst vom Sachverhalt beurteilt. Da im vorliegenden Fall der Mieter das Recht hatte, den Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen und dies auch tatsächlich während einer gewissen Zeit getan hat, bejahte das Bundesgericht die Voraussehbarkeit des Heimfalls. Aus dem Grundbucheintrag ist für jedermann die Dauer des Baurechts ersichtlich, weshalb für den Mieter der Zeitpunkt des Heimfalls als bekannt vorausgesetzt wurde. Das Bundesgericht kam deshalb zum Ergebnis, dass der Mietvertrag nicht fortbestehen konnte und mit dem Heimfall an den Grundeigentümer von Gesetzes wegen dahinfiel.

Ein Blick ins Grundbuch lohnt sich!

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil bezüglich Kenntnis des Grundbuchinhaltes darauf abgestellt, ob der Mieter das Recht hatte, seinen Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen. Von Gesetzes wegen gilt der Grundsatz, dass der Inhalt des Grundbuchs für den Erwerber eines dinglichen oder vormerkbaren persönlichen Rechts als bekannt vorausgesetzt wird. Dies bedeutet, dass es unerheblich ist, ob der Inhaber eines vormerkbaren Rechts den Inhalt des Grundbuchs auch tatsächlich kennt. Die Kenntnis des Grundbuchs wird in diesem Fall fingiert.

Konsequenzen für Mieter

Was bedeutet das für den Mieter konkret? Enthält ein Mietvertrag eine entsprechende Vormerkungsklausel, welche dem Mieter die Befugnis einräumt, den Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen,

Fortsetzung auf Seite 125





RAMSEYER UND DILGER

**SANITÄRTECHNIK
HEIZUNGSTECHNIK
SPENGLERTECHNIK
DACHTECHNIK**

**Damit Ihr Zuhause cool,
aber niemals kalt ist.**

Wenn draussen die Bise pfeift, hat man's gerne warm. Wir finden für jedes Zuhause die beste Lösung und installieren zuverlässige und umweltfreundliche Heizungssysteme. Mit handwerklicher Kompetenz und Leidenschaft für Perfektion.

Ramseyer und Dilger AG
Rodtmattstrasse 102
3000 Bern 22
www.ramseyer-dilger.ch



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

**IMMOBILIENBEWERTUNG
LIEGENSCHAFTSVERKAUF**

Wyss Liegenschaften GmbH, Bern & Wabern
www.wyssliegenschaften.ch | 031 534 00 14

Werden



Sie Mitglied im **HEV**

SIBIRGroup

SIBIR



Mit Lieblingsprogramm

Speichern Sie Ihre fünf am meisten benutzten Programme und rufen Ihre Favoriten bequem ab. Eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern – einfach perfekt.

SIBIRGroup AG, Eigerweg 4, 3322 Schönbühl, Telefon 031 333 85 85 www.sibirgroup.ch

Petition «Eigenmietwert abschaffen»

Der HEV Schweiz freut sich, Ihnen die Lancierung der Petition «Eigenmietwert abschaffen» mitteilen zu können. An der Pressekonferenz vom 28. Juni 2016 in Bern legte das Komitee SR Brigitte Häberli, NR Hans Egloff und NR Olivier Feller die Gründe für die Abschaffung des Eigenmietwerts dar.

Am 14. März 2013 wurde die Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» eingereicht. Obwohl sich der Bundesrat gegen die Annahme der Motion aussprach, entschied sich der Nationalrat am 25. September 2014 erfreulicherweise dafür, die Motion anzunehmen und damit ein Zeichen zu setzen. Seitdem wartet die Motion auf ihre Beurteilung durch den Ständerat. Um den Interessen der Hauseigentümer und den Forderungen des HEV Schweiz Nachdruck zu verleihen, wurde die Petition «Eigenmietwert abschaffen» lanciert. Unter www.eigenmietwert-abschaffen.ch kann online unterzeichnet werden. Dort

können auch Flyer und Unterschriftenbögen heruntergeladen werden. Zudem sind Flyer mit Unterschriftenbögen über den HEV Schweiz zu beziehen und in den nächsten Wochen in verschiedenen Medien beigelegt.

Ziel der Petition ist es, zum einen über die Problematik der Eigenmietwertbesteuerung und ihre Auswirkungen zu informieren und zum anderen aufzuzeigen, welche Bedeutung diese Problematik für die Schweizerinnen und Schweizer hat. Die Besteuerung des Eigenmietwerts sorgt für eine ungerechtfertigte ungleiche Behandlung von Wohneigentümern und Mietern. Das Wohneigentum als eigenver-

antwortliche Altersvorsorge verliert an Bedeutung und dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung wird nicht Rechnung getragen. Indem eine Amortisation der Hypotheken steuerlich bestraft wird, wird die Verschuldung gefördert. Dies führt unter anderem dazu, dass die Schweizerinnen und Schweizer weltweit mit den höchsten Hypothekarschulden haben, was nicht nur ein Risikopotenzial für die Wohneigentümer, sondern auch für den schweizerischen Finanzmarkt bietet.

www.hev-schweiz.ch
www.eigenmietwert-abschaffen.ch

Fortsetzung – Schicksal des Mietverhältnisses an einer Baurechtsbaute bei Unterang des Baurechts

so ist der Mieter – selbst dann, wenn er den Mietvertrag nicht im Grundbuch vormerkt – gut beraten, sich bei Vertragsabschluss über die Situation im Grundbuch zu informieren oder vom Vermieter einen zu diesem Zeitpunkt gültigen Grundbuchauszug zu verlangen. Da der Mieter als Inhaber eines persönlichen und vormerkbaren Rechts ein Interesse geltend machen kann, hat er Anspruch darauf, dass ihm das Grundbuchamt einen vollständigen Grundbuchauszug ausstellt, sollte er diesen vom Vermieter nicht erhalten. Wer das nicht tut, kann bei einem allfälligen Heimfall nicht geltend machen, er habe den Grundbucheintrag nicht gekannt. Konsequenz davon ist, dass der Mietvertrag ohne Kündigung

beim Auslaufen des Baurechts dahinfällt, was unter Umständen gerade bei länger dauernden Geschäftsmitverträgen unliebsame Folgen haben kann. Vorbehalten bleiben selbstverständlich diejenigen Fälle, in denen der Grundeigentümer ausdrücklich die Zustimmung zum Mietvertrag erteilt hat, auch wenn dieser über die Dauer des Baurechts hinaus läuft.

Konsequenzen für Baurechtsgeber

Der Baurechtsgeber (Grundeigentümer) hat beim Abschluss eines Baurechtsvertrages darauf zu achten, dass der Vertrag so ausgestaltet wird, dass der Bauberechtigte ohne seine Zustimmung über die Dauer des Baurechts keine obligatorischen Verträge abschliessen darf und dass ihm solche Verträge zur Kenntnis gebracht werden müssen. Somit hat er in jedem Fall einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Bauberechtigten, der sich

nicht daran hält. Bei Mietverträgen die ihm nicht zugestellt werden, kann er jedoch nicht verhindern, dass diese allenfalls in analoger Anwendung von Art. 261 über das Ende des Baurechts hinaus weitergelten. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn vertraglich nicht vorgesehen ist, dass der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden kann und die Kenntnis des Grundbuchs für den Mieter so nicht vorausgesetzt werden kann. Über die rechtlichen Folgen dieser Konstellation herrscht nämlich weiterhin Unklarheit. Zudem sollte sich der Grundeigentümer rechtzeitig vor Ablauf eines Baurechts (min. 5 Jahre vorher) selber über die Vermietungssituation der im Baurecht erstellten Baute informieren.

Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar;
Michelle Oswald, MLaw, Praktikantin



Patrick Dominik Roth
Immobilienentreuhänder

Rudolf Bürki Immobilien AG

Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

- Verkauf
- Verwaltung
- Bewertungen
- Entwicklungen

UNSERE EMPFEHLUNG

«Den ersten Eindruck gibt es kein zweites Mal. Deshalb lohnen sich die Aufwendungen eines Immobiliendienstleisters, um Ihre Liegenschaft perfekt in Szene zu setzen»

Belpstrasse 67 // 3007 Bern // 031 352 67 27 // office@rudolfbuerki.ch // rudolfbuerki.ch



Tobias Walter Bürki
Immobilienentwickler

Sommerhitze – 4 Tipps für eine kühle Wohnung

Der Sommer hinterlässt während seiner kurzen Anwesenheit durchaus seine Spuren, beispielsweise in Form von saunaartigen Zuständen in Wohnungen und Häusern. Doch das muss nicht sein. Mit unseren 4 einfachen Tipps lässt sich das Heim erträglich kühl halten.



Ein Sprung ins kühle Nass, ein Grillfest, ein lauer Sommerabend auf der Terrasse, ein Sonnenbad am See – davon träumen nicht wenige, wenn sie an Sommer denken. Niemand jedoch will eine überhitzte Wohnung, in der sich die Wärme staut und in der man nur schwerlich Schlaf findet. Am einfachsten lässt sich das verhindern, indem man die Hitze gar nicht erst in die Wohnung lässt. Denn ist sie erst mal drin, kriegt man sie kaum wieder raus.

– Lüften Sie am frühen Morgen und späten Abend

Im Zentrum aller Bemühungen gegen die Hitze in den eigenen vier Wänden steht das Lüften. Dieses sollte man auf die Morgenstunden und den späten Abend beschränken, wenn die Temperaturen angenehm kühl oder zumindest erträglich sind. Beim Querlüften mit möglichst vielen, ganz geöffneten Fenstern kann die warme und abgestandene Luft entweichen. Schlafen Sie nachts wenn möglich bei offenem Fenster. Zum Schutz vor Mücken hilft ein Mückengitter. Tagsüber sollten die Fenster dann geschlossen bleiben, damit die Wärme draussen bleibt.

– Hitze vom Fenster fernhalten

Wohnräume erwärmen sich am ehesten, wenn die Sonnenstrahlen direkt auf die Fenster einwirken, was gerade bei Neubauten mit grossen Fensterflächen zum Problem werden kann. Denn wenn das Licht die Scheibe passiert, wandeln sich Teile der Energie in Wärme um. Deshalb kann das Motto nur heissen: «Schotten dicht». Am Tage sollten also die Fensterläden oder Jalousien geschlossen werden. Im Innenbereich die Vorhänge zu ziehen oder Rollos zu schliessen, hilft nicht viel. Das dunkelt zwar ab, aber da die Sonnenstrahlen bereits das Fensterglas passiert haben, ist die Wärme bereits in der Wohnung drin. Wenn überhaupt, sollten im Innenbereich silberfarbene Rollos verwendet werden, weil diese das Sonnenlicht am besten reflektieren. Bei grossen Fensterflächen werden heute oftmals beschichtete und eingefärbte Scheiben eingesetzt, die einen tieferen Energiedurchlass ermöglichen. Eine günstigere Alternative dazu sind Sonnenschutz- und Reflexionsfolien, die auf den Fenstern angebracht werden können.

– Elektrogeräte ausschalten

Eine weitere Massnahme, die Temperaturen in den eigenen vier Wänden im erträglichen Rahmen zu halten, ist der dosierte Einsatz von Elektrogeräten. Computer, Fernseher, Abwaschmaschine oder Lampen produzieren Wärme. Wenn die Geräte nicht benutzt werden, sollten sie ganz ausgeschaltet sein, denn auch im Standby-Betrieb geben sie noch Wärme ab. Auch beim Kochen wird viel Wärme produziert. An Hitzetagen sollte deshalb nach Möglichkeit auf den Einsatz des Backofens verzichtet und auf dem Herd eher Speisen mit einer kurzen Zubereitungszeit zubereitet werden. So oder so empfehlen sich an Hitzetagen eher leichte und kalte Speisen.

– Ventilatoren bewegen die Luft

Etwas Erfrischung in die heisse Stube bringen Ventilatoren. Sie kühlen die Luft zwar nicht ab, sorgen aber für eine bessere Durchmischung im Wohnraum. Von mobilen Kühlgeräten wird allgemein abgeraten. Sie kühlen die Luft zwar ab, sind aber in der Anschaffung recht teuer und gelten als «Stromfresser».

Freunde und Bekannte – alle haben sie ihre speziellen Tipps auf Lager. Und wer im Internet sucht, findet weitere zum Teil abenteuerlich anmutende Empfehlungen wie einen Abend im kühlen Keller, den eisgekühlten Schlafanzug oder das angefeuchtete Bettlaken. Und wenn auch das alles nichts hilft, dann gilt es einfach durchzuhalten. Einige wenige Hitzetage – und schon ist der Sommer wieder vorbei. ■

Text: Patrick Gunti

Hausinfo ist ein neutraler
Online-Ratgeber zu allen Themen
rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**

Wespen fernhalten – 8 wirksame Tipps

Hält der Hochsommer Einzug, sind die gelb-schwarzen Insekten zur Stelle, sobald draussen Essen aufgetischt wird. Wir sagen Ihnen, was Wespen fernhält und was beim Entfernen eines Wespen-nests beachtet werden muss.



Von Juli bis Oktober ist der Wespenflug am stärksten, entsprechend steigt die Belästigung sowie bei Allergikern die gesundheitliche Gefährdung.

Wenn wir in diesen Monaten unter freiem Himmel essen und Zucker und Eiweiss in Form von Kuchen, Glace oder grilliertem Fleisch serviert wird, sind Wespen und damit wild um sich schlagende Menschen meist nicht weit. Die durch das Essen angelockten Insekten wollen hier ihren Energiebedarf mit Nektar decken und Eiweiss für den Nachwuchs besorgen.

Plant man eine Mahlzeit im Freien, gibt es verschiedene Möglichkeiten, Wespen fernzuhalten. Lesen Sie 8 wirksame Tipps: Es ist deshalb ratsam, sich in der Nähe von Wespen, wenn immer möglich, ruhig zu verhalten.

- Verhalten Sie sich ruhig. Menschen werden oft gerade wegen der Fuchtelei von Wespen gestochen, weil diese sich dagegen verteidigen wollen.
- Essen und Trinken in verschliessbaren Gefässen auf den Tisch stellen.
- Gefäss mit Zuckerwasser, Bier oder Sirup einige Meter vom Esstisch entfernt hinstellen.
- Mit Gerüchen lassen sich Wespen fernhalten, z.B. Gewürznelken in Zitronenscheiben, Knoblauch, Basilikum oder div. ätherische Öle auf oder rund um den Tisch platzieren.
- In Salmiak getränkte Tücher im Garten verteilen.
- Lavendelsträusse kopfüber an Wände oder Decken aufhängen.

- Mit einem Wasserzerstäuber etwas Wasser versprühen.
- Im Handel gibt es verschiedene Produkte und Wespenfallen, die zum Schutz vor den unbetenen Gästen eingesetzt werden können.

Was tun mit einem Wespennest?

Gravierender als ein paar Wespen am Esstisch ist ein ganzes Wespennest zu nahe am Menschen. Wespenester entstehen an trockenen und abgedunkelten Orten. In der freien Natur ist dies oft ein hohler Baumstamm, in Wohnbereichen sucht sich die Wespenkönigin für ihr Nest meist einen Dachboden, einen Schuppen oder einen Rollladenkasten. Deshalb sollte bereits beim Hausbau auf eine gute Dichtung geachtet werden, kleine Öffnungen können aber auch nachträglich abgedichtet werden.

Obwohl Wespen im Grunde nicht angriffslustig sind, ist im nächsten Umkreis um das Nest Vorsicht geboten.

Weil das Nebeneinander von Mensch und Wespe meist nicht möglich ist, gibt es zwei Möglichkeiten: Die Tiere umzusiedeln, das ist aufwändig und nicht ungefährlich, oder sie zu bekämpfen.

Wer sich entscheidet, ein Nest selber zu entsorgen, sollte sich dem Nest nur gut geschützt nähern. Wird ein spezieller Wespenspray eingesetzt, sollte dies entweder am frühen Morgen oder am späten Abend geschehen, wenn die meisten Wespen im Nest sind. Die ganze Ladung der Spraydose sollte eingesetzt werden,

am nächsten Tag kann das Nest in einem Plastiksack entsorgt werden. Nicht zu empfehlen ist die Methode, ein Wespennest mit Benzin zu übergiessen und anzuzünden. Schon manch ein Dachstock ist dabei in Flammen aufgegangen. Auch ein Ertränken der Wespen mit dem Wasserschlauch ist wenig erfolgversprechend. Wer ein Wespennest nicht selber entsorgen kann oder will, sollte auf den Rat von Experten vertrauen und eine Schädlingsbekämpfungsfirma engagieren. Bei Mietwohnungen ist in der Regel die Verwaltung, der Eigentümer oder der Hauswart für die Wespen-Entfernung zuständig. Die Feuerwehr rückt nur bei besonderen Umständen und gegen Verrechnung aus.

Nützlinge im Garten

Hierzulande werden neun Faltenwespenarten gezählt. Dem Menschen lästig werden aber nur die «Deutsche Wespe» und die «Gemeine Wespe». Alle Faltenwespen hingegen sind Insektenjäger und somit auch nützliche Helfer im Garten und wichtige Glieder im Gleichgewicht der Arten. Nicht nur bestäuben sie Blütenpflanzen, sie vertilgen ausserdem Blattläuse, Raupen, Mücken oder Heuschrecken. ■

Text: Patrick Gunti

Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**



BMBT GmbH Bern

SANIERUNGEN – UMBAUTEN – EXPERTISEN

Wohnungen – Ein- und Mehrfamilienhäuser
Traumküchen – Komfortbäder – Innenausbau
Fassaden – Rissanierungen – Abdichtungen

GARTENBAU – GARTENPFLEGE – BAUMPFLLEGE

BMBT GmbH – TOTALUNTERNEHMER AM BAU
Wylerringstrasse 64, 3014 Bern
Telefon: 031 332 57 93 oder 079 251 05 07



Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieverlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

% SALE %



Powerclean - 60° Programm in nur 57 Minuten

nur **1999.-**
statt 3399.-

-41%



NOVAMATIC

by **SCHULTHESS**
Waschmaschine WA 8190
• 8 kg Fassungsvermögen • Allergie- und Pollenprogramm • Superleise dank Silent Motor
Art. Nr. 107746



Flüsterleise

nur **1999.-**
statt 2799.-

-28%



NOVAMATIC

by **SCHULTHESS**
Wäschetrockner TW 8290
• Pollenclean: Befreit die Textilien von Pflanzenpollen, wird von aha Allergiezentrum Schweiz empfohlen
• Antibac: Gegen Allergene von Hausstaubmilben, Bakterien und Viren • 8 kg Fassungsvermögen
Art. Nr. 107772

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie.

nur **899.-**
statt 1299.-

-400.-



Fust Rabatt Fr. 300.-, «Beste Effizienz» Vorteil Fr. 100.-*

255 Liter Nutzinhalt



Electrolux
Gefrierschrank
EUF 3043 FW NoFrost
• H/B/T: 185 x 66 x 68 cm Art. Nr. 163231

Mit Schonprogramm für kostbare Gläser



Auch in Schwarz erhältlich

nur **1299.-**
statt 1899.-

-31%



Einbau-Geschirrspüler
GS Adora 1455 FN
• Sparsames Eco-Programm • Kleines Besteckkorbchen im Oberkorb • Intensiv-Programm für starkverschmutztes Geschirr
• Startaufschub bis zu 9 Stunden
• Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 391004

Mehr Komfort beim Bügeln



Doppeltes Volumen an ultrafeinem Dampf mit konstantem Druck (3,5 bar)

Aktivbügeltisch mit Gebläse- und Ansaugfunktion

LAURASTAR[®]
Bügelsystem LAURASTAR S6a
• Abnehmbarer Tank (1.2 L) für kontinuierliches Bügeln • Automatisches Abschalten des Gerätes nach 15 Minuten im Ruhezustand
Art. Nr. 511151