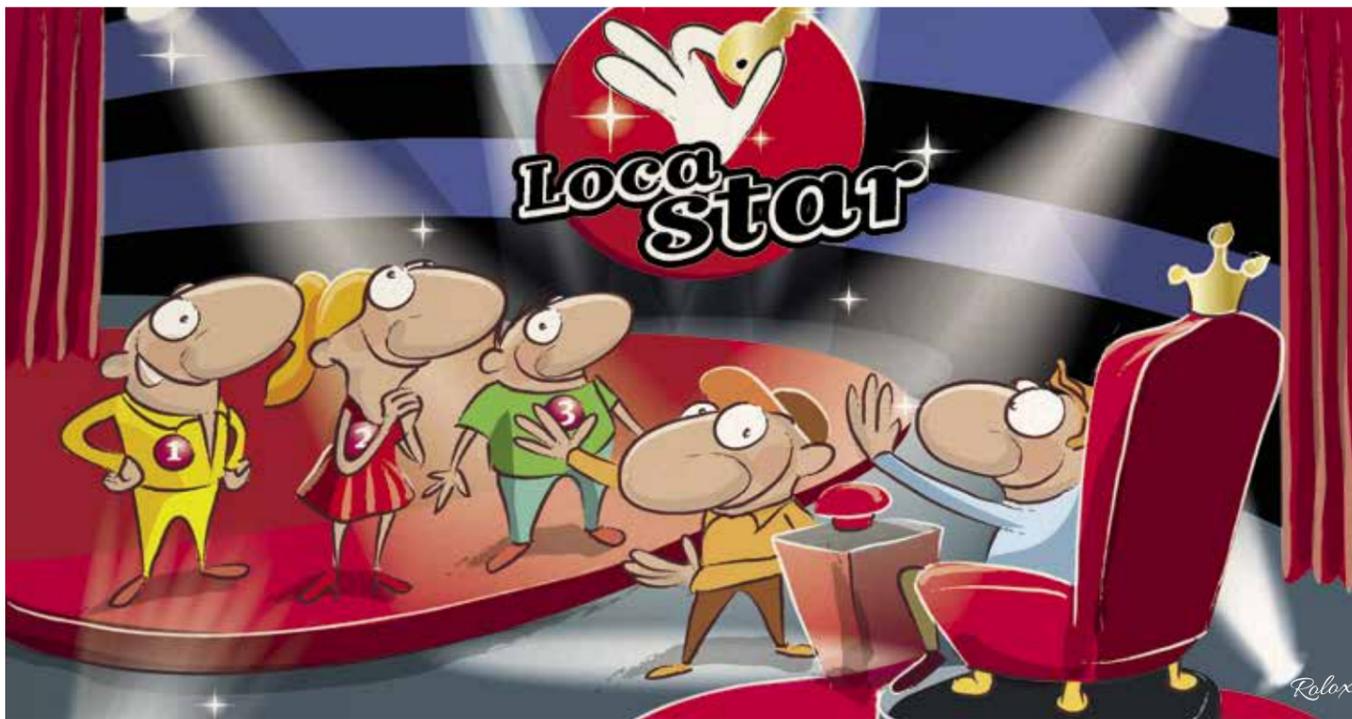


HEVINFO

03-2018
Die Zeitung der Freiburger
Hausigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Die Person, die meine Dreizimmerwohnung mietet, teilte mir mit, dass sie ausziehen und der Mietvertrag von einem ihrer Freunde übernommen würde. Muss ich diesen ausserterminlichen Auszug akzeptieren?



ME JACQUES PILLER
Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

In Beantwortung Ihrer Frage gehen wir von zwei verschiedenen Annahmen aus. Entweder plant Ihr Mieter, den Mietvertrag zu übertragen oder er beabsichtigt, die Wohnung ohne Einhaltung der Kündigungsfristen oder -bedingungen zurückzugeben.

Im Falle eines nicht gewerblichen Mietvertrags hat der Mieter von Gesetzes wegen nicht das Recht, dem Vermieter einen Nachmieter seiner Wahl aufzuzwingen. Sie sind daher nicht verpflichtet, dieser Übertragung des Mietverhältnisses zuzustimmen. Andererseits ist die vorzeitige Rückgabe der gemieteten Sache in Art. 264 Abs. 1 OR geregelt, der folgende Bedingungen vorsieht:

Der Mieter muss seine Bereitschaft, alle gemieteten Räumlichkeiten definitiv zurückzugeben, deutlich zum Ausdruck bringen. Der Rahmenmietvertrag für die Westschweiz (CCR) schreibt zwingend die Schriftform vor (Art. 9 Abs. 1) und der Mieter muss mindestens eine einmonatige Kündigungsfrist zum 15. oder zum Monatsende einhalten (Art. 9 Abs. 2 CCR).

Um von seinen vertraglichen Pflichten befreit zu sein, muss der Mieter ebenfalls einen neuen, zahlungsfähigen Mieter vorschlagen, den der Vermieter ohne triftigen Grund nicht ablehnen kann, d.h., der objektiv zumutbar sein muss. Diese Beurteilung erfolgt im Hinblick auf den Gebrauchszweck der gemieteten Räumlichkeiten und die Persönlichkeit des Kandidaten. Zudem muss der Kandidat bereit sein, den Mietvertrag unter den gleichen Bedingungen wie der ausziehende Mieter zu übernehmen.

Sie haben das Recht, die Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters zu überprüfen und allfälligen objektiven Gründen nachzugehen, die Sie daran hindern könnten, dem Kandidaten zuzustimmen. Dazu steht Ihnen eine Frist von etwa zwei Wochen zur Verfügung. Wenn Sie den oder die vorgestellten Kandidaten ablehnen, liegt es an Ihnen, die Gründe dafür zu nennen.

Sie sind nicht verpflichtet, den Ihnen vorgeschlagenen Kandidaten zu akzeptieren. Lehnen Sie jedoch einen Ersatzmieter ab, der die Voraussetzungen nach Art. 264 OR erfüllt, ist der ausziehende Mieter von seinen Verpflichtungen befreit, ab dem Datum, an dem der Kandidat bereit gewesen wäre, den Vertrag zu übernehmen und sobald die Räumlichkeiten tatsächlich zurückgegeben wurden.

Das Gleiche gilt, wenn Sie den Kandidaten ohne triftigen Grund ausschlagen oder wenn Sie die Übermittlung irgendwelcher Angaben verzögern. ✓

WERBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

MEINE FRAGE AN DEN HEV	1
DAS EDITORIAL	2
REZEPT Pilz-Risotto mit Rosmarin und Weisswein	2
POLITIK Clever renovieren mit dem Gebäudeprogramm	3
FINANZ Sollte eine Immobilie im Rentenalter abgeschrieben werden?	4
RECHTSBERATUNG Schwarzarbeit	4
POLITIK Mietvertrag für Wohnräume und allgemeine Bedingungen	5
LEBENSRAUM Der Teppichboden	6
LANDSCHAFT Die Angst der Natur vor dem Leeren	6
GESUNDHEIT Der Lein: kleiner Samen mit grosser Wirkung	7
MITGLIEDER VORTEILE	8
KURZMITTEILUNG	8
KONTAKT	8

Strenger Winter?

Nein, brennende Kerzen!

Die KGV rät:

Brennenden Baumschmuck stets beaufsichtigen!

- dürrer Baum: keine brennenden Kerzen
- Feuerlöscher / Eimer mit Wasser stets griffbereit
- Alle Kerzen erloschen? Kontrolle!

© www.publides.ch

ECAB KGV
www.ecab.ch



RUDOLF VONLANTHEN
Grossrat, Präsident APF/HEV Fribourg

Liebe Hauseigentümerin,
Lieber Hauseigentümer,

Wie leider zu erwarten war, hat der Grosse Rat Ende Mai die Motion von Markus Bapst und Rudolf Vonlanthen zur Senkung der Liegenschaftssteuer abgelehnt. Die vorgetragenen stichhaltigen Argumente fruchteten nicht.

Es ist nämlich nicht zu vergessen, dass entgegen den früheren Jahren der Hauseigentümer heute alle seine Kosten zahlt, welche durch das Erstellen eines Gebäudes und dessen Bewohnen und Benützen verursacht werden. Es sind dies neben der Liegenschafts- auch die Gewinn-, die Handänderungs-, die Kapitalgewinn- und die Vermögenssteuer. Dazu übernimmt er sämtliche Erschliessungs- und Baubewilligungskosten, die Frischwasser- und Abwassergebühren, die Sackgebühren und zudem muss er noch den Eigenmietwert versteuern. Ausserdem bezahlt der brave Hausbesitzer horrendes Einkommenssteuern und noch andere Gebühren. Trotzdem berief sich der Staatsrat auf ein Gesetz aus dem Jahre 1922, welches heute noch seine Gültigkeit haben sollte? Hier irrt er sich mächtig. Die Mehrheit des Grossen Rates irrte mit. Es war die Angst vor Steuerausfällen. Die Gemeindevertreter durch alle Parteien gaben den Ausschlag zur Ablehnung. Die Liegenschaftssteuer dient somit heute nur noch dazu, die munter sprudelnden Gemeindekassen auf eine unfeine Art zu füllen. Die Gemeinden sollen nun ihre Gemeindeautonomie wie versprochen wahrnehmen und von sich aus die Liegenschaftsteuern senken oder ganz abschaffen. Ich rufe alle Hauseigentümer auf, sich an den betreffenden Gemeindeversammlungen vehement dafür einzusetzen. Sollten wir damit keinen nennenswerten Erfolg haben, werden wir in Kürze eine entsprechende Volksinitiative lancieren.

Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, muss dafür Einkommenssteuern bezahlen. Dieser Mietwert der eigenen Wohnung soll nun doch abgeschafft werden. Der Ständerat ist in Sachen Eigenmietwert weitergekommen und hat einen Vorschlag ausgearbeitet. Im Gegenzug dürfen Hypothekarzinsen und der Liegenschaftsunterhalt nicht mehr abgezogen werden können. Bei Zustimmung des Nationalrates müsste eine Gesetzesvorlage verabschiedet werden. Noch ist es aber nicht soweit. Bekanntlich liegt der Teufel im Detail. Es bleibt zu hoffen, dass das Parlament diese Gesetzesänderung noch vor den Eidg. Wahlen 2019 vornimmt. Ansonsten werden wir wohl wieder für 4 Jahre vertröstet. Verhaltener Optimismus ist wohl besser als verfrühter Jubel.

Erlauben Sie mir auch dieses Mal, Sie an die vielen Vergünstigungen, welche für die Mitglieder bestimmt sind, zu erinnern. Auch möchte ich Sie ermuntern, in Ihren Freundes-, Verwandten- und Bekanntenkreis für unseren Verband zu werben, damit wir viele Neumitglieder willkommen heissen können. Um Ihre Interessen zu vertreten, brauchen wir einen starken APF/HEV.

Nun wünsche ich im Namen des Vorstandes und der Geschäftsleitung eine frohe und besinnliche Weihnachtszeit sowie Gesundheit, Glück und viel Erfolg im Jahre 2019! ✓

Pilz-Risotto mit Rosmarin und Weisswein



© Shutterstock

Für 4 Personen

Zubereitung: 30 Minuten
Kochzeit: 20 Minuten

Zutaten

- 250 g Rundkornreis
- 250 g Pilze
- Rosmarin
- 2 dl Weisswein
- 1 Zwiebel
- 1 Würfel Hühnerbouillon
- Olivenöl
- Petersilie
- Parmesan
- Salz, Pfeffer

Zubereitung

Den Würfel Hühnerbouillon mit einem Liter Wasser in einer Pfanne auflösen und zum Kochen bringen. Etwas einkochen lassen.

In der Zwischenzeit die Pilze waschen, abtropfen lassen und in Streifen schneiden. Die Zwiebel schälen und hacken.

Die Pilzstreifen und gehackten Zwiebeln in einer Pfanne mit wenig Öl andünsten.

Den Reis zugeben. Gut rühren, mit Salz und Pfeffer würzen. Mit 1 Esslöffel Rosmarin und 1 Esslöffel gehackter Petersilie abschmecken und nochmals umrühren.

Sobald der Reis durchsichtig wird, unter stetigem Rühren mit Weisswein ablöschen. Hitze reduzieren und bei schwacher Temperatur einige Minuten einkochen lassen.

Heisse Bouillon portionenweise zugeben und nachgiessen, sobald der Reis die Flüssigkeit aufgenommen hat und dies solange, bis der Reis al dente ist.

Kurz vor dem Servieren mit Parmesankäse und Petersilie garnieren.

Quelle: www.cuisineaz.com

WERBUNG

trane-auto

Kanalreinigung
Curage des canalisations

Muldenservice
Service multi-bennes

it's clean...

WC-Kabinen
Cabines WC



026 494 11 57



favorol

papaux

fenêtres & stores

confort et lumière pour votre habitat
depuis 1921

favorolpapaux.ch

Clever renovieren mit dem Gebäudeprogramm Freiburg

Heizung, Wärmedämmung, erneuerbare Energieproduktion – Hauseigentümer haben viele Möglichkeiten, um die Energieeffizienz ihres Gebäudes zu verbessern und so einen wertvollen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Der Kanton Freiburg unterstützt sie im Rahmen des Gebäudeprogramms.

ERFAHRUNGS- BERICHT:

Gilbert Marthe, Gemeinderat von Ependes, hat die Installation einer Pelletheizung im Schulgebäude begleitet.

«Für den Ersatz der alten Ölheizung haben wir eine Lösung gesucht, die unsere CO₂-Bilanz verbessert. Mit der Pelletheizung haben wir ein sehr leistungsstarkes System der neuesten Generation, das auch noch einfach und angenehm zu bedienen ist. Wir werden von einer Freiburger Firma beliefert, die ausschliesslich Pellets aus regionalem Holz herstellt. Vor und während der Umsetzung des Projekts hatten wir einen sehr guten Kontakt mit dem Amt für Energie; die Internetseite www.fr.ch/afe/foerderung hat uns ebenfalls sehr weitergeholfen.

Als Gemeinde fällt uns in Energieangelegenheiten eine Vorbildrolle zu. Daher setzen wir noch andere Sanierungsprojekte im Bereich Energie um, derzeit zum Beispiel die Sanierung der Dachdämmung auf der Sporthalle.»

AMT FÜR ENERGIE DES KANTONS FREIBURG

Ab einem gewissen Alter entsprechen Häuser nicht mehr den aktuellen Standards: Die Fassade ist in die Jahre gekommen, die Fenster haben eine Einfach- oder eine alte Doppelverglasung, die Wände strahlen im Winter Kälte ab... All diese Faktoren mindern den Komfort der Bewohner, verursachen hohe Energieverluste und kosten viel Geld. Hauseigentümer, die ihr Gebäude sanieren, erhöhen nicht nur die Energieeffizienz und sparen viel Geld, sie tragen auch zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 bei, die im Mai 2017 vom Schweizer Stimmvolk angenommen wurde. Die Sanierung eines Gebäudes führt auch zum Erhalt oder sogar – je nachdem, welche Massnahmen umgesetzt wurden – zu einer Steigerung seines Werts. Und das i-Tüpfelchen: Die Bewohner haben einen höheren Komfort dank einer angenehmen Raumtemperatur und weniger Zugluft.

Eine gute Sanierungsstrategie ermöglicht es, die verschiedenen Etappen zu planen und die finanziellen Ressourcen einzuteilen. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK®) ist das ideale Tool, um die zu sanierenden Gebäudeteile zu identifizieren. Mit diesem Ansatz können die Besitzer die Massnahmen priorisieren und die Investitionen über längere Zeiträume verteilen.

Der Kanton Freiburg unterstützt die Hauseigentümer im Rahmen des Gebäudeprogramms bei der Renovie-

rung ihrer Immobilie. Das Programm, welches gesamtschweizerisch aufgestellt ist und je nach Kanton angepasst wird, ist ein zentraler Pfeiler der Energie- und Klimapolitik der Schweiz. Es fördert insbesondere Sanierungsarbeiten und die Nutzung erneuerbarer Energien für die Heizung und Wassererwärmung. Eigentümer von Neubauten können ebenfalls Förderbeiträge erhalten, wenn ihr Haus Minergie®-P oder GEAK® A/A-zertifiziert ist. Das Gebäudeprogramm zusammen mit den Steuerabzügen ermöglicht es dem Hauseigentümer, bis zu 40% des Investitionsbetrags zu sparen. Dazu kommen noch die Energieeinsparungen. ✓



© Fluxif (Gerry Nitsch) / Gebäudeprogramm Freiburg

Mit der Sanierung der Wärmedämmung können grosse Energieeinsparungen erzielt werden.

DER KANTON FREIBURG UNTERSTÜTZT DIE FOLGENDEN MASSNAHMEN:

Energetische Verbesserung des Gebäudes:

- Wärmedämmung des Dachs, der Fassade, der Wände und des Bodens gegen Erdreich
- Verbesserung der GEAK®-Energieeffizienzklasse
- Gesamtanierung mit Minergie®-Zertifizierung

Ersatz der Heizung

- Automatische Holzheizung mit Tagesspeicher
- Wärmepumpe
- Anschluss an ein Fernwärmenetz
- Thermische Solaranlage
- Wärmenetz – Wärmeezeugungszentrale

Hocheffizienter Neubau

- Neubau Minergie®-P
- Neubau GEAK® A/A

Weitere Informationen: www.fr.ch/afe/foerderung



WERBUNG

COURANT FORT

RÉSEAUX INFORMATIQUES

TÉLÉCOM

**ÉLECTRICITÉ
PROGIN SA**

Route du Pâqui 4 - 1720 Corninboeuf
TEL : 026 466 18 66 - FAX : 026 466 18 67
www.proginelectricite.ch

EIN NEUES HAUS ODER EINE RENOVATION

Riveiro ist für Sie da:

Verkauf und Installation von Kachel- und Specksteinöfen, Stückholz-Pellets und Wasserführende Öfen; Individuelle Gestaltung oder Sanierung von Kaminanlagen; Installation und Sanierung von Kaminanlagen; Plattenarbeiten im Boden- und Wandbereich; Plättli, Fliesen, Mosaik und Naturstein; Gestaltung von Barbecues und Pizzeriaöfen.

www.riveiro.ch

300 m² AUSSTELLUNGS-FLÄCHE

PERMANENT ÜBER 50 ÖFEN UND CHEMINÉES

Riveiro

Feuer ist unsere Leidenschaft...

Ch. des Artisans 5 | 026 675 40 15
1580 Avenches | www.riveiro.ch

Sollte eine Immobilie im Rentenalter abgeschrieben werden?



© Shutterstock

PATRICE DUPONT

Prokurist, verantwortlich für die Finanzplanung, Freiburger Kantonalbank

In gewissen Fällen sieht sich die Eigenheimbesitzer gezwungen, seine Schulden zu reduzieren, um den Forderungen der Bank, die ihm die Hypothek gewährt hat, gerecht zu werden. Beim Eintritt in die Pension darf der Hauseigentümer 67% des von der Bank festgelegten Verkehrswerts, d.h. der ersten Hypothek, nicht überschreiten. Ebenso dürfen die theoretischen Hypothekarzinsen, berechnet auf der Basis eines durchschnittlichen langfristigen Zinssatzes zuzüglich Instandhaltungskosten von 1% des Immobilienwertes, ein Drittel der Einkünfte des Kreditnehmers nicht überschreiten.

Gesetzt den Fall, ein Eigenheimbesitzer, der beide Bedingungen seiner Bank erfüllt, möchte trotzdem seine Schulden um 100'000 Franken reduzieren, weil er diesen Betrag zur Verfügung hat. Ist dies ein ratsames Unterfangen? Gehen wir von einem durchschnittlichen Zinssatz von 2% aus. Durch die Rückzahlung der 100'000 Franken würde er also pro Jahr 2'000 Franken Zinsen einsparen. Diese Reduktion würde jedoch zu einer Senkung der Steuerabzüge in gleicher Höhe führen. Bei einem angenommenen Steuersatz von 20% betrüge dies 400 Franken. Insgesamt würde der Kreditnehmer eine Nettoeinsparung von 1'600 Franken pro Jahr oder eine Rendite von 1,6% erzielen.

Auf den ersten Blick erscheint diese Wahl ausgezeichnet, denn eine so hohe Rendite bei Festzinsprodukten ist derzeit nicht zu erreichen. Aber hier gilt es, sich nicht mit diesem einen Argument zufrieden zu geben und weiter zu denken, entspricht diese Lebensphase doch einer Periode des Kapitalverbrauchs. Anstatt über 100'000 Franken verfügen zu können, verzichtet der Kreditnehmer also darauf, sie in seinem Haus für eine Rendite von 1'600 Franken pro Jahr zu investieren. Unter der Annahme, dass seine Lebenserwartung 20 Jahre nach seiner Pensionierung beträgt, würde er so 32'000 Franken erwirtschaften, gegenüber den 100'000 Franken, die in seinem Eigentum gebunden wären. Er hätte daher auf 68'000 Franken in bar verzichtet, um seine laufenden Ausgaben zu decken. Verloren wäre diese Summe jedoch nicht. Sie würde im Nachlass aufgenommen und das Immobilienvermögen profitierte von einer geringeren Verschuldung.

Ist ein optimierter Nachlass jedoch wirklich das erstrebte Ziel? Vor allem, wenn der Eigentümer seinen Lebensstil opfern muss, um die Amortisation vorzunehmen? Ausserdem deutet das sehr niedrige Zinsniveau darauf hin, dass diese Operation heute nicht sehr interessant ist. Erweist sich die Verschuldung jedoch aus rein psychologischen Gründen als unerträglich, drängt sich eine Amortisation auf. ✓

Schwarzarbeit

MIKE AGUET

Leiter des Baustelleninspektorats Freiburg

Dass Schwarzarbeit in der Schweizer Wirtschaft stark verbreitet ist, ist wohl kein Geheimnis.

Unter dem Begriff «Schwarzarbeit» werden verschiedene Formen der Missachtung arbeitsbezogener Melde- und Bewilligungspflichten verstanden. Zu den Melde- und Bewilligungspflichten gehören je nach Umfang und Situation des Arbeitsverhältnisses die Einholung einer Arbeitsbewilligung, die Anmeldung des Arbeitsverhältnisses bei der Ausgleichskasse zur Abrechnung der Sozialleistungen, wenn nötig, die Entrichtung der Quellensteuer beim kantonalen Steueramt, der Abschluss einer obligatorischen Unfallversicherung sowie der Anschluss des Arbeitnehmers bei einer Pensionskasse.

Alle diese Verpflichtungen müssen vom Arbeitgeber erfüllt werden, unabhängig davon, welche Mitarbeiter Sie in Ihrem Unternehmen einstellen.

Wichtig: Selbst wer nur für ein paar Stunden im Monat Arbeiten im Haushalt gegen Bezahlung ausübt und nicht bei den Behörden angemeldet ist, arbeitet bereits schwarz.

Schwarzarbeit, im wirtschaftlichen Kontext auch Schattenwirtschaft genannt, ist in der Schweiz allgegenwärtig. Aus naheliegenden Gründen gibt es offizielle Statistiken des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) über diese Schattenwirtschaft.

Die Statistiken sind erschreckend, denn wir sprechen von einem Einkommensverlust von rund vierzig Milliarden Franken auf nationaler Ebene und von rund einer Milliarde für den Kanton Freiburg.

So entschied sich der Grosse Rat (GR) des Kantons Freiburg letzte Woche für die Bekämpfung dieses Problems, nachdem ein Antrag von zwei Abgeordneten eingereicht worden war. Von links bis rechts sind alle Parteien - ausnahmsweise einmal - im Kampf gegen Schwarzarbeit vereint.

Der Kanton Freiburg ist jedoch kein Einzelfall. Unehrlliche Arbeitgeber oder Arbeitnehmer gibt es überall. Aus diesem Grund muss die oberste politische Ebene schnell reagieren, sonst ist die Schweizer Wirtschaft stark gefährdet. ✓



© Shutterstock

WERBUNG

JFD MAÇONNERIE Sàrl
L'artisan maçon à votre mesure

Route de la Scie 1
1753 Matran

Nat. 079 218 28 89 Tél. 026 401 32 58 Fax 026 401 32 59

www.jfdm.ch
info@jfdm.ch

CRC VOILETS
SNG STORES

FENSTERLADEN SONNENSCHIRM
PERGOLA MARKISEN GLASWAND
INSEKTENSCHUTZ SONNENSEGEL
EINBRENNLACKIERUNG

CRC-SNG SA
Chemin des Artisans 1 1630 Bulle 026 918 72 72

www.crc-sng.ch

Mietvertrag für Wohnräume und allgemeine Bedingungen

Wohnmietvertrag

Ref.:

Zwischen dem Vermieter und dem Mieter/die Mieter, welche solidarisch für die Verbindlichkeiten dieses Wohnmietvertrages haften

Vertreten durch

1. Liegenschaft

Objekt : Wohnung Villa sonstiges

..... Zimmer Stockwerk

Keller(abteil) Estrich(abteil) Abstellraum Garten

Gemeinsame / einzelne Waschküche Abstellplatz Einstellplatz Garage

Zweckbestimmung der Räumlichkeiten Anzahl Personen

Das M.....

Jede A.....

2. Da.....

Mietbe.....

Mieter.....

Erneu.....

Kündi.....

Für de.....

3. Mie.....

- Netto.....

- Akor.....

- Paus.....

- Gara.....

- Dive.....

Brutto.....

Der M.....

4. Kriterien für die Mietzinsfestsetzung :

- Hypothekenzinssatz : Landesindex der Konsumentenpreise :

- Betriebskosten : Sonstiges :

5. Sicherheiten

CHF

6. Nebenkosten

Folgende Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters:

a) Heizkosten/Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG

b) Wasserverbrauch (Konsum und Abonnement)

c) Stromkosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Gebäudeteilen

d) Kosten für das Wegräumen von Schnee und Eis

e) Kosten für den Hauswart

f) Kosten für den Liftunterhalt und dessen Sicherheitssystem

g) Abwasserkosten

h) Abfallgebühren

i) Gebühren für TV-Kabelanschluss

j) Unterhaltskosten der Aussenflächen und Garten

k) sonstige Kosten

l) Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung und für die Erstellung von Abrechnungen

7. Besondere Bestimmungen

.....

.....

8. Allgemeine Bestimmungen

Der Mieter erklärt hiermit, ein Exemplar der nachfolgend genannten Dokumente erhalten zu haben, welche integrierender Bestandteil des Mietvertrages sind.

Durch seine Unterschrift akzeptiert er deren Inhalt.

* Allgemeine Bedingungen des Hauseigentümerverbandes, Auflage 2018.

* Mitteilung der Mietzinsfestsetzung vom

In Exemplaren ausgefertigt, den

Der/die Vermieter : Der/die Mieter :

.....

.....

Ausgabe 2018 des Hauseigentümerverbandes
HEV - APF Fribourg
Alle Kopierrechte vorbehalten
Sekretariat : av. de Beauregard 30, 1700 Fribourg - Tel. 026 347 11 40 - Fax 026 347 11 45 - info@apf-hev-fr.ch

**ME JACQUES PILLER
GILBERTE SCHÄR &
PHILIPPETHALMANN**
Mitglieder des Vorstandes HEV-Freiburg

Die formellen Pflichten, denen ein Vermieter nachkommen muss, werden zusehends einengender und bei deren Nichteinhaltung können dem Vermieter erhebliche Unannehmlichkeiten daraus erwachsen.

So werden beispielsweise gemäss Art. 257a Abs. 1 OR dem Mieter nur dann Nebenkosten in Rechnung gestellt, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde. Bei Vertragsabschluss muss der Mieter leicht nachvollziehen können, welche Einzelposten zusätzlich zur Miete in Rechnung gestellt werden.

Überdies haben die Behörden des Kantons Freiburg, wie in den meisten französischsprachigen Kantonen, von der in Art. 269d OR vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und für den Abschluss des Mietvertrages eine Formularpflicht eingeführt. Auf diesem amtlichen Formular sind die Höhe der Vormiete, der neue Mietzins, dessen Berechnungsgrundlage und die Gründe für eine allfällige Erhöhung anzugeben. Auch der Mietzinsvorbehalt muss aufgeführt sein. Das Fehlen dieses Formulars zieht die teilweise, nur auf die Festlegung des Mietpreises beschränkte Nichtigkeit des Mietvertrages nach sich.

Um Hausbesitzern behilflich zu sein, hat der HEV eine Überarbeitung der Mietvertragsformulare und der Allgemeinen Bedingungen vorgenommen, die Sie im Sekretariat erwerben können.

In Zukunft werden diese neuen Dokumente nur noch in Form eines "Pakets" verkauft, das aus zwei Mietverträgen und zwei Allgemeinen Bedingungen besteht. Ihnen liegt das offizielle Formular des Kantons Freiburg bei.

Der Vermieter wird die beiden Mietverträge mit allen notwendigen Informationen ausfüllen und sie dem zukünftigen Mieter mit der Aufforderung übergeben, beide Kopien des Vertrags zu unterschreiben und die Kopien der beigelegten Allgemeinen Bedingungen gegenzuzeichnen. Anschliessend muss der Mieter diese Kopien dem Vermieter zurücksenden. Vor der Übergabe der Räumlichkeiten gibt der Vermieter dem Mieter eine Kopie des Mietvertrages, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie das offizielle Formular ab.

Wir sind überzeugt, dass diese Vorgehensweise es den Eigentümern ermöglicht, ihre Liegenschaft viel effizienter zu verwalten und so zukünftige Unannehmlichkeiten im Streitfall zu vermeiden. ✓

**BESTELLFORMULAR AUF
DER WEBSEITE VERFÜGBAR:
www.hev-freiburg.ch**

WERBUNG

Prävention & Umwelt
Sanierung & Industrie
Renovation & Trocknung

BELFOR (●)

BELFOR. EINER FÜR ALLES.

BELFOR ist der führende 360° Full Service-Dienstleister in den Bereichen Brandschutz und Umweltdienstleistungen, Sanierung von Brand-, Wasser- und Sturmschäden bis hin zur vollkommenen Wiederherstellung von Gebäuden und deren Infrastruktur. **24H/24H HOTLINE: 0800 808 118.**

www.belfor.ch

Protekta
Rechtsschutz

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

Der Teppichboden

TATJANA KRÜTTLI-BRÜGGER

Marketingverantwortlich,
HKM SA, Givisiez

In den letzten Jahren war der Teppichboden zugunsten von Hartbelägen in Vergessenheit geraten, nun erlebt er ein Comeback. Unterschiedlichste Textilien, Stile und Farben ermöglichen vielfältige Möglichkeiten.

Diese Vielfalt an Teppichböden stellt Sie vor die Qual der Wahl. Verschiedene Arten stehen zur Verfügung: Samt, Hochflor, Bouclé, Filz, strukturiert oder gewoben, aus Wolle, Baumwolle, Seide oder Kunstfaser. Kein Wunder, dass Teppiche so beliebt sind: Die Auswahl ist gross und breitgefächert. Für jeden Raum und jede Idee finden Sie eine ideale Lösung.

Die Professionellen mögen Teppiche wegen ihrer hochwertigen Schalldämmung. Ein Teppichboden reduziert den Lärm und macht den Raum deutlich leiser, ganz zu schweigen von der Pflegefreundlichkeit, der Rutschfestigkeit und der langen Lebensdauer.

Entweder fällt die Wahl der Professionellen auf einen Wand-zu-Wand-Teppich oder auf Platten. Diese haben den Vorteil, dass sie im Schadensfall jederzeit und ohne grossen Aufwand ausgetauscht werden können. Im Eingangsbereich werden eher Schmutzschleuseteppiche verlegt, die den ersten Schmutz auffangen.

Der Kunde wird sich nicht nur wegen der bereits bekannten Eigenschaften für einen Teppich entscheiden, sondern auch, weil dieser ein ungeeigneter Boden für Milben ist (Milben vermehren sich bei mehr als 25°C und einer hohen Luftfeuchtigkeit, Bedingungen, die wir in einem Teppich nicht vorfinden). Kleinkinder lernen auf einem Teppich schneller und sicher laufen. Zudem schützt ein Teppich Gelenke und Wirbelsäule. Auf einem Teppich zu gehen, ist für ältere Menschen bequem. Und es gibt auch den Aspekt des Wärmekomforts - erhebliche Energieeinsparungen (+ 2° C).

Neben Spannteppichen werden sich Privatpersonen auch für abgepasste Teppiche interessieren, die direkt auf den Zimmerboden gelegt werden können, und sogar für schöne Wandteppiche.

Sie haben die Wahl! ✓



WERBUNG




www.hkm.ch

Bodenbeläge · Parkett · Terrassen
Insektenschutzgitter · Sonnenschutz
Vorhänge · Doppelböden · Falt- und Schiebewände

Rte André Pillier 7
1762 Givisiez
T. 026 347 20 00
F. 026 347 20 09

Ch. de Longemarlaz 6
1023 Crissier
T. 021 510 20 20
F. 021 510 20 29

Ch. des Aulx 5
1228 Plan-Les-Ouates
T. 022 552 34 34
F. 022 552 34 39

Die Angst der Natur vor der Leere



CÉDRIC PROGIN

Landschaftsarchitekt
dessine-moi un jardin GmbH, Givisiez

In der letzten Ausgabe habe ich das Problem der allzu wirksamen Biozide erwähnt, die Leben töten, unabhängig davon, ob sie natürlich oder synthetisch sind.

Das erneute Interesse an umweltschonenden Anbaumethoden dient der Natur bestimmt. Das wachsende Bewusstsein für die Bedeutung einer nachhaltigen Lebenserhaltung fördert jedoch manchmal die Entwicklung wenig durchdachter Alternativen. Dies erklärt, warum paradoxerweise immer mehr biologische Biozide produziert werden. Ihre Hersteller entfalten ein grosses Spektrum an Phantasie, um den Menschen glaubhaft zu machen, dass es möglich ist, mit Respekt vor dem Leben zu töten.

Es ist wichtiger denn je zu verstehen, dass Ökosysteme als dynamische Gleichgewichte funktionieren, die voneinander abhängen und ausserordentlich komplex miteinander verbunden sind.

Die Probleme begannen mit der Monokultur in unseren Feldern und Gärten und verschärften sich in der Folge mit den willkürlichen Bekämpfungs-

mitteln. Ein Organismus, ob Pilz, Insekt oder Pflanze, wird problematisch, wenn er sich übermässig entwickelt. Dies ist nur möglich, wenn er ideale Bedingungen vorfindet. Neben Nahrung im Überfluss sind dies klimatische Bedingungen und die Abwesenheit von natürlichen Feinden

Ein Kartoffelfeld ist für einen Kartoffelkäfer ein gefundenes Fressen. Ein Weibchen legt durchschnittlich 800 Eier und ich überlasse es Ihnen, sich die Folgen auszumalen. Aber der Kartoffelkäfer wird selbst zur Beute seiner zahlreichen Feinde, meistens Insekten. Der Beschluss, den Schädling mit einem Insektizid zu bekämpfen, dezimiert auch die Parasiten des Käfers und der Landwirt sieht sich gezwungen, die Operation innerhalb weniger Tage zu wiederholen, weil andere Kartoffelkäfer, von ihrem Lieblingsfutter angelockt, zurückkehren.

Wäre es nicht besser, Mischkulturen anzulegen und einige Verluste hinzunehmen? In den letzten 25 Jahren sind in Europa 80% der Insekten verschwunden!

Beobachten Sie, ändern Sie Ihre Methoden und warten Sie eine Weile, aber vor allem: Verbannen Sie Biozide. Das komplexe natürliche Gleichgewicht entsteht nicht an einem Tag. ✓



Clément Peinture

Crimimax
Clément Peinture SA
Karrweg 8
1700 Fribourg

T 026 469 05 35
F 026 469 05 37
info@clementpeinture.ch

Der Lein: kleiner Samen mit grosser Wirkung

Lein kann unglaublich vielseitig verwendet werden. Sein Same wird sowohl in der Ernährung als auch für medizinische Zwecke geschätzt.



EMANUEL ROGGEN

Diplomierter Drogist
Geschäftsführer der Roggen GmbH,
Domdidier - Estavayer-le-Lac - Romont

Lein ist eine Pflanze mit tausend Tugenden und wird sowohl wegen seiner Ballaststoffe als auch wegen seiner Samen geschätzt, die schon sehr früh Bestandteil der menschlichen Ernährung waren. Ihre regelmässige Einnahme reguliert den Cholesterinspiegel, beugt Herz-Kreislauf-Erkrankungen vor und erleichtert die Geburt. Die äusserst vielfältige Verwendung der Pflanze zeigt sich bereits im lateinischen Namen: *Linum usitatissimum* bedeutet "der sehr nützliche Lein". Sie wird seit grauer Vorzeit verwendet und ihre gross angelegte Produktion reicht mehr als 6000 Jahre zurück. Ihre Verwendung gewann im alten Ägypten an Bedeutung. Aus ihren Fasern wurden Kleider, Begräbnisgewebe, Bootssegel, Seile und Netze her-

gestellt. Die Samen ihrerseits wurden wegen ihrer zahlreichen nährstoffreichen und medizinischen Eigenschaften verzehrt.

Die Gallier bauten Lein an, lange bevor Julius Cäsar Gallien eroberte. Die krautige Pflanze wurde zu dieser Zeit mit weisser Magie in Verbindung gebracht. Ihre Tugenden waren derart bekannt, dass Karl der Grosse deren Anbau und Verzehr im Kapitular De Villis empfahl, einer Verordnung für die Verwalter seiner Gebiete. In der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts erreichte die Verwendung von Lein ihren Höhepunkt. Damals wurde er zur Produktion feiner französischer Leinwände, Spitzen, Blusen, Hemden und Taschentücher verwendet. Die Aufhebung des Edikts von Nantes führte dazu, dass viele französische Hugenotten - Träger des Know-hows im Leinanbau - nach Irland, in die Niederlande und die Schweiz vertrieben wurden. Von da

an entwickelte sich der Leinanbau in der Schweiz bis in die 1940er Jahre, als mehr als 200 Hektaren zu einem grossen Teil wegen seiner Fasern angebaut wurden. Im Kanton Waadt wurde seit jeher Öllein angebaut.

Das Verschwinden der Faserverarbeitung in den 1950er Jahren führte zum Bedeutungsverlust dieses Anbaus. Der Trend zu anderen Ölsaaten, einschliesslich Raps, führte in der Folge nahezu zum Niedergang dieser Kultur. Obwohl Lein in Bezug auf Nährstoffe nicht sehr anspruchsvoll ist, wäre er für das extensive Anbausystem gut geeignet. Aufgrund seiner Nährwerte, insbesondere seines hohen Gehalts an ungesättigten Fettsäuren und Ballaststoffen, wird Lein von ernährungsbewussten Menschen sehr geschätzt. Aus diesem Grund hat der biologische Leinanbau seit Beginn des 21. Jh. kontinuierlich zugenommen. ✓

Datenblatt

LINUM USITATISSIMUM

GESCHICHTE

Lein gehört zu den ältesten Kulturen. In einer Höhle in Georgien wurden Fragmente von gewebtem Leinen gefunden, die angeblich mehr als 36'000 Jahre zurückreichen und als das älteste Gewebe der Welt gelten.

BOTANIK

Der kultivierte Lein aus der Familie der Leingewächse stammt aus Eurasien. Es gibt mehr als 200 Leinarten auf der Welt, von denen die meisten Wildpflanzen sind. Nur ein kleiner Teil wird der Qualität seiner Fasern oder Samen wegen ausgewählt und für den Anbau verwendet.

ALTE VERWENDUNGEN

Theophrastus empfahl Lein gegen Husten, während Hippokrates ihn als heisse Anwendung gegen Ischias, Gicht und zur Linderung rheumatischer Schmerzen einsetzte. Dioskurides schrieb Leinsamen Eigenschaften gegen Entzündungen aller Art zu. Im 17. Jahrhundert war "Leinsamenwasser" in Mode. Colbert sagte, dieses sei dafür verantwortlich, dass es ihm gut gehe, und die Marquise de Sévigné hielt es für ein wirksames Mittel gegen Nierenerkrankungen.

PRAKTISCHE RATSCHLÄGE

Leinsamen können ganz oder frisch zerkleinert, z.B. mit einer Kaffeemühle, eingenommen werden. So kann der Lein sein kostbares Öl freisetzen und es unserem Organismus gewinnbringend zuführen. Das zerkleinerte Saatgut sollte jedoch nicht länger als 24 Stunden gelagert werden, da es bei Kontakt mit der Luft oxidiert und für den Körper giftig werden kann!

WERBUNG

BD GÉRANCE
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences
BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE

www.bdgerance.ch

IHR GEBÄUDE OHNE ASBEST
Erneuerung - Sanierung - Abriss

Desamtech SA - Rte André Pillier 7 - 1762 Givisiez
Tel. / Fax 026 411 23 04 - info@desamtech.ch
www.desamtech.ch

Die grosse Schweizer Modellbahnwelt Wenn ein Traum wahr wird...

Seit ihrer Eröffnung 2009 hat die Kaeserbergbahn (KBB) bei Zehntausenden von jungen und älterer Eisenbahn- und Hightech Begeisterten oder Träumern über alle Jahre hinweg grosses Erstaunen und Bewunderung hervorgerufen. Sie sind in den Genuss eines Schauspiels einer einmaligen, grandiosen Wunderwelt en miniature gekommen.

Ein über 600 m² grosses Modell bietet drei Eisenbahnunternehmen die Möglichkeit, sich in abwechslungsreichem Panorama fortzubewegen. Zeit und Ort der Handlung stehen fest: Es ist Freitag um elf Uhr in den 90er Jahren anfangs Herbst, irgendwo in der Deutschschweiz und Graubünden. Viele Züge fahren gleichzeitig durch die geschaffene Landschaft. 6'000 Figuren vermitteln die Illusion des Reisens und Lebens in der Stadt oder auf dem Land, alles im Massstab 1:87. Im Halbstundentakt wird es Nacht. Mit dem Eindunkeln taucht die Anlage in ein zauberhaftes Lichtermeer. Einzelheiten verblassen und weichen neuen Nuancen, Schatten und kleinen Lichtern, die neue Orte zum Vorschein bringen.

Der märchenhafte Rahmen bietet Besuchern die unterschiedlichsten Aktivitäten zur Unterhaltung und eignet sich ebenfalls zur Durchführung von Anlässen aller Art.

ZUSCHAUER UND DARSTELLER

Zunächst ist der Besucher vom Leistungsniveau und dem Perfektionsgrad des Schauspiels beeindruckt. Völlige Verwunderung und eine grosse Neugierde packt ihn jeweils, die unzähligen Facetten dieses "belebten Gemäldes" zu entdecken, dessen tausend Details Gegenstand grösster Sorgfalt waren.

Welches Kind hat nicht schon einmal davon geträumt, eine Lokomotive zu führen? Dies ist bei der KBB in einem richtigen Führerstand der berühmten Gotthard-Lokomotive Ae 6/6, ausgestattet mit einem allen zugänglichen, professionellen Simulator, möglich. Ein computergesteuertes System ermöglicht es jedem Besucher, nach einer Grundeinführung durch einen ehemaligen SBB-Lokomotivführer, einen 340 Tonnen schweren Personenzug in Echtzeit und unter realen Bedingungen

zu führen! Zwei Linien stehen zur Verfügung: Lausanne-Freiburg-Bern oder Spiez-Kandersteg-Brig. Es ist ein packendes Erlebnis.

Die Gesamtdauer dieses unvergesslichen Abenteuers, mit Einführung und Fahrstrecke, beträgt 3 Stunden. Für diesen Service ist eine vorherige Reservierung nötig.

DAS NÜTZLICHE MIT DEM ANGENEHMEN VERBINDEN

Der Besuch der Anlage kann auch als Rahmen und Attraktion für professionelle oder festliche Anlässe in einer Umgebung dienen, die ihresgleichen sucht. Räume mit unterschiedlicher Kapazität können bis zu 100 Personen für Seminare oder Gesellschaftessen beherbergen. Mit allen notwendigen Einrichtungen für die Durchführung von Arbeitssitzungen ausgestattet, bieten die Besprechungsräume auch die Möglichkeit, sich zu verköstigen. Vom Frühstück über Geschäftsessen bis hin zu Gala-Diners lässt die Vielfalt der angebotenen Menüs keine Wünsche offen.

Ausserhalb der Öffnungstage sind Privatbesuche der Modelleisenbahnanlage für Gruppen von 15 bis 150 Personen möglich. Die Direktion begrüsst Sie dabei persönlich.

Alle nützlichen Informationen erhalten Sie unter www.kaeserberg.ch oder telefonisch unter 026 467 70 40.

UNTERHALTUNG



Mitglieder des HEV-Fribourg erhalten gegen Vorweisen ihres Mitgliedsausweises einen Eintritt für Erwachsene zu CHF 15.- anstatt CHF 18.-.

KURZMITTEILUNG

MERKEN SIE SICH DAS DATUM VOR

Unsere nächste Generalversammlung findet am 6. Juni 2019 in Freiburg statt.

DENKEN SIE DARAN

Dank unserer Aktion «Mitglieder werben Mitglieder» erhalten Sie eine 5-teilige Gartenschere für jedes durch Sie neu gewonnene Mitglied.

KONTAKT



Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // PF 88, 1701 Freiburg
T. 026 347 11 40 // F. 026 347 11 45
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

Hotline Stunden

Jeden Tag von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr

IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Design: Piment Graphic Design, Givisiez
Illustrationen: Joël Meyer, Freiburg
Druck: Druckerei St-Paul, Freiburg
Auflage 03/2018: 2450 Exemplare (1750 auf Deutsch, 700 auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch - November 2018

WERBUNG

WELCHE VORTEILE BRINGT ÖKOHEIZÖL SCHWEFELARM?

Fragen Sie uns. Wir haben die Fakten.



Kostenlose Beratung
0800 84 80 84

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Renovations- HYPOTHEK FKB



Für Renovationen, Umbau oder Vergrösserung einer Liegenschaft

www.fkb.ch

RABATT
BIS ZU
0,5%
AUF DEM VEREINBARTEN
5 JAHRES ZINSSATZ

**Freiburger
Kantonalbank**

einfach offener