



DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 7 Juli 2022



Eigentumsfragen	116
Anfangsmietzins	117
Velokeller – Velafrica	119
Blitz und Donner	123

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114

3018 Bern

Telefon 031 992 14 16

Lichtschachtabdeckungen



- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage: 25% Rabatt
Gratis Lieferung
- Eigene Produktion seit 1995
- Online-Shop

Rutschmann AG

Fliegengitter-Fabrik
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 69
www.rutschmann.swiss

P+H
P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN

Freiburgstrasse 384
CH-3018 Bern
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 UND
BODENBELÄGE

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch

ROHRMAX
Halte dein Rohr sauber
0848 852 856

**Teure Abwasserrohre
Werterhalt dank Vorsorge**

Unkompliziert Fach-
wissen anfordern!
Sorge tragen zum Haus
Wir beraten Sie gerne.

**Kostenlose
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung**

rohrmax.ch info@rohrmax.ch
Rohrreinigung Kanal-TV
Rohrsanierung Lüftungsreinigung

VELUX

FÜR VELUX-DACHFENSTER SIND WIR IHRE PROFIS!

- Neueinbau • Service und Reparaturen
- Fensterersatz • Sonnen- und Hitzeschutz

Rufen sie uns an!
Ihre VELUX-Nummer: 031 934 20 20

IMMO PROFIS GmbH
Handwerker - Dienstleistungen

Waldheimstr. 15 3072 Ostermundigen
Tel: 031 934 20 20 www.immoprofis.ch

SERVICESHREINER VELUX-PROFIS

Alles im grünen Bereich.

haas

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



WOTREVA AG

Immobilien-Dienstleistungen

seit über 75 Jahren!

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

ribastoren ag

seit 1917

Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Zentweg 1A, 3006 Bern
Telefon 031 511 69 29
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!



Mögen Sie sich noch an diese TV-Revue erinnern? Die Älteren unter uns wahrscheinlich schon: Mitte der 70er-Jahre begannen, bot die Sendung ein abwechslungsreiches Potpourri aus Musik und Comedy mit dem legendären Peter Frankenfeld als Showmaster bis zu dessen plötzlichem Tod, woraufhin der nicht minder legendäre Harald Juhnke fortan die Sendung moderierte. Diese wurde 1981 eingestellt, als ein bis zwei Gläschen zu viel beim Moderator dessen Zuverlässigkeit für die Zusammenarbeit in der Produktion infrage stellte und man sich in der Folge von ihm trennte.

Völlig nüchtern wollen wir jedoch auf die vorliegende Ausgabe unserer Verbands-Revue blicken, welche ebenfalls ein abwechslungsreiches Potpourri bietet, das auch musikalisch umschrieben werden könnte:

«Ich wollt', ich wär' ein Huhn, ich hätt' nicht viel zu tun» ist ein bekannter Schlager, der oft und fälschlicherweise den Comedian Harmonists zugeschrieben und auch heute noch immer glänzend durch das Palast Orchester mit seinem Sänger Max Raabe interpretiert wird. In Tat und Wahrheit war das Lied aber erstmals 1936 in der UFA-Filmkomödie «Glückskinder» zu hören. Sofern Sie Hühner halten möchten, hätten diese in der Tat nicht viel zu tun – Sie hingegen schon: Erfahren Sie auf Seite 120, was alles vorzukehren ist, damit Sie Ihr täglich frisch gelegtes Ei erhalten.

«Mir sind mit em Velo da – mis Velo, das isch z'Afrika» ist ein bekanntes Schweizer Lied, von zahlreichen Schweizer Künstlerinnen und Künstlern wie Trio Eugster, Peter Hinnen oder Kliby & Caroline ebenfalls eindrücklich interpretiert. Aber Moment mal – stimmt die zweite Liedzeile denn? Nein, sie ist meinerseits frei erfunden, passt nun aber doch zum Informationstext auf Seite 119, wo Sie erfahren, wie Sie dank der Berner Organisation Velafrica herrenlosen Velos in Ihrem Fahrradkeller eine neue und sinnvolle Nutzung geben können.

«Wenn du den Teil des Donners hörst, mach' dir nicht ins Hemd» ist der «Donner-Song» aus dem Film «Ted» mit Mark Wahlberg und Mila Kunis, in dem ein zum Leben erweckter Teddybär insbesondere durch rüpelhaftes Benehmen und un-

flätige Bemerkungen auffällt. Ansonsten ist er aber ein treuer Kumpel, der für einige Lacher sorgt. Damit Sie Blitz und Donner nicht zu fürchten brauchen, können Sie Seite 123 aufschlagen, wo mit einigen Mythen über Gewitter aufgeräumt wird und harte Fakten über Blitz und Donner vermittelt werden.

«Panoptikum, Panoptikum, Panoptikum des Lebens» von Peter Alexander oder auch vom Hazy Osterwald Sextett sympathisch präsentiert, zeigt die Vielfalt des Lebens, welche ebenfalls im vorliegenden Heft zu finden ist: Sei es die Steuergesetzrevision, die Mehrwertabschöpfung, der Anfangsmietzins, die Geschäftsmiete oder aber der Unterschied von Mein und Dein im Stockwerkeigentum. Derartige Schnittstellen gibt es dort nämlich mehr als genug.

Ich wünsche Ihnen einen musikalischen und erholsamen Sommer! •



Lukas Manuel Herren
Sekretär HEV Bern und Umgebung

Inhalt Nr. 7 Juli 2022

- 115** Editorial
- 116** Splitter zu Eigentumsfragen
- 117** Anfangsmietzins von Wohnungen in Altliegenschaften
- 119** Im Velokeller Platz schaffen für einen guten Zweck
- 120** Eigene Hühner halten: Das Wichtigste im Überblick
- 123** 15 Mythen und Fakten rund um Blitz und Donner
- 125** Wem gehören Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden?
- 126** Geschäftsraummiete – was gilt?
- 127** Gast-Kolumne «Die letzte Bastion»

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

85. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben, davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 606 Exemplare
notariell beglaubigt 6.8.2020
Druckauflage 14 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sekretariat
Herren Caffisch Rutsch
Notariat & Verwaltungen
Redaktor: L.M. Herren (LMH)
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338, 3000 Bern 14
Tel 031 388 58 50, Fax 031 388 58 59
info@hev-bern.ch, www.hev-bern.ch
Postkonto 30-12 947-3

Inseratenannahme und Herstellung
rubmedia AG, Layout: Bettina Häfliger
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Elsbeth Graber
Tel 031 380 13 23, Fax 031 380 14 89
hev-bern@rubmedia.ch, www.rubmedia.ch
Fotonachweis
Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos zur Verfügung gestellt (zVg).

Splitter zu Eigentumsfragen

Steuergesetzrevision 2024 geht in den Grossen Rat

Mit der kantonalen Steuergesetzrevision 2024 will der Regierungsrat die steuerliche Behandlung von Solaranlagen vereinheitlichen und diese stärker fördern. Die Gesetzesrevision sieht diverse steuerliche Förderungen von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen vor. So sollen neu sämtliche Photovoltaik- und Solarthermieranlagen von der amtlichen Bewertung ausgenommen werden, und es ist in allen Fällen auf eine Erhöhung des Eigenmietwertes zu verzichten. Zudem bleibt der Erlös aus dem Verkauf von selbst produziertem Strom künftig im Umfang des Eigenbedarfs steuerfrei (sogenanntes «Nettoprinzip»), weshalb bei kleinen Anlagen auf eine Einkommensbesteuerung verzichtet werden kann. Die Investitionskosten für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind neu bereits bei der Erstellung eines Neubaus abziehbar – und nicht wie bisher erst später bei bestehenden Gebäuden. Zur vorgeschlagenen Vereinheitlichung und Förderung von Energiesparmassnahmen gab es eine breite Unterstützung im Rahmen der Vernehmlassung.

Entgegen der Vernehmlassungsvorlage verzichtet der Regierungsrat darauf, dass die Gemeinden bei der Festlegung der Liegenschaftssteuer ökologische Kriterien anwenden können. Der entsprechende Vorschlag wurde im Rahmen der Vernehmlassung u. a. auch vom HEV als unverhältnismässig aufwendig kritisiert. Da die Liegenschaftssteuer vergleichsweise tief ist, kann mit einer ökologischen Ausgestaltung kein spürbarer Lenkungseffekt erzielt werden. Auf Entlastungen bei den Steuertarifen will der Regierungsrat im Rahmen dieser Revision angesichts der schwierig zu prognostizierenden finanzpolitischen Aussichten verzichten. Sobald es die finanzpolitischen Möglichkeiten erlauben, sind aber gemäss Regierungsrat weitere Entlastungen über eine Senkung der kantonalen Steueranlagen und damit ausserhalb des Steuergesetzes anzustreben. Der Regierungsrat wird entsprechende Anträge jährlich hinsichtlich der Budgetberatungen des Grossen Rates prüfen.

Die Vorlage geht nun zur Vorberatung in die Finanzkommission des Grossen Rates und soll in der Herbstsession 2022 in erster Lesung behandelt werden. Eine zweite Lesung könnte in der Frühlingssession 2023 stattfinden. Das Inkrafttreten ist per 1.1.2024 geplant.

Die schriftliche Urteilsbegründung des Bundesgerichts zur amtlichen Bewertung liegt vor

Die für die Hauseigentümer unerfreulichen Erwägungen des Bundesgerichts werden erst bei einer nächsten allgemeinen Neubewertung zu berücksichtigen sein.

Wir erinnern uns: Der Grosse Rat hatte bei der Anordnung der allgemeinen Neubewertung 2020 (AN20) bestimmt, dass bei der Festsetzung der amtlichen Werte ein Ziel-Medianwert im Bereich von 70 Prozent der Verkehrswerte anzustreben sei. Gegen diesen Ziel-Medianwert hat ein Mitglied der sozialdemokratischen Partei Beschwerde erhoben mit der Begründung, dass

dieser Wert zu tief liege. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde bekanntlich am 21. Dezember 2021 – wenn auch nicht einstimmig – gut. Nun liegt die schriftliche Urteilsbegründung vor, in welcher das Bundesgericht Folgendes festhält: *«Bei einem Median von 70 Prozent ist anzunehmen, dass das wahrscheinlich resultierende Ergebnis zu einem Durchschnitt führen würde, der sich nicht allzu weit von diesem Wert entfernt, sodass eine erhebliche Zahl der Werte tatsächlich tiefer als 70 Prozent läge. Beim Eigenmietwert wird zwar ein Durchschnittswert von 70 Prozent als zulässig erachtet. Beim Vermögenssteuerwert, bei dem das Gesetz ausdrücklich den Verkehrswert als massgebend bezeichnet, ist jedoch eine derartige Abweichung selbst unter Berücksichtigung einer eigentumspolitischen Zielsetzung nicht mehr vereinbar.»*

Weiter hält das Bundesgericht fest, dass die Belastung durch die kommunale Liegenschaftssteuer – anders als im bernischen Steuergesetz vorgesehen – bei der Festlegung des amtlichen Wertes nicht mitberücksichtigt werden dürfe. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde dementsprechend gut und hob die betroffene Bestimmung des Dekrets auf. Allerdings hat das Urteil keinen Einfluss auf die amtliche Bewertung der noch rund 43 000 nicht bewerteten Grundstücke und der noch 9 000 offenen Einsprachen. Die Erwägungen des Bundesgerichts werden richtigerweise erst bei einer nächsten allgemeinen Neubewertung zu berücksichtigen sein. Irgendwann wird man also eine neue «Schatzungsübung» starten. Hierzu braucht es vorgängig mindestens eine Dekretsrevision, wohl aber auch eine Gesetzesänderung (um den Begriff des «Medians» in «Durchschnitt» zu ändern). Eine Verzögerung wird auch deshalb entstehen, weil der Grosse Rat in der Sommersession 2021 eine Motion als Postulat überwiesen hat, die eine Vereinfachung des Systems verlangt. Es wird also noch etwas Wasser die Aare runtergehen, bis das Thema erneut aufs Tapet kommt.

Unverständlicher Bundesgerichtsentscheid zur Mehrwertabschöpfung

Das Bundesgericht setzt sich in einem Entscheid über die u. E. klare Haltung des Parlamentes hinweg, wonach Kantone und Gemeinden bloss die Pflicht haben, eine Mehrwertabgabe bei Einzonungen einzuführen.

In einem Urteil vom 5. April 2022 im Zusammenhang mit einer Änderung des Reglements über die Mehrwertabgabe (MWA) der Berner Gemeinde Meikirch gelangte das Bundesgericht zur Auffassung, dass auch wesentliche Planungsvorteile bei Auf- und Umzonungen zwingend einer MWA unterliegen müssten. Es setzt sich damit über den Willen des Bundesgesetzgebers hinweg und löst dabei womöglich eine Gesetzes- und Reglementsrevisionswelle in zahlreichen Kantonen und Gemeinden aus. Dies überall dort, wo im kantonalen oder je nach innerkantonaler Kompetenzordnung im Gemeinderecht nur Einzonungen als MWA-Tatbestand fixiert sind. Auch im Kanton Bern war man nach eingehendem Studium des Bundesrechts und der dazu-

gehörenden Materialien im Rahmen des Erlasses des Baugesetzes 2017 zweifelsfrei der Auffassung, dass es eine rechtmässige und praktikable Vorgehensweise sei, den Gemeinden zu überlassen, ob sie über die Minimalvorschrift bezüglich der Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen hinausgehen wollten, d.h. auch Um- oder Aufzonungen einer MWA zu unterstellen. In erster Linie sollte ja der Anreiz zu Neueinzonungen gedämpft und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Die Erhebung von Abgaben auf Um- und Aufzonungen kann nämlich je nach örtlicher Situation und Abgabehöhe dem Ziel der Verdichtung entgegenstehen, weil sie deren Realisierung verteuert. Was ist nun zu tun? Nach Ansicht des HEV sollte man einer Flut von Gesetzesrevisionen in den Kantonen zuvorkommen. Dies könnte durch eine rasche Präzisierung von Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Sinne der ursprünglichen Ab-

sicht des Bundesparlamentes geschehen. Eine Gelegenheit würde sich im Rahmen der laufenden Revision (RPG II) geradezu anbieten. Offenbar hat der Ständerat einer entsprechenden Gesetzesanpassung kurz vor Redaktionsschluss dieses Magazins einstimmig zugestimmt. Affaire à suivre. •



Adrian Haas
Präsident HEV Bern und Umgebung

Gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses von Wohnungen in Altliegenschaften

Das Bundesgericht präzisiert seine Rechtsprechung zur gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses einer Wohnung in einer Altliegenschaft, wenn der vereinbarte Mietzins vermutungsweise missbräuchlich ist, aber weder Vergleichsobjekte noch offizielle Statistiken zur Bestimmung des orts- und quartierüblichen Mietzinses vorliegen. Es bestätigt eine Entscheidung des Kantonsgerichts des Kantons Waadt. In einem weiteren Urteil fasst das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Kündigung einer Wohnung durch den Vermieter wegen Renovationsarbeiten zusammen.

Die beiden neuen Mieter einer Vierzimmerwohnung in einer Liegenschaft aus den 1960er-Jahren am See in Montreux (VD) fochten den vereinbarten Mietzins von netto 2280 Franken als missbräuchlich an. Sie verlangten eine Herabsetzung des Anfangsmietzinses auf 1467 Franken. Der Vermieter hatte 1562 Franken bezahlt. Das Mietgericht des Kantons Waadt legte den Mietzins nach Durchführung eines Augenscheins auf 1800 Franken fest, was vom Waadtländer Kantonsgericht bestätigt wurde. Das Bundesgericht weist die dagegen erhobene Beschwerde der Mieter ab. Der Mietzins einer Altbau-Wohnung ist grundsätzlich nicht missbräuchlich, wenn er orts- und quartierüblich ist. Das ist anhand offizieller Statistiken oder von fünf Vergleichsobjekten zu prüfen. Ein missbräuchlicher Mietzins ist zu vermuten, wenn er deutlich mehr als 10 Prozent über dem vom Vermieter bezahlten liegt (massive Erhöhung) und sich dies nicht durch eine Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Landesindex für Konsumentenpreise erklären lässt. Hier ist von der Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses auszugehen. Dem Vermieter ist es nicht gelungen, diese Vermutung zu erschüttern. In diesem Fall ist es Sache des Rich-

ters, den zulässigen Anfangsmietzins festzusetzen. Das Bundesgericht hat in einem früheren Urteil festgehalten, dass es bei fehlenden Beweismitteln der Parteien bundesrechtskonform sei, auf den vom Vermieter bezahlten Mietzins abzustellen. In Präzisierung seiner Rechtsprechung kommt das Bundesgericht nun zum Schluss, dass dies nicht zwangsläufig der Fall sein muss. Auf den vom Vermieter bezahlten Mietzins ist abzustellen, wenn überhaupt kein anderes Beweismittel vorliegt. Gibt es indessen andere Grundlagen – die nicht von den Parteien stammen müssen –, wie kantonale oder kommunale Statistiken, kann der Richter diesen bei der Festsetzung des Mietzinses Rechnung tragen, selbst wenn sie nicht ausreichend differenziert sind. Im konkreten Fall hat sich die Vorinstanz auf Statistiken des Bundesamtes für Statistik gestützt. Zur Bestimmung des orts- und quartierüblichen Mietzinses sind diese nicht ausreichend detailliert. Das Waadtländer Kantonsgericht durfte die aus diesen Statistiken resultierenden Werte jedoch anhand der konkreten Merkmale der Wohnung, des vom Vermieter bezahlten Mietzinses und aufgrund seiner Kenntnisse des lokalen Mietmarktes und seiner Erfahrungen gewichten. Die so erfolgte gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses von 1800 Franken ist nicht zu beanstanden.

In einem weiteren Urteil fasst das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Kündigung einer Wohnung durch den Vermieter wegen Renovationsarbeiten zusammen. Es kommt zum Schluss, dass die Kündigung im konkreten Fall nicht missbräuchlich war. Insbesondere durfte das Kantonsgericht davon ausgehen, dass der Vermieter die Renovation tatsächlich beabsichtigte und die Renovationsarbeiten den Auszug der Mieterin notwendig machten. •

Text: Peter Josi, Medienbeauftragter

Marktinformationen

Boiler revidieren – aber richtig!



Anode neu



Anode verbraucht



Anode falsch eingebaut - wertlos

Die Revision Ihres Boilers alle 3–5 Jahre hilft, Energie zu sparen und verlängert die Lebensdauer des Gerätes. Durch das Entkalken der Heizstäbe, Ersatz der verbrauchten Magnesium-Anode und spröden Dichtung wird die Funktion garantiert. Mit einem sauberen Boiler ohne Kalk und Rost sowie der richtigen Temperatureinstellung werden Krankheitserreger verhindert.

Stucki Walter AG, Bern

Kanalreinigungen und Boilerrevisionen
Tel. 031 938 01 01
info@walterstucki.ch, www.walterstucki.ch

Geburtsjahr 1960er? Starten Sie jetzt Ihre Vorsorgeplanung



Unsere Experten für Finanz- und Pensionsplanung Marco Heinrich und Raymond Pulfer beraten Sie gern.

In der Altersgruppe 50 plus profitieren Sie im Berufsleben von Ihrem reichen Erfahrungsschatz, sind leistungsfähig und gelassen. Das Thema «Pensionierung» rückt langsam, aber sicher näher. Jetzt ist der perfekte Moment für eine Bestandsaufnahme und die Planung Ihrer finanziellen Zukunft. Wir bieten Ihnen massgeschneiderte Vorsorge- und Anlagevorschläge und das alles aus einer Hand.

Zürich, Generalagentur Roland Howald AG

Eigerstrasse 2, 3007 Bern
Telefon 031 970 40 50

Ihr Berner Immobiliendienstleister für

Bewertung, Vermarktung,
Bewirtschaftung und Bauprojektleitung

Rudolf Bürki Immobilien AG

Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

FLIEGENVORHANG

DER SCHÖNSTE ALLER FLIEGENVORHÄNGE
DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ

Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch



Morisi Bari GmbH

8548 Ellikon an der Thur / Ausstellung
Tel. 052 369 00 60



Heizungsersatz mit erneuerbaren Energien!

Ihre Heizung ist schon älter und muss ersetzt werden?

- Sie erhalten detaillierte Variantenvorschläge für fortschrittliche Heizungslösungen mit Investitions-, Betriebskosten und ökologischer Beurteilung
- Vergünstigung durch Impulsberatung

INES | Energieplanung GmbH

Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

INES Energieplanung GmbH, Laupenstrasse 20, PF, 3001 Bern
Tel. 031 305 19 70 | info@ines-energy.ch | www.ines-energy.ch

Im Velokeller Platz schaffen für einen guten Zweck

Im Frühling haben der HEV, der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern und Pro Velo Bern eine Aktion zur Entschlackung von überstellten privaten Veloabstellplätzen gestartet. Seither wurden in mehreren Liegenschaften über 100 Velos für Velafrica gesammelt und das Nützliche mit einem gemeinnützigen Zweck verbunden.

Der Aufruf hat offenbar einen Nerv getroffen: 20 Hauseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen haben sich bei der Berner Organisation Velafrica für eine Räumungsaktion angemeldet. Eine davon ist Silvia Mikhail, Besitzerin von zwei Liegenschaften in Ostermundigen. Sie ist sehr zufrieden mit dem Entrümpelungs-Service, den sie von Velafrica erhalten hat: «Es ist alles reibungslos abgelaufen und es wurde gut kommuniziert. Die Abholung der Velos verlief speditiv und professionell.» Nun freut sich die Liegenschaftsbesitzerin über zwei aufgeräumte Veloabstellräume, die ihren Mieterinnen und Mietern wieder genug Platz bieten für jene Velos, die auch tatsächlich in Gebrauch sind. «Dass wir dabei eine gute Sache unterstützt haben, freut mich. Velafrica sorgt nun dafür, dass die ungenutzten, herrenlosen Velos ein zweites Leben in Afrika erhalten und dort Menschen den Alltag erleichtern. Eine Win-win-Situation für alle», meint sie.

Gutes Wirken in der Schweiz und in Afrika

«Der Gewinn findet auf mehreren Ebenen statt», sagt Mats Gurtner, der bei Velafrica für Velosammlungen verantwortlich ist. «In der Schweiz werden die Velos in sozialen Betrieben der Arbeitsintegration und in Institutionen für Justizvollzug repariert und für den Export aufbereitet. Die Arbeit mit den Velos ermöglicht sinnvolle Arbeitsinhalte für erwerbslose Menschen in der Schweiz und sie gibt Menschen im Justizvollzug eine sinnstiftende Tagesstruktur.» Velos in schlechtem Zustand zerlegen die Verarbeitungspartner von Velafrica zu Ersatzteilen. Diese kommen in der Veloreparatur in der Schweiz zum Einsatz oder werden nach Afrika geschickt, damit die Recyclingvelos auch dort lange fahrtüchtig bleiben. Mit diesem Ansatz leistet Velafrica einen Beitrag zum Recycling von Wertstoffen. «In jedem Velo, das in der Schweiz ungenutzt herumsteht, steckt ein riesiges Potenzial, das wir unbedingt nutzen möchten.» Sind die Velos repariert, schickt sie Velafrica in Containern zu Partnern in sieben afrikanischen Ländern. Letztes Jahr wurden 54 Container mit 24813 Velos und 39365 Ersatzteilen exportiert. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. Denn die Vorteile eines Velos liegen auf der Hand.

Statt 90 Minuten zu Fuss 30 Minuten per Velo

Ein Velo verbessert die Lebensbedingungen der Menschen in Afrika erheblich. Es ist ein erschwingliches Transportmittel für Menschen, und Waren können damit leichter transportiert werden. Zudem ist es günstig im Unterhalt und umweltfreundlich. Die Velos aus der Schweiz verkürzen in Afrika oft lange Fusswege und sind zeitsparend. Die 16-jährige Ahadi Mhina Amani



Ahadi Mhina Amani (16) aus Lubaga, Tansania, fährt heute mit dem Velo von «Bike to School» in 30 Minuten schnell und sicher zur Schule. (Foto: Chimwemwe Mkandawire)

aus Lubaga, Tansania, fährt heute mit einem Velo aus dem Programm «Bike to School» in 30 Minuten zur Schule. Sie ist damit nicht nur schnell, sondern auch sicher unterwegs. Vorher war sie für einen Weg 1,5 Stunden zu Fuss unterwegs und kam erschöpft in der Schule an. Dank des Velos kann sie sich im Unterricht besser konzentrieren und sie hat mehr freie Zeit, die sie auch für Hausarbeiten nutzen kann. Gerade bei Mädchen kann dies darüber entscheiden, ob sie die Sekundarschule besuchen und einen Schulabschluss machen können.

Die Partner von Velafrica ermöglichen der Bevölkerung nicht nur Zugang zu Velomobilität, sondern schaffen in ihren Velozentren Arbeitsplätze in der Werkstatt, im Verkauf und in der Administration. Zudem bilden sie junge Menschen in Velomechanik aus. Die Ausbildungsprogramme vermitteln theoretisches und praktisches Know-how. So wird gewährleistet, dass die Velos langfristig genutzt werden können, und die jungen Menschen erhalten eine Perspektive für ein eigenständiges Leben. Schon wieder Win-win. •

Schaffen auch Sie Platz

- Melden Sie eine Veloaufräum-Aktion an über: velafrica.ch/kontaktformular-veloraumung
- Informieren Sie Ihre Mieterschaft frühzeitig. Idealerweise rechnen Sie mit acht Wochen zum Markieren von ungenutzten Velos.
- Velafrica liefert Ihnen Etiketten und bei Bedarf Vorlagen für die Information in Ihrer Liegenschaft.
- Danach vereinbaren Sie mit Velafrica einen Termin für die Abholung der Velos.
- Mats Gurtner beantwortet gerne Ihre Fragen: mats.gurtner@velafrica.ch

Sie können die Arbeit von Velafrica auch mit einer Spende unterstützen. Mit 75 Franken ermöglichen Sie z. B. die Aufbereitung und den Export eines Velos. velafrica.ch/spenden

Musterbrief für Vermieter/Verwalter zum Download:
<https://www.hev-bern.ch/news/detail/News/aktion-entruempelung-veloparkplaetze-zugunsten-von-velafrica/>

Eigene Hühner halten: Das Wichtigste im Überblick

Leckere, superfrische Frühstückseier aus dem eigenen Haushalt – das wünschen sich so manche Menschen. Doch privat Hühner zu halten, ist nicht nur anspruchsvoll, sondern auch mit zahlreichen Auflagen verbunden.

Entscheidungsgrundlage für die Hühnerhaltung

- *Viele Vorgaben:* Anders als etwa Hunde und Katzen gelten Hühner nicht als Haustiere, sondern als Nutztiere. Für deren Haltung gelten besondere Bestimmungen. Massgebend sind die Ausführungen im Tierschutzgesetz, in der Tierschutzverordnung und in der Tierseuchenverordnung. Sie legen unter anderem die Mindestanforderungen an das Gehege, an die Sozialkontakte und die zulässigen Tötungsarten fest. Dies tun sie mit einem Detaillierungsgrad, der für Privatpersonen gewöhnungsbedürftig ist. Alle Angaben findet man auf der Website des Bundesamts für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen.
- *Meldung beim Kanton erforderlich:* Wer Hühner hält, und seien es nur zwei Tiere, muss dies der kantonalen Koordinationsstelle melden. Dies ist entweder der Veterinärdienst oder das Amt für Landwirtschaft des Wohnkantons.

- *Grosses Know-how nötig:* Damit im Garten glückliche Hühner gackern, braucht es viel Aufwand und Wissen. Gerade für neue Halterinnen und Halter ratsam ist das Engagement in einem Verein, in dem sie sich mit erfahrenen Hühnerhaltern austauschen können. Auf der Website des Verbands Kleintiere Schweiz findet man eine Übersicht über die Vereine und Klubs.

Anzahl Hühner für die Haltung

- Hühner sind soziale Tiere und dürfen nicht allein gehalten werden.
- Als kleine Gruppen zählen 2 bis 15 Tiere.
- Die Zusammensetzung einer Hühnergruppe sollte so stabil wie möglich bleiben. Wer seine Gruppe um weitere Tiere ergänzt, sollte dies erstens aufs Mal tun und zweitens nur mit Tieren, die sich bereits kennen. Die Neuankömmlinge sollten am ersten Tag in den Hühnerstall gesperrt werden, während die anderen draussen bleiben. Denn Hühner leben in einer Hierarchie und können untereinander recht aggressiv sein.
- Wer keine Küken aufziehen will, benötigt keinen Hahn. Auf einen Hahn sollte man auch verzichten, wenn man nicht abgelegen wohnt – das Kikeriki gibt immer wieder Anlass zu



Streitereien mit den Nachbarn. Wünscht man sich einen Hahn, sollte man für etwa 5 Hühner einen Hahn einrechnen. Da sie sich untereinander aggressiv verhalten können, ist die Haltung von mehreren Hähnen besonders anspruchsvoll. Hähne haben aber auch Vorteile, denn sie bringen Ruhe in die Hühnerschar.

- Die Hühner der meisten Rassen legen täglich ein Ei. Die Legeleistung unterscheidet sich jedoch von Rasse zu Rasse und nimmt mit dem Alter ab.
- Die Lebenserwartung von Hühnern wird stark von der Haltung bestimmt. Eine gute Richtgrösse sind 5 bis 7 Jahre, doch können Hühner deutlich älter werden.
- Wer Hühner von alteingesessenen Rassen wünscht, findet beim Züchterverein für ursprüngliches Nutzgeflügel (ZUN) eine gute Anlaufstelle.

Mindestanforderungen an den Hühnerstall und die Aussenfläche

- Für 2 bis 6 Hühner braucht man einen Stall mit einer Grundfläche von mindestens 2 Quadratmetern und einer Innenhöhe von mindestens 1,5 Metern.
- Pro Stall sind mindestens zwei Sitzstangen auf verschiedenen Höhen erforderlich. Sie müssen sich mindestens 50 Zentimeter über dem Boden befinden, aber auch mindestens 50 Zentimeter Platz bis zur Decke lassen. Die Hühner ruhen bzw. schlafen auf den Stangen – ein Instinkt aus Urzeiten zum Schutz vor Raubtieren.

- In Hobbyhaltungen sollte die gesamte Stallfläche mindestens 5 Zentimeter hoch mit Einstreu belegt sein. Die Einstreu ist regelmässig zu wechseln.
- Pro 5 Hühner ist im Stall mindestens ein Nest einzurichten, das mit Einstreu oder einer weichen Einlage wie zum Beispiel Gummi bedeckt ist. Die Nester müssen auf drei Seiten geschlossen sein und eine Decke aufweisen.
- Im Stall braucht es Futterplätze und Tränken, an denen die Hühner viel Platz haben.
- Eine natürliche Belüftung ohne Durchzug ist ein Muss.
- Der Stall muss durch natürliches Tageslicht beleuchtet sein.
- Mehrere natürliche, begrünte und Schatten bietende Aussenflächen ergänzen den Innenraum. Ein Bereich mit unbewachsener Erde erlaubt den Hühnern, ein Staubbad zu nehmen. Werden die Aussenflächen mit einem Netz abgedeckt, können Spatzen und andere Vögel keine Krankheiten wie die Rote Vogelmilbe übertragen. Die Maschenweite sollte höchstens 40 Millimeter betragen. Pro Huhn sind mindestens 10 Quadratmeter Aussenfläche einzuplanen.
- Empfehlenswert ist zusätzlich ein Wintergarten von mindestens 2 Quadratmetern für 2 bis 6 Hühner, damit sie auch bei Regenwetter «draussen» sein können. Ein Wintergarten bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die Hühner im Falle von Tierseuchen wie der Geflügelgrippe nicht im Stallinnern eingesperrt werden müssen.
- Der Verband Kleintiere Schweiz gibt Empfehlungen zum Bezug von Hühnerställen ab.

Was Hühner fressen

Hühner gelten als Dauerfresser und müssen die ganze Zeit Futter zur Verfügung haben. Alleinfutter ist als Mehl, Granulat und Würfel erhältlich. Wird es in Mehlform angeboten, sind Hühner gut mit der Nahrungssuche beschäftigt. Futter in Körnerform hingegen deckt den Nährstoffbedarf nicht ausreichend ab. Deshalb ist zusätzlich zu Körnern Ergänzungsfutter zu verabreichen. Ungeeignet ist hingegen das Verfüttern von Küchenresten. Sauberes Wasser muss jederzeit zur Verfügung stehen.

Arbeitsaufwand für die Hühnerhaltung

Die Haltung von Hühnern ist nichts, was man einfach so nebenher erledigen kann. Laut Pro Specie Rara sollte man Zeit für folgende Aufgaben einplanen:

- Täglich sind Futter und Wasser zu verabreichen, Eier einzusammeln und die Tiere zu beobachten, sodass man einen Krankheitsfall rasch erkennt. Abends sollte man sich vergewissern, dass alle Tiere im Stall sind – ansonsten läuft man Gefahr, dass Fuchs oder Marder den Hühnerbestand dezimieren.
- Alle zwei bis drei Tage müssen die Tränken und Futterspender sowie die Kotbretter gereinigt werden.
- Wöchentlich sollten die Tiere auf Parasiten untersucht werden. Bei Bedarf, mindestens aber wöchentlich, ist zudem die Einstreu zu wechseln.
- Der Stall benötigt eine monatliche Reinigung. Diese Arbeiten müssen auch ausgeführt werden, wenn man in Urlaub fährt oder krank ist – wer Hühner hält, braucht einen guten Plan B. •

Text: hausinfo, Karin Meier. Bild: AdobeStock



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



•malerei•bodenbeläge•bautrocknung



balsiger-team.ch

die bauprofis für renovation und sanierung.

gratis-nr. 0800 588 588 buchweg 4
telefon 031 926 13 02 ch-3020 bern
telefax 031 926 13 05 info@balsiger-team.ch

Heizöl von
hänggi

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

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

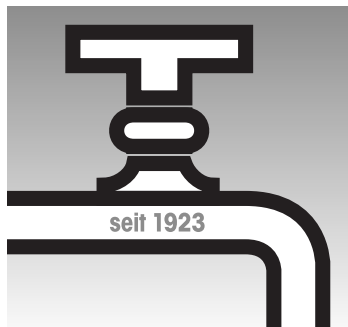


HUSQVARNA AUTOMOWER®

**Gartenarbeit
leicht gemacht**



Mower World GmbH
Lenzigenweg 5
3532 Zäziwil
Natel: 079 564 47 08
www.mower.ch



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

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



Jost Bedachungen

Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

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

Hilfe im Alter

Fisa Verwaltungen AG

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

Erna Aeberhard, Notar,
Holligenstrasse 5, 3008 Bern,
031 312 04 71

Wir bauen Aufzüge.
Massgeschneidert, für jeden
Zweck und enorm individuell.



Norm Aufzüge AG Bern
031 926 62 11
info@naag.ch
www.naag.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



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

dipl. Malermeister
3145 Niederscherli
www.arn-malerei.ch

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

15 Mythen und Fakten rund um Blitz und Donner



Noch immer kursieren Mythen und Irrtümer rund um Blitz und Donner. Wir sagen Ihnen, was bezüglich Blitzen und den Gefahren, die von ihnen ausgehen, wahr ist und was Sie getrost als Mythos ad acta legen können.

So faszinierend Blitze sind, so sehr ängstigen sie seit jeher auch viele Menschen. Viele Mythen und Irrglauben haben sich entsprechend entwickelt. Und auch wenn erwiesenermassen falsch, halten sie sich hartnäckig. Doch es gibt auch Behauptungen, die durchaus stimmen. Wir stellen klar.

1. Blitze schlagen immer in die höchsten Bauten ein. Gebäude in der Nähe von Türmen, Bäumen, Hochhäusern oder Hochspannungsleitungen sind also sicher.

Falsch. Ein Blitz geht immer den Weg des geringsten Widerstands. Je nach Windrichtung und Luftfeuchtigkeit kann er darum auch in ein Haus einschlagen, das neben einem noch höheren Objekt steht.

2. Blitze schlagen nie zweimal an der gleichen Stelle ein.
Irrtum, das kann durchaus vorkommen. Das Empire State Building in New York zum Beispiel wird jährlich etwa 25-mal vom Blitz getroffen.

3. Auf offenem Feld sollte man sich bei einem Gewitter flach ausgestreckt auf den Boden legen.

Falsch. Dadurch vergrössert man die Fläche, die der Blitz treffen kann. Stattdessen eine Vertiefung suchen, sich hinsetzen, den Kopf einziehen und mit beiden Armen die Knie umklammern.

4. Blitzableiter ziehen Blitze an.

Falsch. Blitzableiter ziehen Blitze nicht an, sie leiten sie geordnet in den Boden ab.

5. Blitzableiter verhindern den Einschlag von Blitzen.

Falsch. Blitzableiter verhindern Einschläge nicht, sondern leiten sie kontrolliert ab und bewahren Gebäude, Bewohnerinnen, Bewohner und Tiere vor grossem Schaden.

6. Während eines Gewitters sollte man nicht duschen.

Je nachdem. In neuen Gebäuden mit Blitzschutzsystemen ist man beim Duschen grundsätzlich sicher. Bei alten Gebäuden empfiehlt sich, mit dem Duschen zuzuwarten, bis das Gewitter vorbeigezogen ist.

7. Es gibt kalte und warme Blitze.

Falsch. Was es gibt, sind stärkere und weniger starke Blitze. Ob es zu einem Brand kommt, ist abhängig von der «Nahrung», auf die ein Blitz am Boden trifft (z. B. Staub, Heu, Holz).

8. Elektronische Geräte im Haus bei Gewitter vom Strom trennen.

Wenn ein Blitz- oder Überspannungsschutzsystem installiert ist, brauchen Sie Ihre Geräte nicht vom Strom zu trennen.

9. Mobiltelefone ziehen den Blitz an

Handys haben zwar durchaus ihre Nebenwirkungen, aber diese Behauptung stimmt nicht. Die Handystrahlung ist dafür zu gering.

Fortsetzung auf Seite 124 oben

10. Regenschirme sollten bei Blitzgefahr eingezogen werden.

Diese Vorsichtsmassnahme ist richtig, vor allem, wenn der Regenschirm eine Metallspitze aufweist.

11. Der Volksmund sagt: «Eichen sollst du weichen, Buchen sollst du suchen.»

Reimt sich zwar, ist aber Unsinn. Was stimmt, ist, dass Blitze gerne in hohe Objekte wie Bäume einschlagen. Welche Art Bäume ist dem Blitz aber egal.

12. Im Auto ist man vor einem Blitzeinschlag sicher.

Richtig. Das Auto wird bei einem Blitzeinschlag zum sogenannten faradayschen Käfig. Der Physiker Michael Faraday fand heraus, dass bei einer auf allen Seiten geschlossenen Hülle aus leitfähigem Material der Strom um den Innenraum herum in die Erde abgeleitet wird. Geschützt ist man auch in Zügen, Flugzeugen und Seilbahngondeln. Radfahrer und Motorradfahrer sollten jedoch absteigen, ihr Zweirad abstellen und sich in Sicherheit bringen.

13. Bei einem Gewitter so schnell wie möglich aus dem Wasser.

Stimmt. Einerseits kann sich Strom im Wasser weit ausbreiten, andererseits kann er optimal durch den Körper fliessen, wenn wir ausgestreckt im Wasser liegen oder schwimmen.

14. Wie weit ist das Gewitter entfernt?

Gewitterfronten können in rasender Geschwindigkeit durchs Land fegen, sich aber auch nur langsam fortbewegen. Wie weit ein Gewitter entfernt ist, können Sie selbst ausrechnen. Die Formel dazu lautet «Abstand zwischen Blitz und Donner in Sekunden geteilt durch drei». Dies ergibt die Distanz in Kilometer, die das Gewitter noch entfernt ist.

15. Tiere überleben Blitzeinschläge seltener als Menschen.

Stimmt, denn durch ihre in der Regel vier Beine weisen sie eine grössere Schrittspannung auf. Wenn die Erde den Strom eines Blitzeinschlages leitet, ist der Stromfluss grösser als beim «Zweibeiner». •

Text: hausinfo, Patrick Gunti / GVB. Bild: iStock

Blitzschutz Coste AG

VKF-zertifiziert www.blitzschutz-coste.ch

Blitzschutz Coste AG
Murtenstrasse 15
3210 Kerzers

daniel.coste@blitzschutz-coste.ch

Planung

Ausführung

Kontrolle

Badewannentüren Variodoor

Lieferung & Montage ganze Schweiz

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

Magicbad Schenker Luzern
079/ 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch



Bester Schutz und bis zu
10% Rabatt – exklusiv
für HEV-Mitglieder



Kontaktieren Sie uns:
Zurich Generalagentur
Roland Howald AG



Mehr Informationen unter
www.zurich.ch/hev



Stockwerkeigentum: Wem gehören Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden?



Beim Stockwerkeigentum wird zwischen gemeinschaftlichen Teilen, welche im Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehen, und dem Sonderrecht des einzelnen Eigentümers unterschieden. Die Zuordnung zu der einen oder anderen Kategorie spielt eine wesentliche Rolle nicht nur bezüglich der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Stockwerkeigentümer, sondern auch bezüglich der Kostentragung.

Aufgrund der Funktion dieser Einrichtungen wurden stets unterschiedliche Auffassungen vertreten. Sonnenstoren/Rollläden/Jalousien gehören – so die eine Auffassung – wie die Fenster zu den gemeinschaftlichen Teilen, weil sie für die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes von Bedeutung sind. Da die Fenster aber andererseits der Abgeschlossenheit der einzelnen Stockwerkeinheit bzw. der Licht- und Luftzufuhr dienen, gehören die Fenster und deren Ergänzungen (Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden) – so die andere Auffassung – zum Sonderrecht.

Herrschende Lehre

Die herrschende Lehre hat stets die Auffassung vertreten, gewöhnliche Fenster sowie Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden seien grundsätzlich sonderrechtsfähig, weil das Interesse des Stockwerkeigentümers an den Fenstern und deren Ergänzungen stärker zu gewichten sei als das Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft. Früher wurde gefolgert, das überwiegende Interesse des Stockwerkeigentümers mache die Fenster deshalb sonderrechtsfähig. Diese könnten also bei der Begründung des Stockwerkeigentums als Sonderrecht ausgestaltet werden. Heutzutage wird aufgrund der gesetzlichen Vermutung (Art. 712b Abs. 2 ZGB), wonach nicht zwingend gemeinschaftliche Teile Sonderrecht darstellten, davon ausgegangen, dass gewöhnliche Fenster und deren Ergänzungen ohne anderslautende Bestimmung im Reglement stets zum Sonderrecht gehören.

Begründungsakt

Klar ist die Rechtslage also nur in denjenigen Fällen, in denen schon bei der Begründung des Stockwerkeigentums eine ausdrückliche Zuordnung der Fenster sowie der Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden vorgenommen wurde (zu den gemeinschaftlichen Teilen oder zum Sonderrecht). Besteht eine ausdrückliche Regelung im Reglement, so ist diese massgebend. Ist bei der Begründung des Stockwerkeigentums auf eine ausdrückliche Zuordnung verzichtet worden, ist die Rechtslage nicht eindeutig.

Konsequenzen der Sonderrechtsvermutung

Die Zuordnung der Fenster sowie der Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden zum Sonderrecht hat zur Folge, dass die einzelnen Eigentümer diese Einrichtungen auf eigene Kosten unterhalten müssen. Trotz der Sonderrechtsvermutung wird davon ausgegangen, dass die Stockwerkeigentümer bei der Auswahl neuer Fenster bzw. deren Ergänzungen nicht völlig frei sind. Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden müssen vom Aussehen und der Form her denjenigen der anderen Eigentümer entsprechen. Zudem ist der Stockwerkeigentümer gehalten, die Fenster und deren Ergänzungen so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist. Bezüglich der Fenster bedeutet dies allerdings nur, dass der Stockwerkeigentümer die Fenster sowie Sonnenstoren/Jalousien/Rollläden so unterhalten muss, dass der optische Gesamteindruck der Liegenschaft nicht beeinträchtigt wird. •

Bild: Adobe Stock

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



**IMMOBILIEN-
VERWALTUNG**

WER DIE VERWALTUNG DEM PROFI ÜBERLÄSST, HAT MEHR ZEIT.

A. Bill AG Immobilien und Baumanagement
Seftigenstrasse 315 | CH-3084 Wabern
+41 (0)31 960 15 20 | billimmo.ch

bill immo

Geschäftsraummiete – was gilt?



Wer Geschäftsräume vermietet, ist sich oft nicht bewusst, dass die rechtlichen Bestimmungen nicht identisch sind wie bei der Wohnraumvermietung. In den folgenden Punkten unterscheidet sich die Rechtslage.

Sicherheitsleistung

Im Mietvertrag wird in der Regel ein Mietzinsdepot, auch als Kautions bezeichnet, vereinbart. Sie dient dem Vermieter als Sicherheit für ausbleibende Mietzinszahlungen und/oder Schäden am Mietobjekt. Bei Wohnungsmieten ist die Kautions gesetzlich auf drei Monatsmietzinse beschränkt. Bei der Geschäftsraummiete gibt es keine entsprechende Beschränkung. Der Vermieter kann theoretisch eine Kautions in beliebiger Höhe verlangen. Das Wort «Monatsmietzins» schliesst dabei die Nebenkosten mit ein.

Übertragung des Mietverhältnisses

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen kann der Mieter das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist die Übertragung ungültig, jedoch kann dieser nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Zustimmung verweigern. Ein wichtiger Grund liegt zum Beispiel vor, wenn die Solvenz des poten-

ziellen Nachfolgemieteters nicht gegeben ist. Die Übertragung des Mietverhältnisses ist bei der Miete von Wohnräumen ausgeschlossen.

Kündigungsfrist

Bei der Miete von Geschäftsräumen gilt eine ordentliche Kündigungsfrist von sechs Monaten. Das Wohnmietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Die Minimalfrist von sechs Monaten ist zwingend. Die Parteien können diese verlängern, aber nicht verkürzen.

Erstreckung

Spricht der Vermieter eine Kündigung aus oder endet ein befristetes Mietverhältnis, kann der Geschäftsmieter unter Umständen eine Erstreckung von bis zu sechs Jahren verlangen. Das Mietverhältnis für Wohnräume kann um höchstens vier Jahre erstreckt werden.

Retentionsrecht

Im Gegensatz zum Vermieter von Wohnräumen hat der Vermieter von Geschäftsräumen grundsätzlich ein Retentionsrecht zur Sicherung der Mietzinse für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins. Der Vermieter kann die beweglichen Sachen zurückbehalten, die sich in den vermieteten Räumen befinden und die zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören. •

Nützliches zum Thema

Broschüre und Kurs zum Thema: Vermietung von Geschäftsräumen Informationen und Bestellungen: www.hev-schweiz.ch, info@hev-schweiz.ch oder Tel. 044 254 90 20

Text: MLaw Stéphanie Bartholdi

Bild: AdobeStock

Die letzte Bastion

Auch ich liebe das Grillieren (oder benutzen Sie das deutsche Wort Grillen?), stehe seit Ostern fast jedes Wochenende am Grill und freue mich auf das Lob der Gäste für meine Kochkünste und das wunderbare Essen.

Gross soll er sein

Grillen ist ein stabiler Wachstumsmarkt. Europaweit werden jährlich für hunderte Millionen Euro Grills verkauft, und meistens werden sie von Männern benutzt. Wir Männer können dafür Tausende ausgeben und sind fähig, mit unserem angehäuften Grillwissen die ganze Umwelt zu sedieren.

Männer haben am liebsten einen Grill, der möglichst gross ist und über viele Klappen, Hauben und Regler verfügt. Es wird ja alles kleiner und mobiler – nur der Grill, der soll mächtig wie eine Dampflokomotive sein.

Neulich las ich einen Artikel über die Männlichkeit des Grillierens. Interessanterweise finden demnach die meisten Männer das Grillen männlich.

Das männliche Wesen

Im Netz ist zu lesen, dass der Grillkult eine zentrale Aussage habe: Fleisch und alles, was damit verbunden ist – das Schlachten, das Stückeln, das Grillieren – sei Sache der Männer. Ergo ist der sommerliche Grillwahnsinn eines der letzten Überbleibsel des Männlichkeitsgehabes in unserer Gesellschaft.

Dabei leben wir nicht mehr in der Steinzeit. Wir müssen unser Essen nicht mehr zwingend über das offene Feuer hängen, um es zuzubereiten. Unsere Küchen sind voll mit Mikrowellen, Dampfkoch- und Niedergargeräten, Induktionsherden mit elektromagnetischem Glaskochfeld und anderen hochtechnologischen Geräten. Warum entscheiden wir uns also nach wie vor dafür, all das links liegen zu lassen und unser Essen auf dem offenen Feuer zuzubereiten? Warum setzen wir uns nicht wie bei jeder anderen normalen Mahlzeit an den Esstisch, sondern strapazieren unter freiem Himmel unseren Rücken, kauern freiwillig auf dem Boden oder balancieren in klapprigen Campingstühlen?

Glücksgefühle

Die Begeisterung für das Grillieren gründet meiner Meinung nach auf den grundlegenden positiven Erfahrungen. Was mir bei der Betrachtung einer Grillparty heute auffällt:

Einerseits haben Männer und Frauen gleichermaßen Spass an dem Event, alle kommen gerne zusammen, um einen Sommerabend mit Grillieren im Garten zu verbringen. Andererseits sind es tatsächlich fast immer die Männer, die am Rost stehen und mit Feuer und Fleisch hantieren. Wiederholt sich hier das Geschlechter-Muster? Verfallen emanzipierte, moderne Frauen einfach wieder in die Rolle der Steinzeitfrau und Männer in die des kraftstrotzenden Anführers?

Die letzte Bastion

80 Prozent der Männer in der Schweiz lassen sich die Grillzange nur ungern aus der Hand nehmen, dies ergaben verschiedene Umfragen, und das ist auch meine Wahrnehmung. Zwei Drittel der befragten Frauen sagten sogar, dass sie überhaupt kein Interesse an dem Job des Grillmeisters hätten und sich lieber um die Zubereitung der Beilagen kümmern würden. Was ist schuld an dieser eingefahrenen Rollenverteilung?

Vielleicht klammern wir Männer uns an unsere Grillzange, weil Frauen in so vielen anderen Lebensbereichen bereits das Zepter an sich gerissen haben.

Der Grill also als letzte Bastion der Männlichkeit: Der Ort, wo noch ich das Zepter schwingen und mein Schwert ziehe, um die Sippe zu verteidigen. Am Grill kann ich Feuerwehrmann, Ernährer und Entertainer in einem sein.

Wenn ich also am Rost stehe und den Rauchschwaden hinterherblicke, dann kann es schon mal passieren, dass meine Urinstinkte geweckt werden und ich in einen Tagtraum eines Jägers und Beschützers ver falle.

Doch bevor die Koteletts verbrennen, ruft mich mein moderner Timer wieder auf den Boden der Tatsachen zurück. Dort können mich meine Frau und unsere Gäste dann bitte schön ausgiebig loben.

Mit den besten Wünschen für einen schönen Sommer



Bis bald – KAZI, der Hausgeist

KAZI, der Hausgeist, ist «Hüttenwart» im MatteLab, Partner der KMU-Nachfolgezentrum AG, Liegenschaftsbesitzer und schreibt Kolumnen.

www.kmu-nachfolgezentrum.ch

Mehr als ein Job. Eine Passion.

Ihre unabhängigen Spezialisten seit 2006

Blitzschutz leicht gemacht: So schützen Sie Ihre Geräte, Daten und sich selbst

Ein Kombi-Überspannungsableiter schützt ein Gebäude mitsamt seinen Geräten und den darin lebenden Menschen und Tieren bei einem indirekten Blitzeinschlag im Umkreis von 2 km. Er ist schnell installiert und kostet nicht viel.



Acht von zehn Gebäude im Kanton Bern haben keinen Blitzschutz. Dabei schlägt der Blitz nicht zwingend am höchsten Punkt ein.

Blitze verursachen jeden dritten Feuerschaden im Kanton Bern. Allerdings weisen acht von zehn Gebäude keinen Blitzschutz auf. Erstaunlich, denn alleine hier hat der Blitz letztes Jahr rund 900 Schäden verursacht. Das ist nachvollziehbar, denn der Kanton Bern gehört zu den blitzreichsten Regionen der Schweiz.

Gefahr besteht nicht nur durch einen direkten Blitzeinschlag ins Haus, sondern auch wenn der Blitz in der Nähe einschlägt (indirekter Blitzschlag) und dabei Leitungen oder Kabel im Boden trifft. Dann kann die enorme Blitzenergie sogar 2 km entfernte Geräte zerstören und in Brand setzen.

Kleines Gerät mit grosser Wirkung

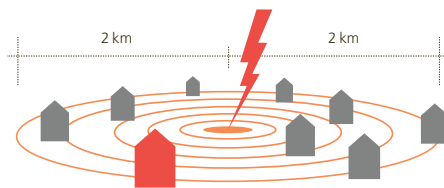
Ein Kombi-Überspannungsableiter – oder auch innerer Blitzschutz genannt – ist einfach im Haus integrierbar und schützt vor Geräteschäden, Datenverlust und Bränden, wenn es in der Umgebung blitzt. Eine konzessionierte Elektrofachperson installiert das Gerät an der Elektroverteilung. Dort leitet es die gefährliche Überspannung durch einen indirekten Blitzschlag ab, damit das Stromnetz nicht belastet wird. Denn ein Blitz hat bis zu 200 000 Mal mehr Energie als ein Fernseher aushält.

Drei Fakten zum inneren Blitzschutz

Erstens: Die Installation kostet je nach Alter der Elektroanlagen zwischen 600 und 1600 Franken. Zweitens: Der innere Blitzschutz ist für die meisten Neubauten ab 2020 obligatorisch. Und drittens: Für ältere Gebäude ist der Wechsel auf ein neues Heizungssystem oder der Einbau eines neuen Stromzählers der ideale Zeitpunkt, um mit wenig Aufwand einen inneren Blitzschutz zu installieren.

Die GVB schenkt 250 Franken für einen inneren Blitzschutz

Für jeden eingebauten Kombi-Überspannungsableiter erhalten Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Hauses im Kanton Bern 250 Franken von der Gebäudeversicherung Bern (GVB). Dies geschieht, indem sie **erstens** eine konzessionierte Elektrofachperson mit der Installation des Kombi-Überspannungsableiters beauftragen, und **zweitens** die Rechnung inklusive GVB-Versicherungsnummer und der Bankverbindung nach erfolgreicher Installation per E-Mail an die GVB senden (blitz@gvb). **Drittens:** Die GVB überweist danach 250 Franken auf das Konto der Anwenderinnen und Anwender eines Kombi-Überspannungsableiters. Das Angebot gilt bis maximal Ende 2023.



Ein Blitzschlag kann auch in 2 km Entfernung zu Schäden an Geräten und Gebäuden führen.



Ein Kombi-Überspannungsableiter (innerer Blitzschutz) ist schnell installiert und schützt vor Geräteschäden, Datenverlust sowie Bränden, wenn es in der Umgebung blitzt.

Blitzschutz auf dem Dach für maximale Sicherheit

Der äussere Blitzschutz – auch bekannt als Blitzableiter – ist nur für wenige Gebäude Pflicht. Aktuell sind nur etwa 20 Prozent aller Häuser im Kanton Bern mit einem solchen Blitzschutzsystem ausgerüstet. Dabei bietet es den besten Schutz gegen direkten Blitzschlag und bewahrt somit Häuser vor Bränden und die Bewohnerinnen und Bewohner vor dem Verlust wertvoller Erinnerungen. Eine Blitzschutzanlage am Gebäude ist daher eine gute und sinnvolle Investition, denn Blitze wählen nicht den kürzesten Weg, sondern den des geringsten Widerstands.

So funktioniert der äussere Blitzschutz

Im Grundsatz werden einschlagende Blitze über die äussere Gebäudehülle mittels Fangleitungen, Ableitungen, Erdungsanlage und einer Verbindung zum Potentialausgleich ins Erdreich abgeleitet, wo sie neutralisiert werden. Blitzschutzanlagen sind landesweit genormt. Da feuerpolizeiliche Belange aber in die Zuständigkeit der Kantone fallen, können in einzelnen Kantonen geringfügige Änderungen beziehungsweise Ergänzungen geltend gemacht werden. So akzeptiert die GVB als sogenanntes Fangsystem (Ab- und Fangleitungen sowie Erdungsanlage) ausschliesslich Maschennetze (verbundenes, äusseres Blitzschutzsystem), da dies die effizienteste Variante des Blitzschutzes ist. Die Prüfung von Alternativkonzepten ist gemäss Angabe GVB jedoch möglich.

Eine fachgerecht installierte und kontrollierte Blitzschutzanlage benötigt kaum Unterhalt. Es ist empfehlenswert, die Anlage alle 10 Jahre und immer nach einem Blitzschlag durch den Ersteller kontrollieren zu lassen.

Installation planen und Geld sparen

Die Installation eines Blitzschutzsystems ist mit Aufwand verbunden und kostet bei einem Einfamilienhaus mehrere tausend Franken. Die Kosten sind dabei abhängig von der topografischen Lage sowie verschiedenen baulichen Faktoren. Wer die Aufrüstung mit anderen Arbeiten rund ums Haus (beispielsweise Gartenbau) verbindet, kann viel Geld sparen.

Zudem beteiligt sich die GVB an den Kosten eines Blitzschutzsystems. Je nach Versicherungssumme handelt es sich dabei zwischen 1500 und 2500 Franken. Das Angebot gilt ebenfalls bis maximal Ende 2023.



Weitere Informationen finden Sie unter:
feuerstopp.ch/blitz-pr