

HEVINFO

03/2022
Die Zeitung der Freiburger
Hausigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Ich vermiete eine Wohnung in einem Einfamilienhaus und habe mit meinem Mieter eine Pauschale für die Zahlung der Nebenkosten vereinbart. Wie kann ich die Nebenkosten angesichts der steigenden Preise für Strom, Heizöl, Gas usw. an die Realität anpassen?



ME JACQUES PILLER
Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

In der Regel werden die Nebenkosten für den festgelegten Zeitraum nach den tatsächlichen Kosten abgerechnet und in monatlichen oder vierteljährlichen Ratenzahlungen in Rechnung gestellt. Pauschale Nebenkostenabrechnungen sind weniger verbreitet.

Bei den Nebenkostenpauschalen ist insbesondere Art. 4 Abs. 2 VMWG zu beachten, wonach die Pauschalerhebung auf Durchschnittswerten einer Dreijahresperiode beruhen muss (vgl. Art. 257a OR).

Die in einem Mietvertrag vereinbarten Nebenkosten können nur durch eine einseitige Änderung des Vertrags erhöht werden. Die neue Höhe der Nebenkosten muss auf dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre berechnet werden. Dies hat zur Folge, dass die Anpassung erst mit Verzögerung erfolgt und die aktuelle Preissteigerung nicht oder nur teilweise berücksichtigt wird.

Diese Erhöhung muss dem Mieter mit einem offiziellen, vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Das Formular muss die Ansprüche des Vermieters, das Datum des Inkrafttretens und die Gründe, die die Erhöhung rechtfertigen, genau bezeichnen.

Das offizielle Formular muss dem Mieter mindestens zehn Tage vor dem Kündigungstermin des Mietvertrags zugestellt werden und die Änderung kann erst auf den nächsten Kündigungstermin wirksam werden (Art. 269d OR).

Es ist jedoch möglich, eine einvernehmliche Änderung in Betracht zu ziehen, bei der die Parteien eine gemeinsame Basis finden. Eine mögliche Einigung sollte in einem Zusatzvertrag festgehalten werden, der die eingeführte Änderung detailliert und mit allen erforderlichen Angaben beschreibt. Eine unklare Begründung könnte nämlich die Nichtigkeit der Änderung zur Folge haben. Der Mieter könnte später vom Vermieter zu Unrecht erhaltene Beträge auf der Grundlage der Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückfordern.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass nur die Kosten, die dem Mieter im Mietvertrag auferlegt wurden, ihm rechtsgültig angelastet werden können (Art. 257a Abs. 2 OR).

www.fr.ch/files/formular_fur_die_mitteilung_von_mietzinserhoehungen

WERBUNG

Protekta

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

INHALTSVERZEICHNIS

MEINE FRAGE AN DEN HEV	1
DAS EDITORIAL	2
REZEPT	
Lebkuchen	2
RECHTSBERATUNG	
Die Bestandesaufnahme: Der Anfang einer guten Beziehung!	3
BEWERTUNG	
Baurechte – Neuverhandlung und Verlängerung	4
FINANZ	
Sanieren einer Immobilie	4
LEBENSRAUM	
Fragen, die Sie sich beim Kauf einer neuen Kücheneinrichtung stellen sollten	5
LEBENSRAUM	
Regelmässiger Kanalunterhalt zahlt sich aus	6
GESUNDHEIT	
Das Eisenkraut, der Zauberstab der Natur	7
KURZMITTEILUNG	
Signor Vino	8
ANGEBOT	8
KONTAKT	8

RUDOLF VONLANTHEN

Präsident APF/HEV Fribourg, aGR



Liebe Hauseigentümerin,
Lieber Hauseigentümer,

Am 23. Juni 2022 fand im idyllischen Ueberstorf unsere diesjährige Generalversammlung statt. Eine stattliche Anzahl Mitglieder war anwesend. Der Vize-Präsident durfte von einem, in allen Belangen, erfolgreichen Geschäftsjahr berichten. Erfreulich ist zudem festzustellen, dass unsere Dienstleistungen immer mehr beansprucht werden. Die statutarischen Wahlen gingen reibungslos über die Bühne, stellten sich doch alle bisherigen Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl, ausser Patrick Vauthey, der nach 24 Jahren Vorstandstätigkeit ins Glied zurücktrat. Im anschliessenden Vortrag «Eigenmietwert quo vadis» überbrachte Frau Nationalrätin Christine Bulliard die Stimmung in Bundesbern. Der Bundesrat und das Parlament seien inzwischen bereit, den fiktiven Eigenmietwert abzuschaffen. Die entscheidende Frage ist nur wie? Die Referentin schloss ihr Exposé mit den Worten: «Es braucht Zeit» und bat um die notwendige Geduld.

Geduld haben die Wohneigentümer schon lange geübt. Seit über 20 Jahren kam dieses Thema in regelmäs-

sigen Abständen immer wieder auf den Tisch. Spätestens seit 2014 (Petition zur Abschaffung des Eigenmietwertes durch HEV Schweiz) wird unsere berechnete Forderung hin und her geschoben. Obwohl sich Bundesrat und Ständerat einig sind und einen ausgewogenen Vorschlag ausgearbeitet haben, wies der Nationalrat in der Oktobersession die Gesetzesvorlage zurück an die Kommission! Ich bin gespannt ob der Nationalrat die entscheidende Diskussion und Abstimmung noch vor den nächsten Wahlen (Oktober 2023) vornimmt oder wie schon oft auf die nächste Legislaturperiode hinauschiebt. Hoffen darf man immer, alleine mir fehlt langsam der Glaube.

Von einem anderen Thema werden Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von Bundesbern nicht vergessen. Geben sie uns doch wegen der bevorstehenden Energiekrise Ratschläge, wie wir beim Strom und bei anderen Ressourcen sparsam umgehen sollen. Sie drohen uns sogar, für gewisse Stunden den Strom abzuschalten. Der APF/HEV ist nicht gegen sinnvolle Massnahmen und setzt sich seit Jahren für eine bessere Umwelt und weniger CO₂ Ausstoss ein. Wir sind für pragmatische, aber nicht für ideologische Lösungen. Statt uns erziehen zu wollen, müsste die Politik besorgt sein, uns genügend Strom, Gas, Treibstoffe, Wasser usw. zu liefern. Es geht eben nicht darum, bestehende, funktionierende Energieträger abzuschalten, bevor der anzustrebende, klimafreundliche Ersatz vorhanden ist. Auch das braucht Zeit!

Nun wünsche ich Ihnen mit meinen Vorstandkollegen und der Geschäftsleiterin alles Gute, gute Gesundheit, Glück und viel Erfolg im neuen Jahr. Mögen wir einen angenehmen Winter mit warmen Stuben erleben.

Lebkuchen



MAXIME GRANDJEAN

Produktionsleiter
Bäckerei Konditorei Grandjean Frères

Zutaten

- 1'280g Honig
- 960g Zucker
- 250g Milch
- 60g Sorbex (Invertzucker)
- 80g Gewürze
- 1 Prise Zimt
- 2'400g Weissmehl
- 600g Ruchmehl
- 240g Ei
- 50g Carbonat
- 700g Milch
- 30g Pottasche
- 80g Wasser

Zubereitung

- Honig mit dem Zucker erwärmen (max. 60°C, um die Kristalle aufzulösen) und in die Knetmaschine eingeben
- Zimmerwarme Milch hinzufügen, dann Gewürze, Zimt und Sorbex zusammen beifügen
- Mehl hinzufügen und gut mischen
- Eier mit dem Mixer schaumig rühren,

- dem Teig beigegeben und gut verrühren.
- Carbonat mit Milch, Pottasche mit Wasser mischen und beides dem Teig zufügen
- Alles bei niedriger Geschwindigkeit gut verrühren und dann einige Tage ruhen lassen, damit der Teig aufgeht und sich die Aromen entwickeln

Backen

Den Teig auswallen und mit einem Ausstecher Ihrer Wahl ausstechen. Auf ein Silikonpapier legen. Wahlweise vor dem Backen mit Milch bestreichen, nicht unbedingt nötig. Je nach Ofen bei mittlerer Temperatur 10 – 15 Minuten backen. Für einen schönen Glanz kann zum Schluss mit einem Pinsel etwas Gummi arabicum aufgetragen werden.

Rezept Königsglasur

- ca. 30g Eiweiss
- ca. 175g Puderzucker

Mit dem Mixer gut verrühren. Die Konsistenz durch Zugabe von Eiweiss oder Puderzucker anpassen.

Guten Appetit!

WERBUNG

Gutknecht.ch

Zimmerei | Elementbau | Schreinerei | Fenster | Türen | Bodenarbeiten | Beratung | Service

BD GÉRANCE
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences
BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE

www.bdgerance.ch

Die Bestandesaufnahme: Der Anfang einer guten Beziehung!

Die Bestandesaufnahme beim Einzug eines Mieters verdient besondere Aufmerksamkeit. Die Einhaltung der Rechte und Pflichten beider Parteien ist der Grundstein für eine gegenwärtige und zukünftige gute Beziehung. Wenn von Anfang an gegenseitiges Vertrauen herrscht, Missverständnisse besprochen und mit Toleranz bei der Parteien beiseitegelegt werden können, dann sollte nichts schief gehen!

GILBERTE SCHÄR

Mitglied des HEV Komitees

DIE RECHTE UND PFLICHTEN DER EINZELNEN PARTEIEN

Der Vermieter unterliegt bestimmten Pflichten, die in den Artikeln 256 bis 256b und 258 des Obligationenrechts OR geregelt sind. Nach Art. 256 OR ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem tauglichen Zustand für den vorgesehenen Gebrauch zu übergeben und in demselben zu erhalten.

Der Mieter hat nach Art. 257 f OR die Pflicht, die Sache mit der gebotenen Sorgfalt zu benutzen und gegebenenfalls auf die Hausbewohner und Nachbarn gebührend Rücksicht zu nehmen. Gemäss Art. 257 g OR muss der Mieter dem

Vermieter Mängel melden, die er nicht selber zu beheben hat, d. h. kleine laufende Unterhaltsarbeiten.

DIALOG ZWISCHEN DEN PARTEIEN

Der angemessene Zustand ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Er hängt davon ab, was Vermieter und Mieter zu Beginn vereinbart haben und welches Anforderungsniveau gemeinsam festgelegt wurde. Wenn ein Mieter eine Immobilie besichtigt und keine konkreten Bemerkungen macht und/oder Forderungen stellt, kann er später nicht behaupten, dass sich die Wohnung in einem unangemessenen Zustand befindet.

TOLERANZ

Wenn ein Mieter eine Wohnung besichtigt und keine Bemerkungen macht, weil er nicht auf alle Details geachtet hat, und später einige Mängel feststellt, kann sich der Vermieter tolerant zeigen und auf die Wünsche des Mieters eingehen.

Ist der Mieter hingegen bei der Unterzeichnung des Mietvertrags damit einverstanden, eine nicht renovierte Wohnung zu einem niedrigen Preis zu mieten,

kann er später vom Vermieter keine Sanierung/Renovation oder andere grössere Umbauarbeiten verlangen. Entscheidend ist, dass die Mängel den Gebrauch, zu dem die Wohnung gemietet wurde, nicht erheblich beeinträchtigen.

IN DER PRAXIS

Wenn schriftliche Beweise fehlen und bei Einzug des Mieters keine von beiden Parteien unterschriebene Bestandesaufnahme durchgeführt wurde, ist es manchmal schwierig, eine gemeinsame Basis zu finden. Nach mehreren Monaten oder sogar Jahren ist es ein Ding der Unmöglichkeit, sich noch in allen Einzelheiten an den Zustand einer Wohnung erinnern zu können. Daher ist es wichtig, bei Ein- und Wegzug eines jeden Mieters eine vorschriftsgemässe Bestandesaufnahme durchzuführen. Es ist ratsam, den Zustand jedes Raums und seiner Elemente genau festzuhalten: Türen, Fenster, Böden, Wände, Einrichtungen, Zubehör. Nicht zu vergessen sind die zur Verfügung stehenden Nebenräume wie Keller, Estrich, Abstellraum, Garage usw. sowie die Aussenanlagen. Die Devise lautet: Nichts vernachlässigen! Wenn nötig, kön-

nen deshalb Fotos gemacht werden, um die im Protokoll erwähnten Bemerkungen zu belegen.

Ein paar Stunden für ein vollständiges, klares und genaues Übergabeprotokoll zu verwenden, bedeutet weniger Streitfälle beim Auszug des Mieters und sogar eine unparteiische und unanfechtbare Verteilung der Kosten, die die eine und andere Partei zu tragen hat.

SCHLUSSFOLGERUNG

Um die Mitglieder des Hauseigentümergebietes bei dem oben genannten Vorgehen zu unterstützen, hat der Vorstand des HEV das Formular «Übernahmeprotokoll» aktualisiert und verbessert. Damit nichts vergessen geht, wurden mehrere Rubriken hinzugefügt, die Reihenfolge der Elemente jedes Raums vereinheitlicht und verschiedene andere Verbesserungen vorgenommen. Jede Seite des Formulars ist in dreifacher Ausfertigung für den Eigentümer (weisse Kopie), den ausziehenden Mieter (blaue Kopie) und den einziehenden Mieter (rosa Kopie) bestimmt. ✓

Abfallverwertung

Kanalreinigung

Muldenservice

WC-Kabinen

Valorisation déchets

Curage des canalisations

Service multi-bennes

Cabines WC

7124

026 494 11 57

trans-auto
IMPECCABLE ET PROPRE | EINFACH SAUBER.



Qualité - Confiance

Qualität - Vertrauen

Gilberte Schär
immo63 Sàrl/GmbH
Beaulieu 63, 3280 Murten

+41 (0)76 568 15 23
doudou.murten@immo63.ch
www.immo63.ch

Immobilien: Verwaltung
Mediation
Maklertätigkeit
Marktanalyse
Berufsberatung
Gérance
Médiation
Courtage
Etude marché
Conseil formation

Baurechte – Neuverhandlung und Verlängerung

Stichtag	Baurechtsdauer	Heimfall/ Verlängerung	Restlaufzeit
Betrachtungshorizont			

OLIVIER AEBY

Experte Norm SEC 04.1
Bewertungsexperte SVIT

In der Schweizer Hauseigentümerzeitung, Ausgabe Nr. 7 vom 15. April 2022 wurde das Baurecht, als spezielle Art des Grundeigentums, im Detail erläutert.

Damit ein Baurecht entstehen kann, müssen sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer auf die essenziellen Vertragsmodalitäten einigen. Insbesondere auf den geschuldeten Baurechtszins, die Vertragslaufzeit oder die Heimfallentschädigung. Häufig sieht der Baurechtsvertrag auch eine periodische Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse vor. Viele Baurechte werden bei Ablauf wiederum verlängert, da sich die Strukturen über die Jahre so stark festgesetzt haben, dass ein Heimfall für beide Parteien nicht von Interesse ist und über eine Verlängerung des Baurechts verhandelt wird. An diesen Punkten ist der Schätzungsexperte gefragt.

Da der Baurechtsberechtigte den Boden, auf dem er baut, nicht kauft, sondern lediglich ein Recht für die Nutzung besitzt, schuldet er dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins. Dies ist die sogenannte Landrente. Die entscheidenden Parameter für die Festlegung der jährlichen Landrente sind der Landwert sowie der zu Grunde liegende Zinssatz.

DER ZINSSATZ

Für die Festlegung des Zinssatzes (Basiszins) werden in der Praxis verschiedene Modelle angewendet. Dem Berechnungszinssatz kommt die Funktion einer Vergleichsrendite von Kapitalan-

lagen oder Immobilien mit ähnlichem Risiko zu. Aufgrund der objektbezogenen Risikobetrachtung können Zu- und Abschläge bestimmt werden. So erfahren z. B. Objekte mit kurzer Restlaufzeiten häufig einen Risikozuschlag. Lange Zeit hat man sich auch am langjährigen Zinssatz von Bundesobligationen orientiert. Eine legitime Herleitung bildet zudem der aktuell gültige Referenzzinssatz, erhöht um den allgemein anerkannten Immobilitätszuschlag von 1.00 %.

DER LANDWERT

Bei der Anpassung und Verlängerung von Baurechten handelt es sich meist um überbaute Grundstücke. Der Landwert wird daher vielfach mittels Lageklassenmethode ermittelt. Somit korrespondiert der Landwert direkt mit der aktuellen Nutzung des Gebäudes. Das Ertragspotenzial sowie die Nutzungsintensität fliessen in diesem Fall via Landwert in den Baurechtszins mit ein. Aufgrund der Inflation und der Zinsentwicklung haben sich die Landwerte in den letzten Jahrzehnten sehr stark entwickelt. Verfolgt man jedoch die Anpassungen oder Verlängerungen der Baurechte, ist zu erkennen, dass die Baurechtszinse bei einer Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse dennoch häufig tiefer ausfallen. Grund dafür sind die aktuell tiefen Zinsen, welche über die Jahre prozentual eine grössere Veränderung erlebt haben als die Landwerte und somit eine grössere Hebelwirkung entwickeln.

Letztendlich ist es Aufgabe des Schätzungsexperten, zu beurteilen welche Bewertungsmethoden für das betreffende Objekt in Frage kommen, und diese korrekt anzuwenden. ✓

Sanieren einer Immobilie



GUIDO PHILIPONA

Marketingmanager
Freiburger Kantonalbank

Früher oder später stellt sich bei einem Gebäude die Frage der Renovationsarbeiten. Eine Renovierung kann zur energetischen Optimierung des Gebäudes beitragen.

Steigende Energiekosten führen dazu, dass Hausbesitzer sich vermehrt mit dem Gedanken auseinandersetzen, das Gebäude energetisch zu renovieren. Doch wer sanieren will, muss viele Schritte unternehmen. Es gilt, den richtigen Architekten zu finden und Offerten für die Arbeiten einzuholen. Nicht zuletzt muss auch die Bank kontaktiert werden, um eine erste Vorstellung von der Finanzierung zu haben. Doch eine Sanierung hat auch viele Vorteile: Beispielsweise macht sich die Isolierung der Aussenwände sofort im Wohnkomfort bemerkbar. Besser isolierende Fenster erhalten nicht nur die Wärme, sondern schützen auch vor Lärm. Nicht zuletzt gewinnt das Gebäude durch eine umfangreiche Sanierung meistens auch an Wert. Durch Fördergelder und Steuerersparungen können die Kosten der Renovationsarbeiten zudem gesenkt werden.

Bevor mit den Arbeiten begonnen werden kann, empfiehlt es sich, einen GEAK+ (Gebäudeenergieausweis der Kantone) machen zu lassen. Im Gegensatz zum «normalen» GEAK enthält der GEAK+ auch einen ausführlichen Modernisierungsbericht mit mehreren Varianten und Tipps. Er liefert dem Eigentümer einen mehrjährigen Fahrplan mit den Vorteilen der verschiedenen Renovationsarbeiten und deren Kosten. Es wird auch empfohlen, die Fachleute des KGS (Kompetenzzentrum für Gebäudesanierung) aufzusuchen. Sie dienen als Plattform und Vermittler zwischen den verschiedenen Partnern. Sobald der Zeitplan klar ist, kann mit der Bank die Finanzierung sichergestellt werden. Ein wichtiger nächster Schritt ist die Beantragung von Förderbeiträgen. Das Gesuch dafür muss unbedingt gestellt werden, bevor mit den Renovationsarbeiten begonnen wird. Förderbeiträge können einen grossen Teil des Budgets ausmachen.

Einige Banken, wie die Freiburger Kantonalbank mit ihrer Hypothek Oeko Renovation, bieten interessante Zinsrabatte auf den Kredit, der zur Finanzierung dieser Arbeiten dient. ✓

WERBUNG

JFD MAÇONNERIE Sàrl

L'artisan maçon à votre mesure

Route de la Scie 1
1753 Matran
Nat. 079 218 28 89

www.jfdm.ch
info@jfdm.ch
Tél. 026 401 32 58 **Fax 026 401 32 59**

ATTRAKTIVE SONDERKONDITIONEN FÜR HEV-MITGLIEDER – JETZT AUCH BEI VORSORGE LÖSUNGEN

ZÜRICH, GENERALAGENTUR
CHRISTIAN MEIER AG
www.zurich.ch/meier



Association des propriétaires fonciers
Hauseigentümerverband





Fragen, die Sie sich beim Kauf einer neuen Kücheneinrichtung stellen sollten

JEAN ROSSIER
Geschäftsführer
SARINA CUISINE SA

Egal, ob es sich um einen Neubau oder eine Renovierung handelt, der Kauf einer neuen Küche muss sorgfältig überlegt sein. Hier einige Punkte, die Sie bei der Planung beachten sollten, damit der Einbau möglichst friedlich und stressfrei abläuft.

WÄHLEN SIE BEWUSST DIE ATMOSPHÄRE, DIE SIE SCHAFFEN WOLLEN

Welcher Küchentyp sind Sie! Viele Trends und Stile stehen Ihnen zur Verfügung. Ihre Küche muss zu Ihnen passen, sie ist das Herzstück Ihres Haushalts. Verlassen Sie sich nicht nur auf Zeitschriften und Fotos im Internet. Zögern Sie nicht, die Ausstellung eines Küchenspezialisten zu besuchen, um die verschiedenen Stile in natura und die zur Verfügung stehenden Materialien und Zubehörteile zu sehen und anfassen zu können! Ein gutes Einkaufserlebnis betrifft alle unsere Sinne.

ÄPFEL MIT ÄPFELN VERGLEICHEN

Während der Planung einer neuen Küche werden Sie sicher mehrere Angebote einholen oder erhalten. Stützen Sie sich nicht nur auf den Preis ab! Die Beratung und das Gefühl, das Sie beim Küchen-



bauer «X» oder «Y» hatten, ist wichtig. Zudem sind die angebotenen Produkte und ihre Qualität nicht überall gleich. Eine Küche ist die Investition eines Lebens oder zumindest eine langfristige Anschaffung. Deshalb ist es wichtig, Berater beizuziehen, die Ihnen zuhören und auf Ihre Bedürfnisse eingehen.

PASSEN SIE IHRE WAHL AN IHRE KOCHGEWOHNHEITEN AN

Haushaltsgeräte, Zubehör oder andere Apparate sollten unbedingt Ihren Arbeitsgewohnheiten in der Küche angepasst sein. Die Frage drängt sich bei gewissen tollen Neuheiten auf: «Brauche ich dieses oder jenes wirklich in meiner Küche?».

Viele kopieren ihren Nachbarn oder ihre Nachbarin und investieren in etwas, was sie gar nicht brauchen! Geld, das Sie für dieses Produkt ausgeben, können Sie in etwas einsetzen, das Sie wirklich brauchen!

Sie sehen: Die Wahl einer neuen Einrichtung bringt vieles mit sich. Mit kompetenten Fachleuten der Branche an Ihrer Seite wird das Planen, Klären und Entscheiden eindeutig leichter. Denn zuhören, vorschlagen, beraten und den Kunden auf dem Weg zur Traumküche begleiten – das ist die Leidenschaft eines jeden guten Küchenspezialisten! ✓



GYPSERIE-PEINTURE
Massardi SA

1680 Romont

tél. 026 652 26 42

fax 026 652 38 43

COURANT FORT
RÉSEAUX INFORMATIQUES
TÉLÉCOM

ÉLECTRICITÉ
PROGIN SA

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

Regelmässiger Kanalunterhalt zahlt sich aus

Private Hauseigentümer sind für den Unterhalt ihrer Liegenschaft verantwortlich. Doch es gibt Arbeiten, die oft vergessen gehen – beispielsweise der regelmässige Kanalunterhalt. Je länger man zuwartet, umso grösser das Risiko von Verstopfungen und Schäden an Leitungen und Gebäuden. Wer den Unterhalt vernachlässigt, muss mit Schäden, vielen Unannehmlichkeiten und enormen Folgekosten rechnen.



© Adobe Stock

NORBERT VONLANTHEN

Inhaber
trans-auto ag-Tafers

Hauseigentümer gehen mit ihren Immobilien sorgsam um. Und doch staunt man manchmal, welcher Abfall an gewissen Orten in den Toiletten verschwindet – gerade in Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen: «Hygieneartikel, aber auch Katzensand oder Essenreste und Speiseöle sorgen oft für verstopfte Leitungen», weiss Norbert Vonlanthen, der mit seiner trans-auto ag seit Jahrzehnten unentbehrliche Dienstleistungen in den Bereichen

Abfall und Abwasser erbringt. Und: «Selbster im privaten Haushalt mit Abfällen und dem Wasser sorgfältig umgeht, belastet seine Leitungen mit Speiseölen und gewissen schädlichen Stoffen.»

Die Folge sind – früher oder später – Rückstände an den Leitungen, Verstopfungen und Rückstau, wobei Fäkalien schlimmstenfalls in der eigenen Wohnung Schaden anrichten, anstatt in der Kläranlage zu landen. Aufwendige und kostenintensive Sanierungen werden in solchen Fällen unumgänglich. Vom anhaltenden, unangenehmen Geruch in den eigenen vier Wänden ganz zu schweigen...

PRIVATE ENTWÄSSERUNGSANLAGEN HABEN EINEN ENORMEN WERT

Entsprechend haben private Entwässerungsanlagen einen enormen Wert, den es zu erhalten gilt. «Dem bedarfsgerechten Kanalunterhalt und einer regelmässigen Wartung kommt ein sehr hoher Stellenwert zu», betonen die Spezialisten der Hauseigentümerversände. Mehr noch: Private Hauseigentümer haben eine Verpflichtung, allfällige Schäden vorbeugend zu verhindern:

Für die privaten Hauseigentümer gilt, dass die Leitungen den Anforderungen des

Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) entsprechen müssen (Art. 6, 7 und 15). Dies bedeutet, dass die Leitungen systemgerecht angeschlossen und dicht sein müssen. Mehr noch: «Die Anlagen und Einrichtungen müssen zwingend unter der Verantwortung von befähigten Personen sowie nach Massgabe der Normen, Richtlinien und Empfehlungen des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sowie des AfU projektiert, gebaut und unterhalten werden.» So schreibt dies das Gewässerreglement des Kantons Freiburg vor.

Der private Eigentümer einer Abwasseranlage hat also dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand gehalten werden. Entsprechend haftet er im Zuge der Werk-eigentümerhaftung (Art. 58 OR) auch für allfällige Folgekosten, die aufgrund eines defekten Abwassersystems entstehen – auch an Nachbargebäuden oder an der Umwelt.

«Aus den Augen, aus dem Sinn» sei deshalb der falsche Ansatz, rät Norbert Vonlanthen. «Regelmässiger Kanalunterhalt ist eine Investition in den Wert der eigenen Immobilie und gleichzeitig eine Versicherung, die sich auszahlt.» Wer seine Leitungen alle fünf bis zehn Jahre von einem Profi spülen lässt, ist auf der sicheren Seite. ✓

WERBUNG

Conseil
Vente
Installation

SARINA SA
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

ALOSA
Nettoyages - Reinigungen SA

**Professionelle Gebäudereinigung -
Werterhaltung Ihrer Räume
und Liegenschaften**

ALOSA Nettoyages - Reinigungen SA - Rte de la Vignettaz 7 - 1700 Fribourg
Tél. 026 424 84 58 - info@alosa.ch - www.alosa.ch

Das Eisenkraut, der Zauberstab der Natur

Die widerstandsfähige, unscheinbare Pflanze wirkt bei Schlafstörungen und hilft ebenfalls bei Darmbeschwerden.



EMANUEL ROGGEN

Diplomierter Drogist
Drogerie Roggen,
Domdidier - Estavayer-le-Lac - Romont

Auch wenn sie nicht die schönste Pflanze im Garten ist, leistet das Eisenkraut demjenigen, der es anbaut, viele gute Dienste. Bis synthetische Medikamente auf den Markt kamen, war sie während Jahrhunderten eine sehr geschätzte Heilpflanze. Heute sind ihre Wirkungen etwas in Vergessenheit geraten. Das «Druidenkraut» ist besonders nützlich, um den Stoffwechsel zu unterstützen. Es empfiehlt sich, das Kraut als Tee zuzubereiten und bei Verdauungsbeschwerden, vor allem nach üppigen Mahlzeiten, regelmässig eine Tasse davon zu trinken, da es die Leber-Galle-Funktion anregt. Zudem fördert

seine harntreibende Wirkung die Ausscheidung über die Nieren und lindert so Ödeme sowie rheumatische Beschwerden wie zum Beispiel Gicht.

Eisenkraut wirkt leicht beruhigend und lindert nervöse Spannungen. Es bekämpft Angstzustände und durch lange Stressperioden hervorgerufene Müdigkeit. Es ist ein ideales Tonikum für Genesende und Personen, die an einer chronischen Krankheit leiden. Bei Schwäche- und Erschöpfungszuständen, die durch Anämie oder Eisenmangel verursacht werden, unterstützt die spagyrische Eisenkraut-Essenz die Blutbildung.

Forschungen zeigen erstens, dass das Eisenkraut eine positive Wirkung auf das Hormonsystem hat und sowohl bei Menstruationsbeschwerden wie auch in

der Menopause hilfreich ist. Da es die Milchbildung anregt, eignet es sich für stillende Mütter. Schwangere Frauen sollten es jedoch nicht einnehmen, da es die Gebärmuttermuskulatur stimuliert! Im Weiteren kann Eisenkraut aufgrund seiner entzündungshemmenden Wirkung als ergänzendes Mittel bei der Behandlung von Atemwegserkrankungen und fiebrigen Infektionen eingesetzt werden.

Zudem kann Eisenkraut auch zur Förderung der Wundheilung verwendet werden. So wirkt es bei Blutergüssen, Schnittwunden und Verbrennungen, aber auch rissiger Haut und Schrunden. Die Bachblüte Vervain ist für Menschen mit einem starken, manchmal erdrückenden und übertriebenen Charakter vorgesehen. Sie soll zur Einsicht führen, die Ansichten anderer nicht ändern zu wollen,

Datenblatt

VERBENA OFFICINALIS

VOLKSTÜMLICHE NAMEN

Das Echte Eisenkraut wird auch Taubenkraut, Katzenblutkraut, Sagenkraut, Wunschkraut, Verbene oder Wundkraut genannt. Dieser Name kommt daher, dass Pflanze, durch Gegenstände aus Eisen hervorgerufene Wunden heilen kann. Das lateinische Wort «verbena» bedeutet «heiliger Zweig» oder «Zauberstab».

BOTANIK

Das Eisenkraut ist in Europa häufig am Wegrand anzutreffen, aber auch in Asien und Afrika verbreitet. Die unscheinbare, krautige Pflanze aus der Gattung der Verbenen kann bis zu 70 cm hoch werden. Ihre blosslila Blüten wachsen in langen, sich verschmälernden Ähren an der Spitze des aufrechten, verzweigten Stängels. Der oberirdische Teil wird im Juli zur Blütezeit gepflückt. Nicht zu verwechseln mit der Zitronenverbene, *Aloysia citrodora*!

ANWENDUNG

Weitherum bekannt ist der Eisenkrauttee. Die Pflanze wird aber auch als Urtinktur, spagyrische Essenz und ätherisches Öl angeboten. Letzteres ist sehr wertvoll. Um einen Liter ätherisches Öl zu gewinnen, müssen nämlich etwa 7000kg Eisenkraut dampfdestilliert werden!

den eigenen Enthusiasmus zu zügeln und die Fähigkeit zu entwickeln, sich zu entspannen. 

**NOUVELLE
SUCCURSALE**



votre partenaire régional depuis 1976

**STORE, VOLET & PROTECTION SOLAIRE
À FRIBOURG - ROSSENS**

079 383 62 99 | info@prima.ch | www.prima.ch






Dämmung für die Schweiz.

ISOVER hält die Schweiz warm, kühl und trocken. Das Schweizer Qualitätsprodukt stellen wir seit 1937 in unseren Produktionsanlagen in Lucens (VD) her.

www.isover.ch

KURZMITTEILUNG

Entdecken Sie im «Signor Vino» in Freiburg Italianità in ganz verschiedenen Bereichen!

An der gleichen Adresse finden Sie:

- Ein Restaurant mit typisch italienischer Küche und einer kleinen Speisekarte, die es ermöglicht, alle Speisen frisch zuzubereiten.
- Eine Weinbar, wo Sie eine grosse Auswahl ausgezeichneter Weine, Ihre Lieblingsaperitifs und Antipasti geniessen können.
- Eine Weinhandlung mit Weinen von ausschliesslich italienischen Produzenten, die sowohl Einstiegsweine als auch aussergewöhnliche Weine, Grappas und andere Schnäpse anbietet. Jeweils am Samstagvormittag ist eine Weindegustation geplant.
- In der Spezereihandlung finden Sie ein grosses Sortiment raffinierter italienischer Produkte und Spezialitäten aus Sardinien, Sizilien, Apulien, der Toskana, dem Piemont und anderen Regionen Nord- und Süditaliens.
- Im Trockensortiment gibt es Grissini, Cantucci, Panettone, Biskuits, Olivenöl, Balsamico-Essig und Teigwaren
- Und im Frischwarensortiment Käse, Wurstwaren, frische Teigwaren und hausgemachte Saucen.
- Zum Mitnehmen werden wir Fertiggerichte, Apero- und Mahlzeiten-Kits anbieten.
- Für die Weihnachtsfeiertage bieten wir personalisierte Geschenkkörbe an.
- Die Dienstleistungen des Restaurants umfassen ebenfalls eine Weinlagerung bei richtiger Temperatur zum Vorzugspreis und mit einem Zapfengeld.

Signor Vino Sàrl
Boulevard de Pérolles 18A
1700 Fribourg
+41 26 565 65 05



ANGEBOT

Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac!

Ort: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac
Wann: Am 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr

Unter Berücksichtigung der epidemiologischen Lage ist unter der Telefonnummer 026 347 11 40 oder 079 137 06 40 eine Voranmeldung erforderlich.

KONTAKT



Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // 1700 Freiburg
T. 026 347 11 40 oder 079 137 06 40
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: millefeuilles ag, Düringen
Illustrationen: Fabien Page, Freiburg
Druck: Canisius AG, Freiburg
Auflage 03/2022 2550 Exemplare (1850 auf Deutsch 700 auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch - Dezember 2022

WERBUNG

SOLAR-ANLAGE

mit dem Klima verbunden!

Robert Mauron SA

Sanitäre Anlagen Solar Spenglerei Bedachnungen Unterhalt

robert-mauron.ch

Rue du Progrès 3 • CP 1031 • CH-1701 Fribourg
Tel. +41 (0)26 424 28 54 • office@robert-mauron.ch

Ihr Partner in der Region

Grafik - Druck
Beschriftung - Verpackung
Beauregard 3, Freiburg

Canisius
mit Sensia AG, Düringen

www.canisius.ch

printed in Switzerland

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.publidee.ch

ECAB KGV
www.ecab.ch

FKB Oeko-Hypothek

Nachhaltig bauen oder renovieren

RABATT

0,5%

AUF MAX. CHF 500'000.-
5-JÄHRIGER FESTZINS

Freiburger Kantonalbank
einfach offener

www.fkb.ch/eco