

Die Toolbox in der Praxis

Die Toolbox in der Praxis

- Einleitung und Vorbemerkungen
- Periodizität des Unterhalts
- Die erforderlichen Quoren

Einleitung und Vorbemerkungen

50 Jahre Stockwerkeigentum

Dank an die Hochschule Luzern

Zukunft der Toolbox

Einleitung und Vorbemerkungen

Stockwerkeigentum ist der **Miteigentumsanteil** an einem Grundstück, welcher dem Miteigentümer das **Sonderrecht** gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und innen auszubauen (Art. 712a ZGB).

- Gemeinschaftliche Teile
- Teile im Sonderrecht
- Gemeinschaftliche Teile mit ausschliesslichen Benützungsberechtigungen

Einleitung und Vorbemerkungen

Zuständigkeit

- Gemeinschaftliche Teile ⇒ Gemeinschaft
- Teile im Sonderrecht ⇒ Stockwerkeigentümer
- Gemeinschaftliche Teile
mit ausschliesslichen
Benützungsrecht ⇒ Gemeinschaft und
Stockwerkeigentümer

Einleitung und Vorbemerkungen

Kostentragung

- Gemäss Art. 712h Abs. 1 und 2 ZGB alle Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquote



Nicht zwingend! Abweichungen im Reglement sind möglich!

Periodizität des Unterhalts

Erneuerungsbedarf taucht nicht einfach aus dem Nichts auf!

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Quellen:

- SIA Dokumentation D 0199
- SIA Dokumentation D 0123
- Schweizer Immobilienschätzer-Verband
- Paritätische Lebensdauertabelle SHEV/Schweiz. MieterInnenverband
- Empfehlung für energetische Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Einbezug der externen Kosten, Anhang Nutzungsdauer/Wartungs- und Unterhaltskosten, 1997 BFE

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Heizungsanlagen:

Brenner	15	Jahre	SIA
Wärmepumpen	12-18	Jahre	SIA
Pumpen, Umwälzpumpen	15-25	Jahre	SIA
Heizkessel	20	Jahre	SIA
Fernwärmeübergabestationen	20-40	Jahre	SIA
Fernheizleitungen	20-40	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Heizungsanlagen:

Fussbodenheizungen	30	Jahre	SIA
Brennstofftank, erdverlegt	30	Jahre	SIA
Brennstofftank, innenliegend	40	Jahre	SIA
Heizungsleitungen	40	Jahre	SIA
Heizkörper, Radiatoren	40	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Dächer:

Flachdachbeläge	25-30	Jahre	SIA
Faserzement	35-45	Jahre	SIA
Ziegeldächer	45-50	Jahre	SIA
Dachflächenfenster	25	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Fenster, Aussentüren, Tore:

Holz	25	Jahre	SIA
Kunststoff	35	Jahre	SIA
Holz/Metall	40	Jahre	SIA
Stahl, Aluminium	45	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Fassade:

Verputz	35	Jahre	SIA
Verputz auf Wärmedämmung	25	Jahre	SIA
Wärmedämmung verputzt	25	Jahre	SIA
Wärmedämmung verkleidet	35	Jahre	SIA
Bewegungsfugen, Fugendichtungen	10-15	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Wasser- und Abwasseranlagen:

Kalt- u. Warmwasserleitungen	20-40	Jahre	SIA
Schmutz- u. Dachwasserleitungen			
Stahlrohre	30	Jahre	SIA
Faserzementrohre	40	Jahre	SIA
Gussrohre	50	Jahre	SIA

Periodizität des Unterhalts

Lebensdauer von Gebäudeteilen

Transportanlagen:

Aufzüge

30

Jahre

SIA

Periodizität des Unterhalts

*Lebens-
dauer in
Jahren*

Bauteile

10-15	Bewegungsfugen, Fugendichtungen Fassadenanstrich Fensteranstrich
12-18	Wärmepumpen
15	Brenner
15-20	Steuerungen, Regelungsanlagen
15-25	Pumpen, Umwälzpumpen (Heizung) Kamine Lüftungsanlagen

Periodizität des Unterhalts

*Lebens-
dauer in
Jahren*

Bauteile

20

Heizkessel
Erdsonden
Sonnenenergiegesamtanlage
Sonnerie-, Gegensprechanlagen

20-30

Wassererwärmer
Pumpen, Umwälzpumpen (Wasser, Abwasser)

20-40

Fernheizleitungen, Umformer, Übergabestation
Lammellenstoren, Rollläden
Wasserversorgungsleitungen

Periodizität des Unterhalts

<i>Lebensdauer in Jahren</i>	<i>Bauteile</i>
25	Fassade (Wärmedämmung verputzt) Spenglerarbeiten Fe galv., verzinkt
25-30	Flachdachbelag
25-45	Fenster
30	Fussbodenheizungen Lift Teerbeläge
30-50	Schmutz- u. Dachwasserleitungen

Periodizität des Unterhalts

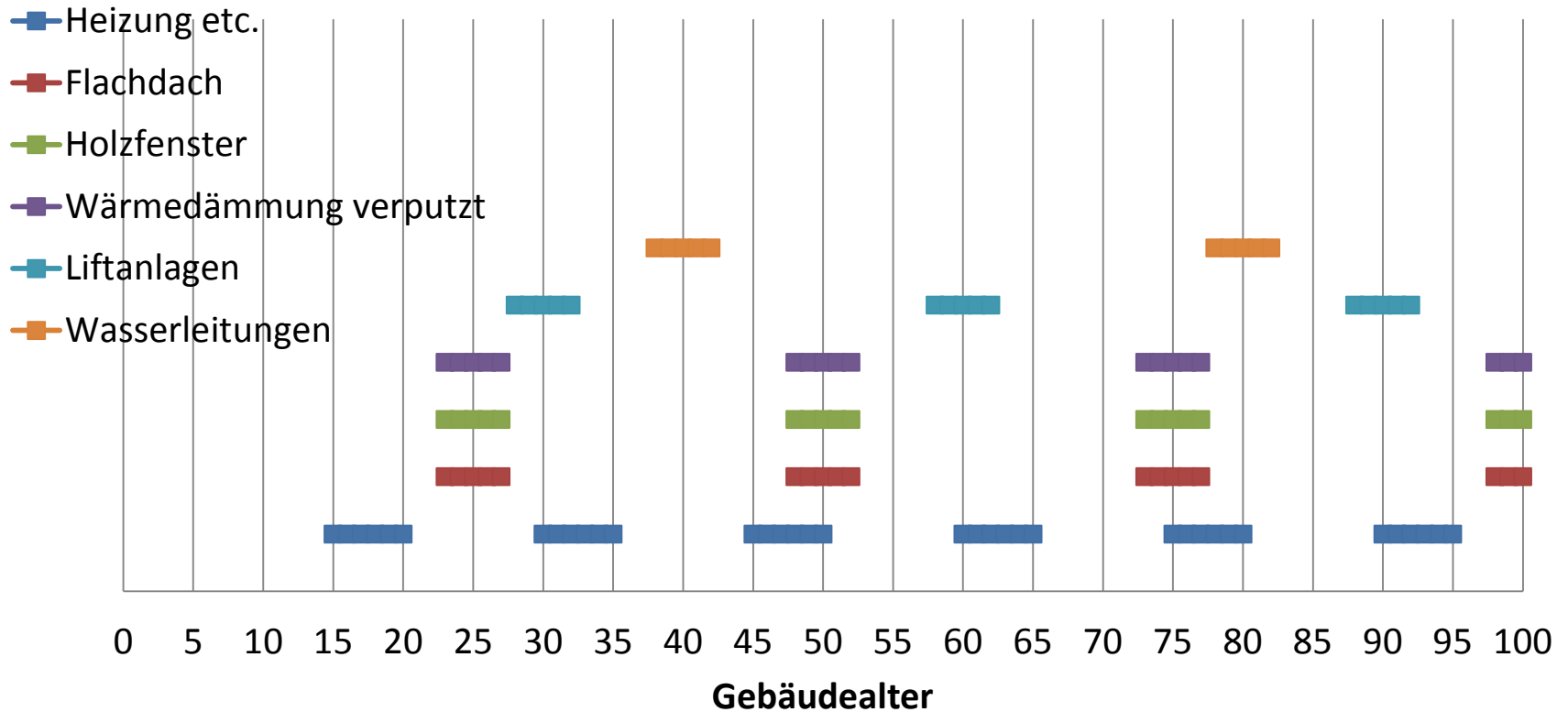
*Lebens-
dauer in
Jahren*

Bauteile

35	Fassade (Wärmedämmung verkleidet)
35-45	Faserzementdach
40	Heizungsleitungen, Heizkörper
40-50	Spenglerarbeiten Al, Cu
45-50	Ziegeldach

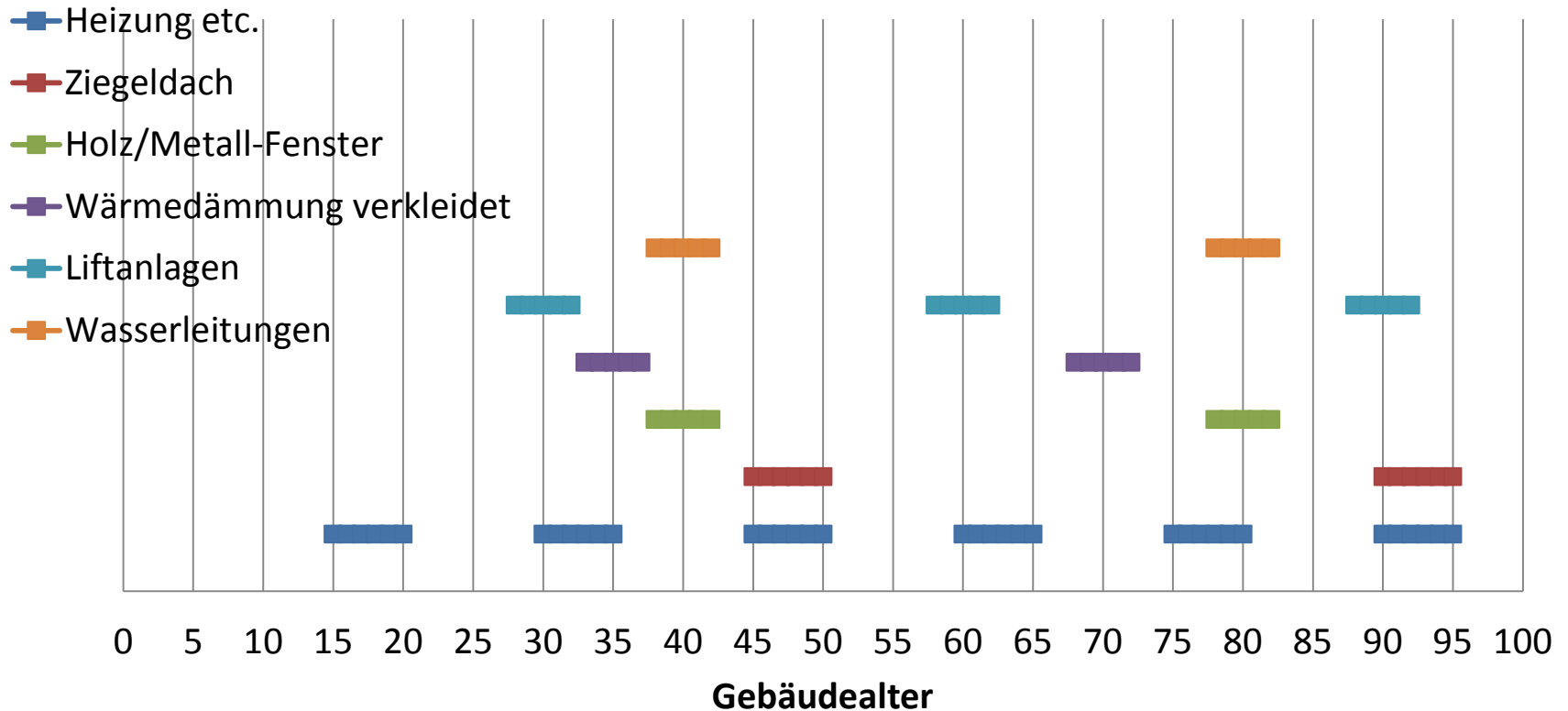
Periodizität des Unterhalts

Erneuerungszyklen einiger Bauteile Grafik I



Periodizität des Unterhalts

Erneuerungszyklen einiger Bauteile Grafik II



Die erforderlichen Quoren

Vier Arten von Unterhaltsmassnahmen:

- Gewöhnliche Verwaltungshandlungen (Art. 647a ZGB)
- Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB)
- Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB)
- «Luxuriöse» bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB)

Die erforderlichen Quoren

Gewöhnliche Verwaltungshandlungen

Art. 647a ZGB

Gewöhnlicher Unterhalt im Rahmen der Kompetenz der Verwaltung

Die erforderlichen Quoren

Notwendige bauliche Massnahmen

Art. 647c ZGB:

*Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die **Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit** der Sache nötig sind, können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen.*

Die erforderlichen Quoren

Gewöhnliche Verwaltungshandlungen und notwendige bauliche Massnahmen

- Jeder Stockwerkeigentümer hat ein Recht darauf, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt werden.
- Kommt die Gemeinschaft dem nicht nach, kann der Anspruch über das Gericht durchgesetzt werden (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).
- Jeder Stockwerkeigentümer kann von sich aus auf Kosten aller Eigentümer diejenigen Massnahmen ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

Die erforderlichen Quoren

Nützliche bauliche Massnahmen

Art. 647d ZGB:

*¹Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine **Wertsteigerung** oder **Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit** der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.*

Die erforderlichen Quoren

«Luxuriöse» bauliche Massnahmen

Art. 647e ZGB

*¹Bauarbeiten, die **lediglich** der **Verschönerung**, der **Ansehnlichkeit** der Sache oder der **Bequemlichkeit** im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.*

Die erforderlichen Quoren

- Unterscheidung „notwendig“ oder „nützlich“
- Unterscheidung „nützlich“ oder „luxuriös“
(vgl. BGer 5C.110/2001)

Die erforderlichen Quoren

Spezialfälle:

- Art. 647d Abs. 2 und 3 ZGB
- Art. 647e Abs. 2 ZGB

Die erforderlichen Quoren

Art. 647d Abs. 2 ZGB:

*²Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd **erschweren** oder **unwirtschaftlich** machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.*

Die erforderlichen Quoren

Art. 647d Abs. 3 ZGB:

*³Verlangt die Änderung von einem Miteigentümer **Aufwendungen**, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.*

Die erforderlichen Quoren

Art. 647e Abs. 2 ZGB:

*²Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht **nicht dauernd beeinträchtigt** wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.*

Besten Dank für Ihr Interesse!

Dominik Romang
lic. iur. Rechtsanwalt
Holbeinstrasse 20
8008 Zürich
044 265 60 60
office@anwaltskanzlei.romang.ch

Schweizer Stockwerkeigentümergeverband
Mettmenriedt-Weg 5
8606 Greifensee
043 244 56 40
info@stockwerk.ch
www.stockwerk.ch