

Grasszügige

2-Zimmer-
Eigentumswohnung

Unter Kapf 1
6020 Emmenbrücke





«Aufstrebende pionierhafte Gemeinde Emmen.»

In wenigen Minuten bereits im Naherholungs-
gebiet und in wenigen Fahrminuten in der Stadt
Luzern. Diese und viele weitere Vorteile bietet diese
Eigentumswohnung am «Unter Kapf».



Wichtigste Eckdaten

2-Zimmerwohnung - 3. OG

Unter Kapf 1

Verkaufsrichtpreis CHF 335'000.-*



2

Zimmer



1

Schlafzimmer



45m²

Wohnfläche
+grosse Terrasse



56/1000

Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 3. OG

Nebenräume Keller

Wohnungsbeschriebe

Ihre Chance auf eine der schönen Wohnungen am Unter Kapf 1

Entdecken Sie die einladende 2-Zimmerwohnung am Unter Kapf 1 in Emmenbrücke. Diese Wohnung bietet eine harmonische Kombination aus komfortablem Wohnen und solider Ausstattung.

2-Zimmerwohnung

Die charmante 2-Zimmerwohnung besticht durch ihre helle und durchdachte Raumaufteilung und verfügt über:

- Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Eine offene Küche, die ideal für gemeinsame Kochabende ist
- Einen grossen Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt (teilweise mit Bergsicht)
- Praktische Wandschränke für zusätzlichen Stauraum

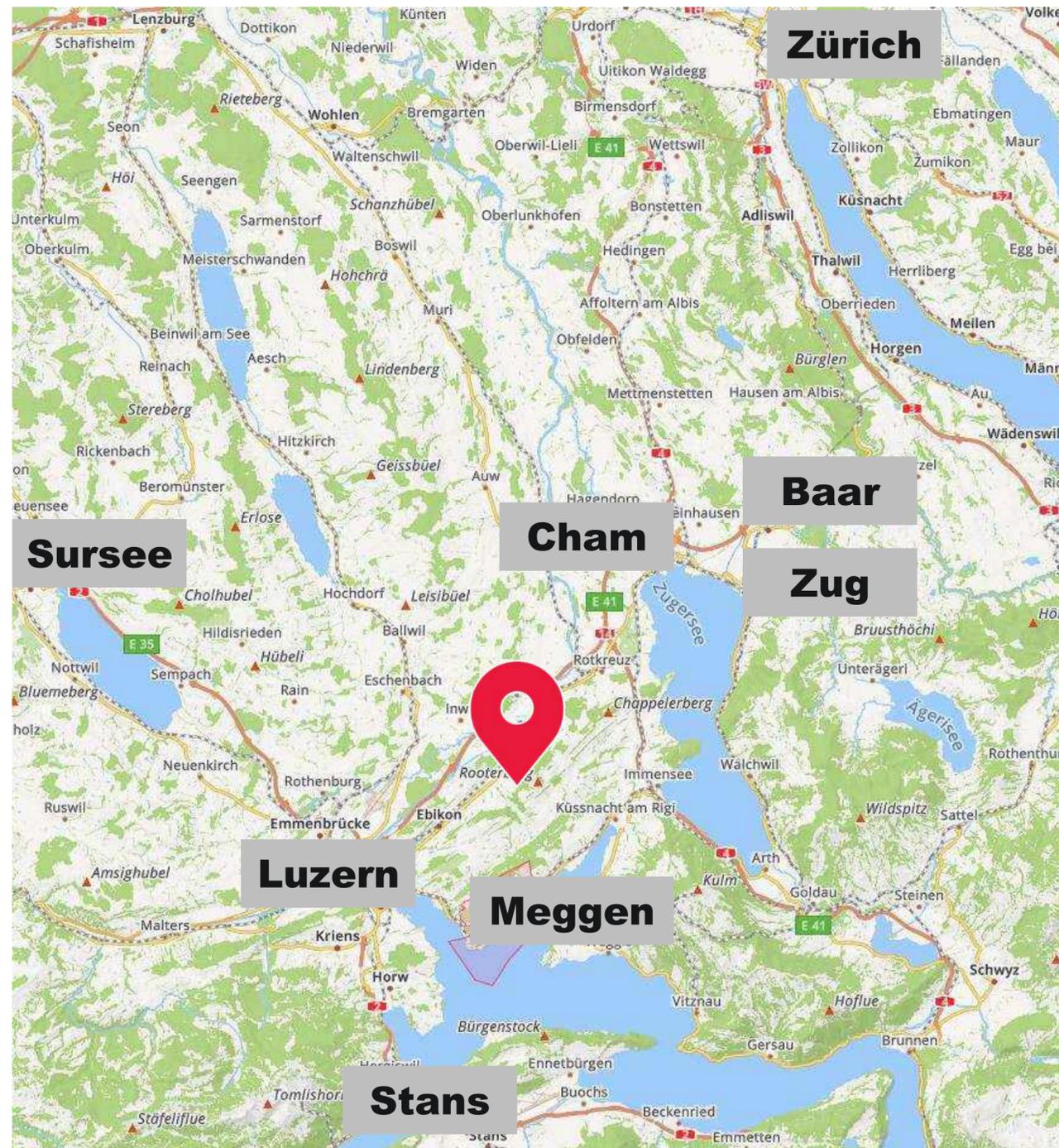
Allgemeine Vorteile

Alle Wohnungen zeichnen sich durch ihre Helligkeit und den guten Grundriss aus, der eine optimale Möblierung ermöglicht. Das Wohnquartier bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet, ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

Die Wohnung ist noch bis Ende September 2025 vermietet.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung am Unter Kapf 1 in Emmenbrücke wartet auf Sie.

Lagebeschreibung



Makrolage

Gemeinde Emmenbrücke

Emmenbrücke, ein lebendiger Ortsteil der Gemeinde Emmen im Kanton Luzern, ist bekannt für seine industrielle Vergangenheit und seine dynamische Entwicklung. Mit einer Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle bietet Emmenbrücke seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Luzern machen Emmenbrücke zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen tragen zur Attraktivität bei und machen Emmenbrücke zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke

Das Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke ist ein ruhiges und angenehmes Wohnquartier, das sowohl städtischen Komfort als auch die Nähe zur Natur bietet. Umgeben von grünen Flächen und nahe gelegenen Naherholungsgebieten, ist es ein idealer Ort für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung. Die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Gebiet am Unter Kapf besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Hier genießen Sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

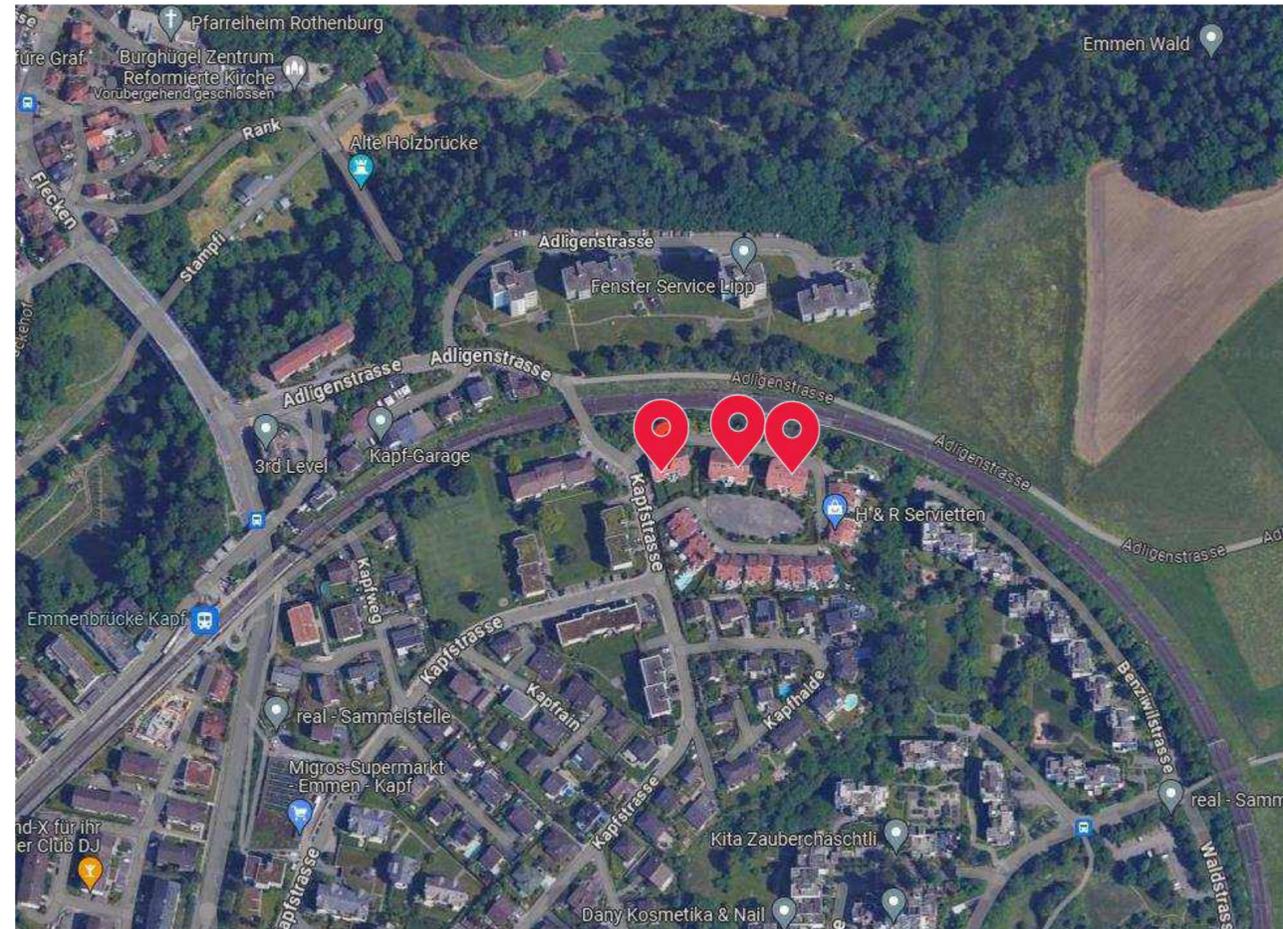
Luzern ist lediglich 7, Stans 19, Zug 26 und Zürich 34 Fahrminuten entfernt.

Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2023): +32'000

Weitere Informationen finden Sie auf www.emmen.ch

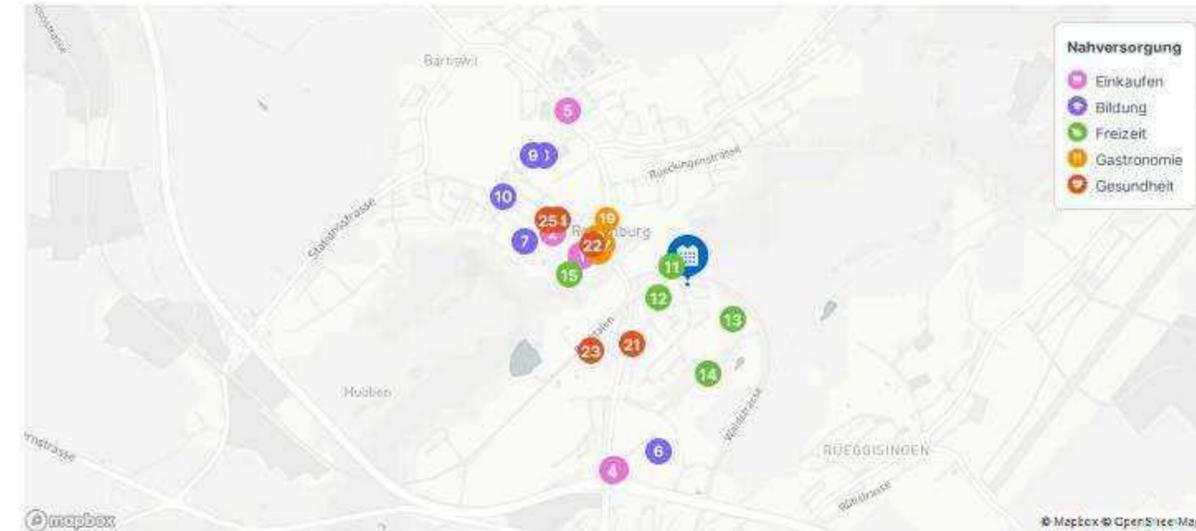
Mikrolage

Die Gegend umfasst zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser und hat daher seinen eigenen Charme als Mini-Quartier. Nahe zur Natur und dennoch nur unweit vom Dorfkern entfernt.



Quelle: Google Maps

Nahversorgung & Freizeit



4.0 Einkaufen		3.2 Bildung		3.6 Freizeit				
1	Coop Supermarkt	498 m	6	Hübeli	751 m	11	Sport	118 m
2	Denner Filiale	654 m	7	Fläckematte	764 m	12	Sport	139 m
3	Coop Pronto	889 m	8	Konstanz	873 m	13	Sport	252 m
4	Coop Pronto	895 m	9	Konstanzmatte	914 m	14	Sport	405 m
5	Denner Filiale	963 m	10	Hermelingen	922 m	15	Sport	536 m
4.0 Gastronomie		4.5 Gesundheit						
16	Umbels Cafe	427 m	21	Gesundheitszentrum Kapf	361 m			
17	Redcastle	429 m	22	Praxis Dr. Maestre Edgar	465 m			
18	Bären	460 m	23	Praxis Dr. Nosetti Aurelio	521 m			
19	Ochsen	470 m	24	Spitex Rothenburg	657 m			
20	Fläcke Bar	472 m	25	Fläckepraxis AG	695 m			

Mikrolage

Erreichbarkeit

Auto



Autobahnauffahrt 914 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 188 Einkaufen
- 187 Bildung
- 631 Gastronomie
- 353 Gesundheit
- 1030 Freizeit

Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 6 Bildung
- 6 Gastronomie
- 7 Gesundheit
- 16 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Emmenbrücke Kapf 310 m

Bus Emmenbrücke Kapf Bahnhof 259 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 19 Einkaufen
- 12 Bildung
- 33 Gastronomie
- 27 Gesundheit
- 40 Freizeit

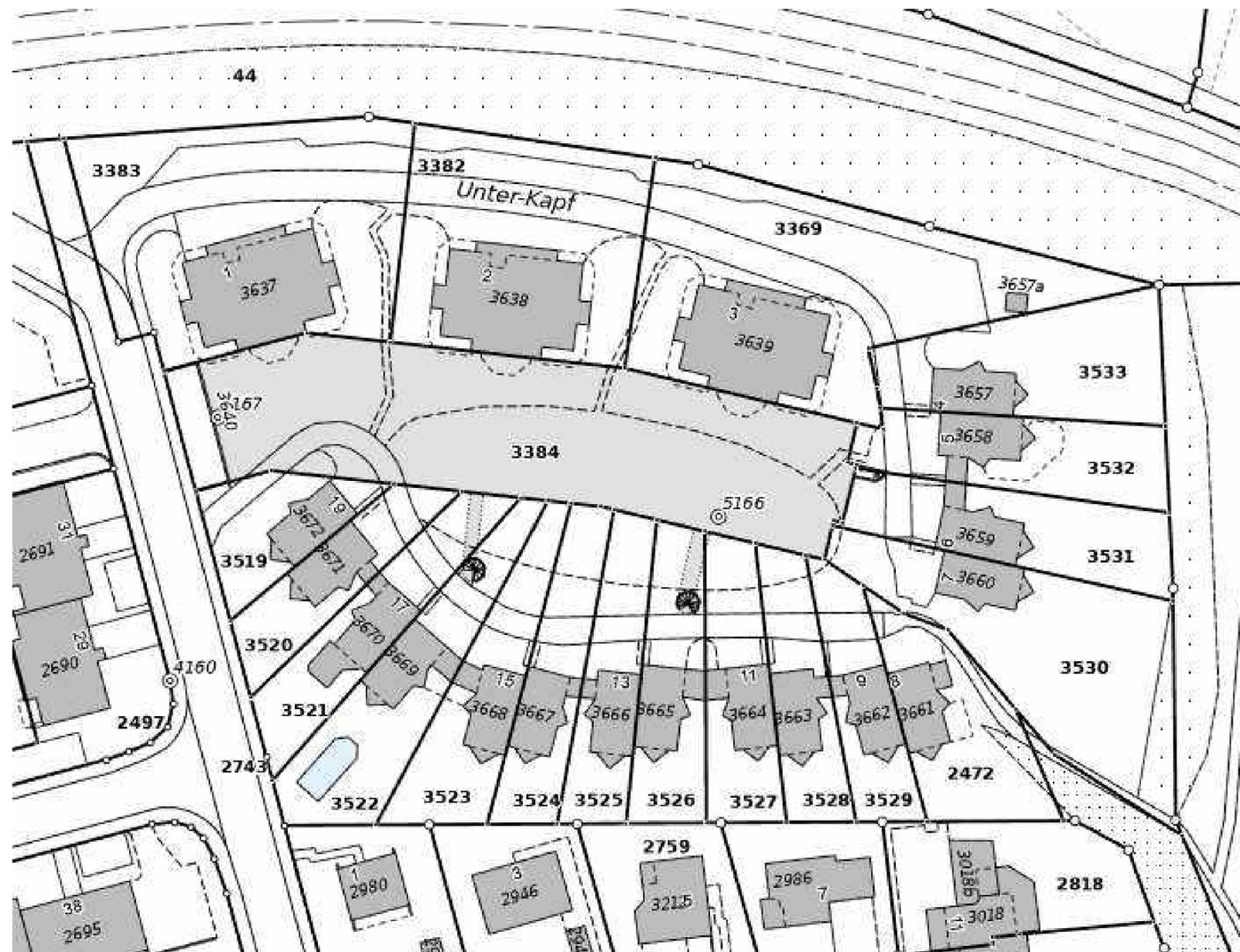
Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 31 Einkaufen
- 22 Bildung
- 63 Gastronomie
- 37 Gesundheit
- 126 Freizeit

Grunddaten



Objekt	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Strasse	Unter Kapf 1
PLZ / Ort	6020 Emmenbrücke
Kommunale Grundstücksnummer	3383 (Emmen)
Eidgenössische Grundstücksnummer	CH384850358035
Parzellengrösse	1'534m ²

Bau- und öffentlich-rechtliche Parameter

Zone	Wohnzone bis 14m Planungszone Ortsplanungsrevision Emmen (kommunal)
Kataster belastete Standorte	Keine Eintragung
Naturgefahren	Keine bis geringe Gefährdung
Lärmempfindlichkeitsstufe	II



Angaben Gebäuden

Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1989-1990
Letzte umfassende Sanierung	laufend unterhalten
Bauliche Qualität	mittelmässig
Baulicher Standard	einfach
Baulicher Zustand	mittelmässig
Unterhaltsstatus	mittelmässig
Hauptenergiequelle	Öl

Weitere Angaben wie bspw. Auszug aus dem Grundbuch, Katasterauszug, Gebäudeversicherungspolice, Reglemente, Protokolle der letzten Versammlungen sowie die Wirtschaftsabrechnungen der letzten 3 Jahre stellen wir Ihnen gerne auf Wunsch hin separat zu.

Impressionen 2-Zimmerwohnung

Musterwohnung

DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE





DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE

DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE





DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE



DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE

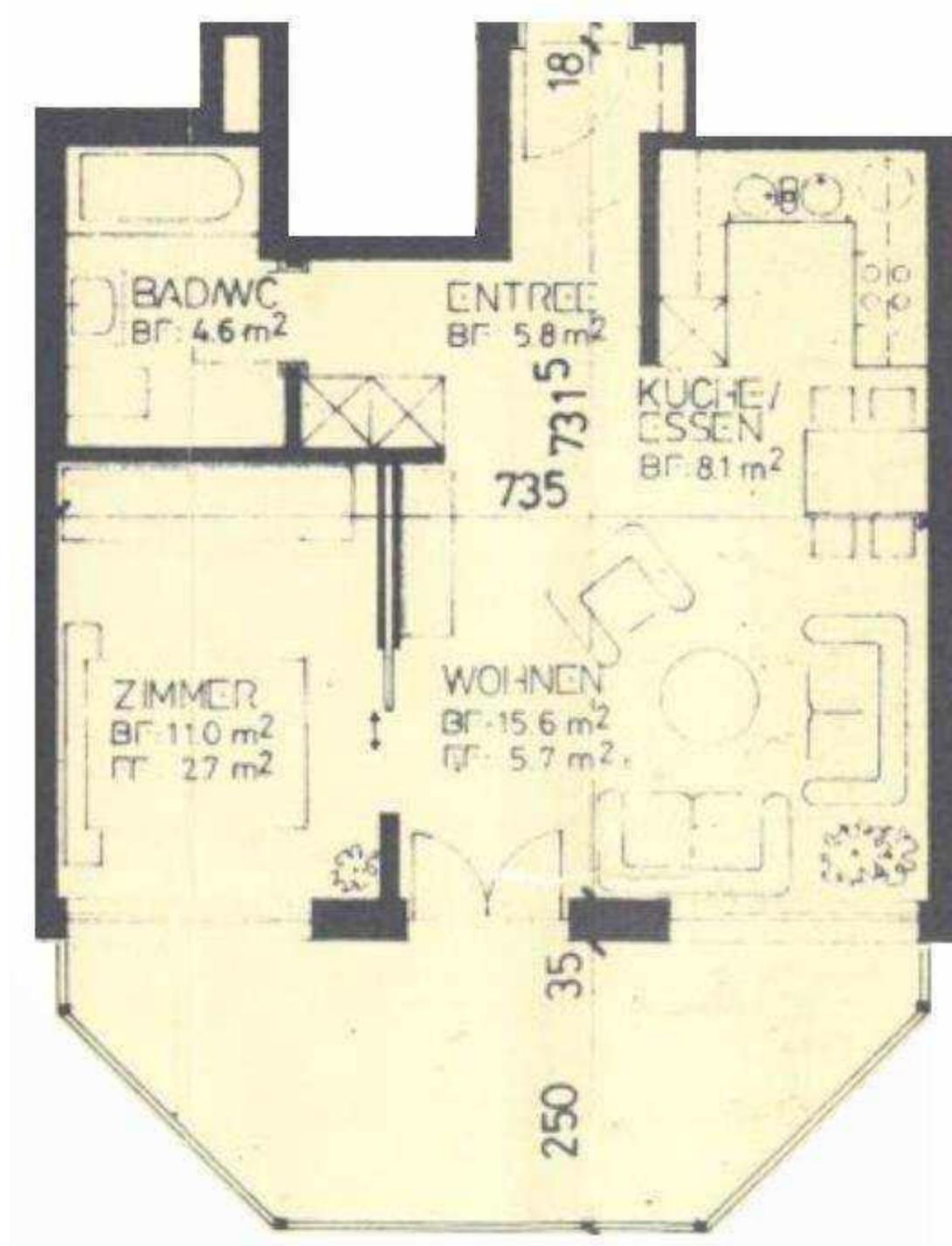


DORMEN *by*



HUBER
REAL ESTATE

Grundriss 2-Zimmerwohnung



Investitionen

Generell vom Erstellungsjahr bis 1990

- Laufender ordentlicher Unterhalt der Wohnungen

Unter Kapf 1

- Unterhaltsarbeiten in der Liegenschaft

Keine speziellen Investitionen

Unter Kapf 2

- Unterhaltsarbeiten in der Liegenschaft

Keine speziellen Investitionen

Unter Kapf 3

- Aktuell wird eine Photovoltaikanlage installiert
- Heizungsersatz durch Wärmepumpe mit Erdsonde (in Planung)



Verkaufsprozess

Es handelt sich um einen Mindestverkaufspreis. Der Verkauf erfolgt an den Höchstbietenden oder an den Erstbietenden.

Die Kaufpreiszusammensetzung gestaltet sich wie folgt:

<u>Objekt</u>	<u>Mindestverkaufspreis</u>	<u>Bieterverfahren</u>
Unter Kapf 1, Emmenbrücke		
2-Zimmer-Eigentumswohnung, 3. OG	CHF 335'000.00	(√)
Einstellhallenplatz (Einzelgarage)	CHF 35'000.00	X

Kontakt

Beratung & Verkauf

DORMEN AG

by HUBER REAL ESTATE

Luzernerstrasse 44 | 6030 Ebikon

+41 41 410 67 67



Ihre Ansprechpersonen:

Kevin Huber info@dormen.ch
Sadschad Rezaei

Kurzportrait

Seit 1963 bietet die DORMEN AG ihre Dienstleistungen an. Unser Name steht für Fachkompetenz, Zuverlässigkeit und Unabhängigkeit in den einzelnen Gebieten Immobilien, Verwaltung, Verkauf und Generalunternehmung. Ihr Anliegen nehmen wir in seiner Ganzheit auf und bearbeiten es in den entsprechenden Geschäftsfeldern. 2016 wurde die DORMEN AG in die HUBER COLLECTION HOLDING AG integriert und verfügt damit über noch mehr umfassendes Fachwissen rund um Immobilien.

HUBER REAL ESTATE AG, DORMEN AG und/oder Kevin Huber sind Mitglied/er in folgenden Immobilien-Fachverbänden:



Unsere Agentur



Eine Immobilie ist mehr als eine reine finanzielle Angelegenheit. Eine Immobilie ist eine Wertanlage mit Emotionen, die lebt.

Mit viel Herzblut sowie Fachkompetenz beraten, begleiten und betreuen wir Ihr Projekt und Ihre Immobilien.

Lernen Sie uns kennen.
Unverbindlich & persönlich.

Ihr DORMEN-Team in Ebikon, Zug & Zürich

Baumanagement



STRENGE PRÜFUNG KANN KOSTEN SPAREN
IMMOBILIENPRÜFUNG DORMEN MIT ZWEITMEINUNG

Ob es sich um die Planung eines Umbaus, die optimale Ausnutzung eines Raumes, Gegenprüfung von Grundrissen, rechtliche Prüfung, Begleitung zur Sanierung oder um die Budgetierung Ihrer Immobilie(en) handelt, eine Zweitmeinung ist immer relevant.

Die DORMEN prüft als unabhängiges Immobilien Family Office Ihr Anliegen. Durch ein fachlich gutes Team sowie einmalige Partner im Bereich des Baurechts, Immobilienbewertung bis hin zu Feng Shui, können wir Sie professionell und effizient begleiten.

Der Wert Ihrer Immobilie hängt von einer guten Einschätzung ab.

Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Feng-Shui Beratung



Gutes, wohnliches & starkes Wohnverhältnis

Ankommen und sich wohlfühlen...

Etwas, was wir uns alle Wünschen.

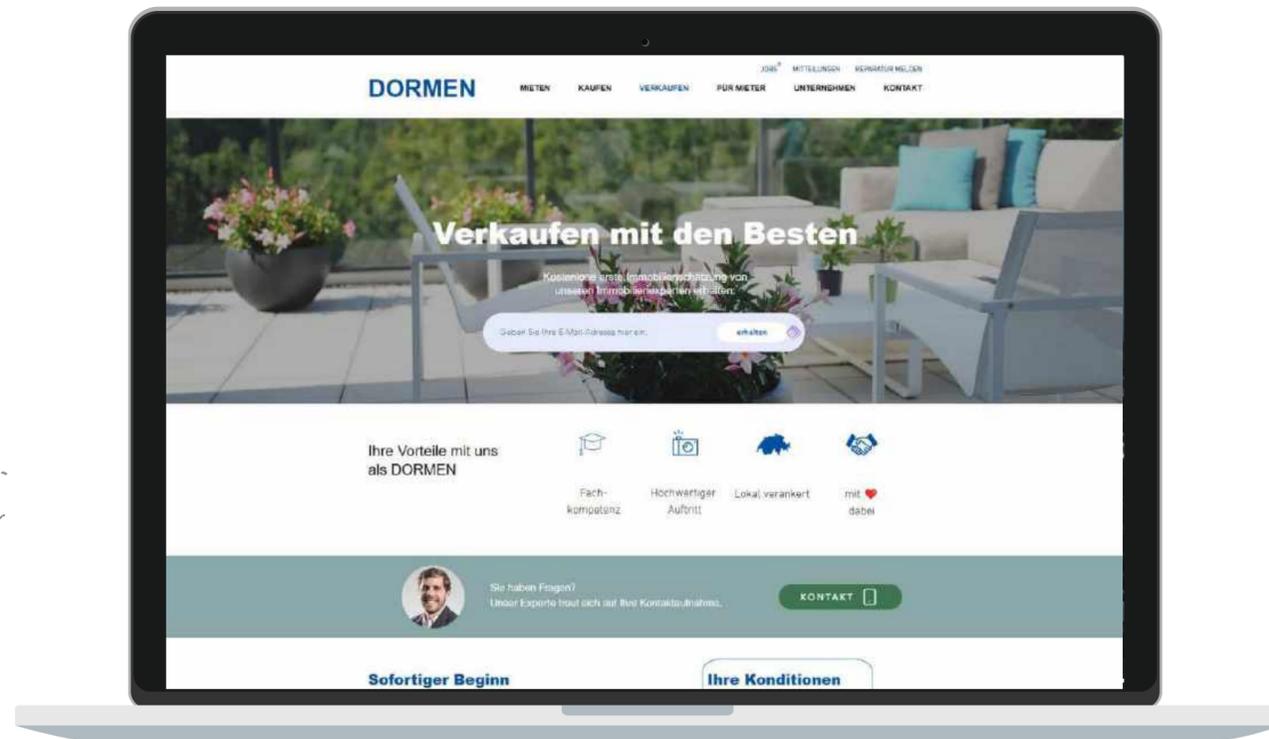
Feng Shui ist eine jahrtausend alte Wissenschaft aus China. Im Land der aufgehenden Sonne zählt Feng Shui sogar zu den 8 Pfeilern der menschlichen Gesundheit.

Zusammen mit unserem Fachpartner Partner Dominik F. Rollé aus Meggen beraten wir Sie gerne und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Anliegen ein.

Wir begleiten Sie. Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Besuchen Sie uns online

www.dormen.ch



Unsere Partner



Selected-Cars.ch



Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Die DORMEN AG hat diese Dokumentation/Zusammenstellung nach bestem Wissen und der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Die Texte, Bilder, Pläne usw. in dieser Dokumentation/Zusammenstellung und in den ausgewählten Internetportalen sind Eigentum der Urheber und dürfen nur mit deren Zustimmung kopiert, reproduziert oder Teile davon verwendet werden. Von den Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Ausstattungen, Visualisierungen, Texten, Berechnungen oder Beschreibungen können keine Rechte oder Ansprüche abgeleitet werden. Die Pläne, Berechnungen und Texte haben insbesondere nicht die Rechtskraft von Katasterplänen. Es können Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen vorkommen, dieses Recht wird ausdrücklich vorbehalten. Diese Dokumentation/Zusammenstellung und die begleitenden Unterlagen dienen ausschliesslich einer ersten Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Diese Dokumentation/Zusammenstellung ist nicht Teil eines späteren Kauf- oder Werkvertrags.

Bild-, Grafik- und Textquellen: DORMEN AG, local.ch, map.search.ch, geoportal.lu.ch, emmen.ch, PriceHubble, FPRE, Google Maps.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an info@dormen.ch



Ihr Immobilien Multi-Family-Office

Wir begleiten Sie und Ihre Immobilie durch den ganzen Lebenszyklus.

Immobilienbetreuung mit Werten.



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

Beschlussprotokoll

der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung 2025 – Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke

Datum / Uhrzeit				Ort			
29.04.2025 / 18:30 Uhr				DORMEN AG, Luzernerstrasse 44, 6030 Ebikon			
Teilnehmer	Eigentümer / Vertreter	WO	Kopfstimmen	Teilnehmer	Eigentümer / Vertreter	WO	Kopfstimmen
██████████		155	1	██████████		98	1
██████████████████		98	1				
██████████████████		98	1				
██████████		114	1				
██████████		98	1				
██████████████		98	1				
██████████████		121	1				
██████████		120	1				
Quoren:							
<i>M – Mehrheit</i>							
<i>QM – Qualifiziertes Mehr</i>							
<i>E – Einstimmigkeit</i>							
Anwesend:		902 / 1000	8 / 9	Abwesend:		98 / 1000	1 / 9
Sitzungsleitung				Protokollführung			
██████████				██████████			

Traktandenliste

Nr.	Thema	Art	Antragsteller
1	Bestellung des Büros und Feststellung der Beschlussfähigkeit	Beschluss	Verwaltung
2	Genehmigung der Traktandenliste	Beschluss	Verwaltung
3	Jahresrechnung 2024 Rückblick – Genehmigung und Décharge-Erteilung an die Verwaltung	Beschluss	Verwaltung
4	Präsentation und Genehmigung der Kostenvoranschläge 2025	Beschluss	Verwaltung
5	Wahlen / Bestätigung der Delegierten sowie der Rechnungsrevisoren	Beschluss	Verwaltung
	Anträge		
6	Leistungsinspektionsbericht der Firma Liner-Tech GmbH	Beschluss	Verwaltung
7	Zustandsbericht der SFGM GmbH inkl. Zusammenfassung	Beschluss	Verwaltung
8	Vorstellung des Energieberichts Gallati	Beschluss	Verwaltung
9	Vermietung des Aussenparkplatzes an Martin Bau GmbH	Beschluss	Verwaltung
10	Dachservice Unterhalt durch TECTON-ATISOL AG	Beschluss	Verwaltung



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

11	Reinigung der Abfall- und Kompostcontainer durch die Firma Contreag AG	Beschluss	Verwaltung
12	Diebstahl- und Einbruchschaden an der Wohnungstüre von Herrn Bosshard Alfred – Wer übernimmt den Selbstbehalt	Information	Verwaltung
13	Information zum Verwaltungsvertrag	Information	Verwaltung
14	Varia		Informativ

Traktandum 1:	<u>Bestellung des Büros und Feststellung der Beschlussfähigkeit</u>																			
	<p>Der Vorsitzende begrüsst die Anwesenden herzlich zur ordentlichen Jahresversammlung 2025.</p> <p>Das Büro wird wie folgt bestellt: Vorsitz: Herr [REDACTED] / Dormen AG Protokollführung: Herr. [REDACTED] / Dormen AG</p> <p>Mit 902/1000 vertretenen Wertquotenanteilen (welche durch 8 Stockwerkeigentümer-Parteien repräsentiert werden) ist die Gemeinschaft für die traktandierten Geschäfte vollumfänglich beschlussfähig.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>																		
Traktandum 2:	<u>Genehmigung der Traktandenliste</u>																			
	Die Traktandenliste wird in der vorliegenden Form genehmigt.	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>																		
Traktandum 3:	<u>Jahresrechnung 2024 – Genehmigung und Décharge-Erteilung an die Verwaltung</u>																			
	<p>Die Jahresrechnung fällt mit einer Budgetunterschreitung von rund CHF 4'151.39 aus.</p> <p>Abweichungen im Vergleich zum Budget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterhalt Gebäude ca. CHF 5'911.30 weniger • Unterhalt insgesamt ca. 3'000.- mehr Resultiert aus dem Garten • Gutschrift Martin Bau GmbH <p>[REDACTED] hat einige Zeit keinen Parkplatz mehr gehabt, weshalb ihm eine Gutschrift erstellt werden musste.</p> <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 20%;">31.12.24</td> <td style="width: 20%;">31.12.24</td> <td style="width: 20%;">*369 11</td> <td style="width: 20%;">59000/</td> <td style="width: 30%;">Nutzerbetrag Parkplatz 01.04.21 - 31.12.21 RVG</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">450.00</td> </tr> <tr> <td>31.12.24</td> <td>31.12.24</td> <td>*369 12</td> <td>59000/</td> <td>Nutzerbetrag Parkplatz 2022 RVG</td> <td style="text-align: right;">600.00</td> </tr> <tr> <td>31.12.24</td> <td>31.12.24</td> <td>*369 13</td> <td>59000/</td> <td>Nutzerbetrag Parkplatz 2023 RVG</td> <td style="text-align: right;">600.00</td> </tr> </table>	31.12.24	31.12.24	*369 11	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 01.04.21 - 31.12.21 RVG	450.00	31.12.24	31.12.24	*369 12	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 2022 RVG	600.00	31.12.24	31.12.24	*369 13	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 2023 RVG	600.00	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
31.12.24	31.12.24	*369 11	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 01.04.21 - 31.12.21 RVG	450.00															
31.12.24	31.12.24	*369 12	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 2022 RVG	600.00															
31.12.24	31.12.24	*369 13	59000/	Nutzerbetrag Parkplatz 2023 RVG	600.00															



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

	<p>Der Revisor, Herr [REDACTED], hat die Jahresrechnung 2024 geprüft, liest den Revisorenbericht vor und beantragt, die vorgenannte Jahresrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich bei der Gemeinschaft für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei [REDACTED] für sein Engagement im Zusammenhang mit der Rechnungsrevision.</p>	
Traktandum 4	<p><u>Präsentation und Genehmigung der Kostenvoranschläge 2025</u></p>	
	<p>Kostenvoranschläge 2025 – Genehmigung Budget: CHF 62'764.00 (+CHF 1'866 ggü. Vorjahr).</p> <p>[REDACTED] stellte die Frage, ob es steuerlich sinnvoll sei, den Erneuerungsfonds zu aktivieren. Nach Diskussion wurde entschieden, den Fonds vorerst nicht zu aktivieren und eine spätere Aktivierung vorzusehen, falls notwendig.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 5	<p><u>Wahlen / Bestätigung der Delegierten sowie der Rechnungsrevisoren</u></p>	
	<p>Die Versammlung wählt Herrn [REDACTED] unter verdank zum Rechnungsrevisoren.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>

Anträge

Traktandum 6	<p><u>Leitungsinspektionsbericht der Firma LinerTech</u></p>	
	<p>Die Abwasserleitungen wurden gespült und videotecnisch aufgenommen. Der Zustand wurde als gut beurteilt.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt, die Spülung in einem Intervall von 5 bis 10 Jahren vorzunehmen.</p> <p>Die Verwaltung wird nach fünf Jahren stichprobenweise den Zustand der Leitungen überprüfen lassen.</p> <p>Die Eigentümerschaften haben dieser Empfehlung zugestimmt.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent: erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 7	<p><u>Zustandsbericht der SFGM inkl. Zusammenfassung</u></p>	



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

	<p>Zustandsbericht SFGM Der Bericht bekräftigt die Dringlichkeit des Heizungsersatzes.</p> <p>Ebenso steht der Ersatz des Lifts in den kommenden Jahren an. Ansonsten befindet sich die Liegenschaft in einem guten Zustand. Es wurde festgehalten, dass mit dem Ersatz des Lifts vorerst zugewartet werden soll, bis die Erneuerung der Heizung und Warmwasseranlage geprüft ist. Anschliessend soll geprüft werden, ob beide Projekte gleichzeitig umgesetzt werden können.</p> <p>Hinweis: Im Bericht wurde das Baujahr fälschlich mit 1995 angegeben; korrekt ist 1991.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 8	<p><u>Vorstellung des Energieberichts Gallati Energie</u></p>	
	<p>Energiebericht Gallati Energie Herr Gallati präsentierte den Energiebericht und unterbreitete eine Offerte für die vertiefte energetische Analyse sowie die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts.</p> <p>Der Bericht empfiehlt energetische Sanierungsmassnahmen und verweist auf mögliche Fördergelder.</p> <p>Auch die Themen Boilerschränke und Rückbau wurden thematisiert.</p> <p>Eine ausserordentliche Versammlung im Herbst 2025 wird zur weiteren Beschlussfassung erforderlich sein.</p> <p>Präsentation durch Hr. Gallati. Empfehlung: Gut AG. Fördergelder und Sanierungsthemen angesprochen. Boilerschränke & Rückbau. Eine ausserordentliche Versammlung im Herbst wird notwendig.</p> <p>Sollte innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung dieses Protokolls keine Einwendung oder Einsprache erfolgen, wird die Verwaltung die in der Offerte genannten Leistungen in Auftrag geben.</p> <p>Die Offerte wird dem Protokoll beigelegt und allen Eigentümern zur Kenntnis zugestellt.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 9	<p><u>Vermietung des Aussenparkplatzes an Martin Bau GmbH</u></p>	
	<p>Vermietung Aussenparkplatz an [REDACTED].</p> <p>Die [REDACTED] seit Erwerb der Wohnung den Parkplatz Nr. 1 nutzt. Die Mietzinse wurden rückwirkend vollständig bezahlt. Mit diesem Protokoll wird die Vermietung bis auf Weiteres festgehalten und die Sachlage offiziell geklärt.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 10	<p><u>Dachservice Unterhalt durch die Firma Tecton</u></p>	
	<p>Wir empfehlen den Dachunterhalt im Turnus von 2 Jahren. Plus die Reinigung Dachfenster (15x) auch all zwei Jahre</p>	<p>Quorum: M Beschluss:</p>



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

	<p>Kosten: 560.00 CHF</p> <p>Sollte innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung dieses Protokolls keine Einwendung oder Einsprache erfolgen, wird die Verwaltung die in der Offerte genannten Leistungen in Auftrag geben.</p> <p>Die Offerte wird dem Protokoll beigelegt und allen Eigentümern zur Kenntnis zugestellt.</p>	<p>Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 11	<p><u>Reinigung der Abfall- und Kompostcontainer durch die Firma Contreag AG</u></p>	
	<p>Die jährliche Reinigung der Grüncontainer und Abfallcontainer durch die Firma Contreag AG kann in Auftrag gegeben werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• 1x Grüncontainer: 4 Reinigungen pro Jahr• 1x Abfallcontainer: 2 Reinigungen pro Jahr <p>Kosten: CHF 363.00</p> <p>■■■■■■■■■■ wird die Container entsprechend beschriftet, sodass diese für die Firma Contreag AG klar erkennbar sind und die richtigen Container gereinigt werden.</p> <p>Die Offerte wird dem Protokoll beigelegt und allen Eigentümern zur Kenntnis zugestellt.</p>	<p>Quorum: M Beschluss: Mit 8/9 angenommen</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 12	<p><u>Diebstahl- und Einbruchschaden an der Wohnungstüre von Herrn Bosshard Alfred – Wer übernimmt den Selbstbehalt</u></p>	
	<p>Einbruch Herr ■■■■■■■■ – Selbstbehalt Leider war ■■■■■■■■ von einem Einbruch betroffen, was alle Anwesenden schockierte. Dies obwohl die Eingangstüre stets nur mit Schlüssel oder mittels Gegensprechanlage (Türöffner) geöffnet werden kann.</p> <p>Gemäss Reglement (Art. 9) sind auch Schäden an Abschlussüren vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Falls eine Rechnung bei der Verwaltung eintrifft, wird diese direkt an Herrn ■■■■■■■■ zur Begleichung weitergeleitet.</p>	<p>Informativ</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
Traktandum 13	<p><u>Information zum: Verwaltungsvertrag</u></p>	
	<p>Der im letzten Jahr vereinbarte neue, strukturierte Verwaltungsvertrag wird nun heute durch ■■■■■■■■ und Herrn ■■■■■■■■ unterzeichnet.</p> <p>Der Vorsitzende, ■■■■■■■■, informiert über die geplante Umbenennung der Dormen AG auf Huber Real Estate AG sowie über die Software-Umstieg.</p>	<p>Informativ</p> <p>pendent erledigt Zuständigkeit: Verwaltung</p>
	<p><u>Varia</u></p>	



DORMEN

by HUBER REAL ESTATE

	<p>1. Heizölmeldung Die Verwaltung dankt [REDACTED] für die angenehme Zusammenarbeit sowie für seinen Ansatz zu Gunsten der Gemeinschaft. Es wird begrüsst, dass die Heizölmeldung monatlich durch unser Portal (Webseite) erfolgt. Dies ermöglicht eine ordentliche Nachführung sowie eine gezielte Bestellung.</p> <p>2. Treppenhausbeleuchtung – Minuterie & Optimierung Anpassung der Leuchtdauer, Prüfung einer helleren Lichtquelle sowie mögliche Nachrüstung mit Bewegungssensoren.</p> <p>Es werden keine weiteren Anliegen mehr unter «Varia» vorgebracht.</p>	Informativ
--	--	-------------------

Der Verwalter spricht den Stockwerkeigentümern seinen Dank für den angenehmen sowie sachlichen Diskussionsverlauf aus und erklärt die Versammlung um 20:20 Uhr für offiziell beendet.

Ebikon, 18. Juni 2025

Der Vorsitzende:

[REDACTED]

Der Protokollführer:

[REDACTED]

Beilagen:

- Offerte Gallati Energie vom 02.06.2025 – Energetische Analyse & Sanierungskonzept
- Offerte Contreag AG
- Offerte Tecton AG
- Präsenzliste

Anfechtung der Beschlüsse

Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Hinweis der Verwaltung

Einsprachen gegen das Protokoll sind innert Monatsfrist nach Erhalt schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist erwächst dem Protokoll Rechtskraft.

Stockwerkeigentümergeinschaft

STWEG Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke

Objekt: Mehrfamilienhaus
Eigentümer: Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke
Was: Protokoll zur 33. ordentlichen Jahresversammlung vom **23. April 2024**
Ort und Uhrzeit: Restaurant Peperoncini, Gerliswilstrasse 86, Emmenbrücke / 19:00-20:50 Uhr
Art: Beschluss- / Stichwortprotokoll

Eigentümer	Adressen	Kopfstimmen	Wertquote
██████████			
2	2-Zimmerwohnung HPT	1	57/1000
102	2-Zimmerwohnung 1. OG		57/1000
202	2-Zimmerwohnung 2. OG		57/1000
██████████			
1	4 ½-Zimmerwohnung HPT Süd-Ost	1	98/1000
██████████			
3	4 ½-Zimmerwohnung HPT Süd-West	1	98/1000
██████████			
101	4 ½-Zimmerwohnung 1. OG Süd-Ost	1	98/1000
██████████			
103	4 ½-Zimmerwohnung 1. OG Süd-West	1	98/1000
██████████			
201	4 ½-Zimmerwohnung 2. OG Süd-Ost	1	98/1000
██████████			
203	4 ½-Zimmerwohnung 2. OG Süd-West	1	98/1000
██████████			
301	5-Zimmerwohnung DG Süd-Ost	1	121/1000
██████████			
302	5-Zimmerwohnung DG Süd-West	1	120/1000
Total		9	1000/1000

Anwesend gemäss Präsenzliste sowie allfällige Vollmachten

Kopfstimmen: 8/9
Wertquoten: 902/1000

DORMEN

Traktanden

1. Begrüssung, Bestellung des Büros, Wahl der Verwaltung und Feststellung der Beschlussfähigkeit ¹

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 1

angenommen

Kommentar

Vorsitz: ████████ / Dormen AG

Protokoll: ████████ / Dormen AG

2. Genehmigung der Traktandenliste

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 2

angenommen

Kommentar

Keinen.

3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Jahresversammlung mit Beschlussprotokoll vom 25. April 2023

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 3

angenommen

Kommentar

Keinen.

4. Jahresrechnung 2023 mit Rückblick – Genehmigung und Décharge-Erteilung an die Verwaltung²

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 4

angenommen

Kommentar

Das Budget des Betriebsjahres 2023 wurde um rund CHF 1000.00 überschritten. Hauptsächlich wurden folgende Positionen über- resp. unterschritten:

- Unterhalt Gebäude, Umgebung und Hauswartlohn mit Spesen	rund CHF 1'290.00 (+)
- Versicherungen	rund CHF 200.00 (+)
- Stromkosten (Heizung & Allgemein), Wasserkosten, Heizöl	rund CHF 230.00 (-)

5. Präsentation und Genehmigung der Kostenvoranschläge 2024

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 5

angenommen

Kommentar

Keinen

DORMEN

6. Wahlen / Bestätigung des Delegierten sowie des Rechnungsrevisors

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 6

angenommen

Kommentar

Auf die Wahl eines Delegierten wurde verzichtet.

Gewählt wird unter Verdank [REDACTED] als Rechnungsrevisor.

7. Offerten Zustandsanalyse

Antrag durch die Verwaltung

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 7

angenommen

Kommentar

Die Verwaltung erklärte die Zustandsanalyse-Offerten von vier Firmen: SFGM CHF 1'350.-, Quali Casa CHF 5'900.-, hbq Bauberatung CHF 6'900.-, Denkwerk Architekten GmbH CHF 8'000.-.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Begehungen sowie die Abklärungen mit den Fachfirmen (SFGM und Gallati) zusätzliche Aufwände verursachen, die nicht im Verwaltungsvertrag enthalten sind. Diese werden daher von der Verwaltung im Auftrag der STWEG in Rechnung gestellt.

Die Gemeinschaft entscheidet sich für die Vergabe an die SFGM.

8. Vorstellung Bericht Gallati Energie

Antrag durch die Verwaltung

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten

8/9 Kopfstimmen

Traktandum 8

angenommen

Kommentar

Herr Gallati hat sich vorgestellt und seinen Bericht präsentiert. Er informierte darüber, dass die Wärmepumpe nicht funktioniert, was bedauerlich ist. Durch eine rechtzeitige Planung bezüglich der Heizung und Warmwasservorbereitung könnten verschiedene Lösungen in Betracht gezogen und teilweise durch Fördergelder finanziert werden.

Da zwei unterschiedliche Angebote von der Firma Gallati bezüglich der Boiler-Entkalkung und des Boiler-Ersatzes bei der Verwaltung eingegangen sind, wird Herr Gallati das Angebot der Firma Gallati (Heizung - Sanitär - Service) von der Firma DORMEN AG erhalten und prüfen. Herr Gallati wurde zudem beauftragt weitere Angebote von anderen Firmen für das Heizsystem und die Zentralisierung des Boilers und einer Wärmepumpe einzuholen und diese prüfen. Die Kosten für die Erstellung des Energienachweises betragen etwa CHF 450.- pro Wohnung.

Mit 8 von 9 Stimmen beschliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft, dass Herr Gallati zunächst einen GEAK-Ausweis erstellt, die Angebote einholt und prüft sowie mögliche Lösungen den Eigentümerschaften vorstellt.

Dieser Auftrag wird erst 80 Tage nach der Versammlung ausgelöst.

DORMEN

9. Zustandsprüfung der Abwasserleitungen

Antrag durch die Verwaltung

Abstimmungsergebnis
902/1000 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 9

angenommen

Kommentar

Die STWEG stimmt der Ausführung des Angebots der Firma LinerTech zu.

10. Boilerersatz & Reinigung inkl. Kontrolle Fussbodenheizung

Antrag durch die Verwaltung

Abstimmungsergebnis
902/1000 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 10

angenommen

Kommentar

Der Vorsitzende teilt mit, dass eine Vernachlässigung der Wartung zu Wasserschäden in den Liegenschaften führen kann. Da die Boiler, einschliesslich des Zentralboilers, von Herrn Gallati (Traktandum 8) geprüft werden, wird mit der Boilerentkalkung noch zugewartet. Die Reinigung der Fussbodenheizung kann jedoch durchgeführt werden.

Die Verwaltung wartet bis Ende Juni 2024 auf eine Meldung der STWEG, um zu erfahren, ob die Boilerentkalkung und die Reinigung der Fussbodenheizung gewünscht sind oder nicht. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die 'Molken' der Fussbodenheizung nur dann durchgeführt werden sollte, wenn sich alle STWEG dafür entscheiden. Andernfalls empfiehlt die Verwaltung lediglich eine herkömmliche Reinigung. Sollte die Verwaltung keine Meldung erhalten, wird sie keine Aufträge erteilen, und die Haftung für allfällige Schäden damit an die Gemeinschaft abtreten. ch.

11. Vermietung Aussenparkplätze

Antrag durch die Verwaltung

Abstimmungsergebnis
902/1000 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 11

angenommen

Kommentar

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Mietzins pro Monat und pro Parkplatz für die Aussenparkplätze CHF 50.00 beträgt und quartalsweise durch [REDACTED] gezahlt wird. Dieser Preis entspricht den orts- und quartiersüblichen Konditionen und besteht bereits seit längerer Zeit. Die Verwaltung wird jedoch den Text der Mietverträge überprüfen und sie erneut an [REDACTED] zur Unterschrift weiterleiten.

12. Absturzsicherung Dach

Information von der Verwaltung

Abstimmungsergebnis
902/1000 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 12

angenommen

DORMEN

Kommentar

Des Weiteren informierte die Verwaltung darüber, dass die Firma Bohl AG aufgrund von Fachkräftemangel und Kapazitätsproblemen nach fast 100 Jahren ihre Tätigkeiten zum Ende Juni 2024 einstellen wird. Infolgedessen wird die Verwaltung sich nach anderen Unternehmen umsehen, die die Servicearbeiten (ordentlicher Unterhalt) am Dach durchführen können.

13. Information Verwaltungsvertrag

Information von der Verwaltung

Abstimmungsergebnis

100/100 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 13

angenommen

Kommentar

Der Vorsitzende teilt mit, dass im Verwaltungsvertrag bestimmte Anpassungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten (Pflichten und Rechte) und Kosten erwünscht sind. Diese werden in Kürze erstellt und dem Rechnungsrevisor, der Verwaltung (██████████) sowie ██████████ zugestellt. Das marktübliche Bewirtschaftungshonorar einer Liegenschaft beträgt im Jahr 2024 rund CHF 7'000.-. Das Verwaltungshonorar ist seit mindestens dem Jahr 2002 unverändert geblieben. Die Teuerung stellt auch für die DORMEN AG eine Herausforderung dar, und es wird notwendig sein, im kommenden Jahr ein Teuerungszuschlag bekanntzugeben. Um zu vermeiden, dass die Verwaltungskosten unnötig steigen, strebt die DORMEN lediglich eine leichte Anpassung an.

14. Information Verwaltungshonorar & Teuerung

Information von der Verwaltung

Abstimmungsergebnis

902/1000 Wertquoten
8/9 Kopfstimmen

Traktandum 14

angenommen

Kommentar

Analog zu Traktandum Nr. 13 wird der neue Verwaltungsvertrag an ██████████ und ██████████ zugestellt und von denen unterzeichnet.

15. Varia

Keine Beschlussfassung

Massnahmen zur Absturzsicherung und Gartenpflege

Der Vorsitzende teilt mit, dass durch die komplett entfernten Büsche keine Absturzsicherung über dem Einstellhallentor mehr vorhanden ist. Dies ist gefährlich und die Stockwerkeigentümergeinschaft haftet für allfällige Schäden. Die entfernten Pflanzen sollten dringend durch Neue und/oder einen Zaun ersetzt werden. Dazu sollte ein Spezialist beizogen werden, welcher die Situation normgerecht beurteilen kann. Die Arbeiten sollten vom Gärtner (██████████) durchgeführt werden, und die Kosten werden gemäss dem Reglement verrechnet. Sollte ██████████ damit nicht einverstanden sein, so kann er sich bei der Verwaltung melden und die Verwaltung wird entsprechende Massnahmen treffen.

Auszug aus dem Reglement

Gemäss Artikel 14 (b) des Reglements: (Kopie des Plans als Beilage)
Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)

DORMEN

Gartenanteil: Den Wohnungen im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an dem vor ihren Wohnungen liegenden Teil des Gartens zu. Im Plan A, Untergeschoss, laut Begründungsurkunde, ist der zustehende Gartenanteil farbig markiert. Der Unterhalt der Gartenanteile (Mähen des Rasens) ist durch die Berechtigten auf ihre Kosten auszuführen.

Die Verwaltung teilt mit, dass solche Arbeiten im Voraus mit der Verwaltung kommuniziert werden sollen und aus Sicherheitsgründen so schnell wie möglich durchgeführt werden müssen. Die Verwaltung weist die Stockwerkeigentümergeinschaft darauf hin und distanziert sich von jeglicher Haftung diesbezüglich, aber auch allgemein, die durch Verzögerungen und nicht kommunizierte Arbeiten entstehen könnten.

Es werden keine weiteren Themen unter Varia eingebracht.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die angenehme Sitzung und schliesst diese um 20:50 Uhr.

Ebikon, 6. Juni 2024

DORMEN AG

DORMEN AG

Mitgeltende Dokumente:

- Kopie Plan aus dem Reglement

Anfechtung der Beschlüsse ¹

Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Varia ²

Unter Varia können nicht-traktandierte Geschäfte ausschliesslich durch Einstimmigkeit beschlossen werden (bedingt die Anwesenheit aller STWEG resp. MEG-Eigentümer).

Hinweis der Verwaltung

Einsprachen gegen das Protokoll sind innert Monatsfrist nach Erhalt schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist erwächst dem Protokoll Rechtskraft.

Hinweise zur Eingabe von Traktanden

Anträge sind - auf Wunsch der Verwaltung - spätestens zwei Monate vor der ordentlichen Jahresversammlung einzureichen. Die Stockwerkeigentümer werden gebeten, die Anträge vorgängig auf ihre Durchführbarkeit zu prüfen (vergl. Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft / 2017, Reglemente & Verordnungen, Bewilligungen u.v.m.) und der Verwaltung sämtliche relevante Unterlagen (z.B. Offerten, Pläne, Skizzen, Bewilligungen usw.) und vollständig zuzustellen.



- 3. Juli 1992

Die Urkundsparteien:
Lupac AG

Kaiser Carljörg

Rast, Adolf

Der Notar:



PROTOKOLL

32. (ordentliche) Jahresversammlung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Unter Kapf 1, 6020 Emmenbrücke vom 25. April 2023 / 19:00 Uhr / Gasthaus Hotel Bären, 6023 Rothenburg.

Anwesend oder vertreten:

98 / 1000 [REDACTED]
57 / 1000 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
98 / 1000 [REDACTED]
57 / 1000 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
98 / 1000 [REDACTED]
98 / 1000 [REDACTED]
57 / 1000 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
98 / 1000 [REDACTED]
121 / 1000 [REDACTED]
120 / 1000 [REDACTED]
902 / 1000
=====

Abwesend:

98 / 1000 [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
98 / 1000 [REDACTED]
=====

Traktandum 1

Begrüssung

Der Vorsitzende begrüsst die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft zur 32. ordentlichen Jahresversammlung.

Namens der Dormen AG spricht Herr [REDACTED] den Angehörigen der verstorbenen Stockwerkeigentümer Herrn [REDACTED] und [REDACTED] sein tiefes Beileid aus.

Feststellung der Beschlussfähigkeit und Bestellung des Büros

Mit 10/11 Kopfstimmen und 902/1000 Wertquotenanteilen ist die Gemeinschaft für die traktandierten Geschäfte vollumfänglich beschlussfähig.

Das Büro wird wie folgt bestellt:

Vorsitz: Herr [REDACTED] / DORMEN AG
Protokoll: Herr [REDACTED] / DORMEN AG

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt, es ist jedoch immer die weibliche Form mitgemeint.

Traktandum 2

Genehmigung der Traktandenliste

=> Die Traktandenliste wird in der vorliegenden Form mit 10 von 11 Kopfstimmen genehmigt.

Traktandum 3

Genehmigung Beschlussprotokoll vom 22. August 2022

=> Die STWE genehmigen das Beschlussprotokoll in der vorliegenden Form mit 10 von 11 Kopfstimmen.

Rdn. 1: In der Einladung wurde Bezug auf das Beschlussprotokoll vom 27.07.2022 genommen. Dieses Datum war falsch, der Vorsitzende bittet diesen Fehler zu entschuldigen.

Traktandum 4

Jahresrechnung 2022 Rückblick und Revisorenbericht – Genehmigung und Décharge-Erteilung an die Verwaltung

Bis auf einen Wasserschaden, welcher nun im Jahr 2023 abgeschlossen werden konnte, kann im Allgemeinen auf ein reguläres Rechnungsjahr zurückgeblickt werden.

Folgende periodische Kontroll- respektive Unterhaltsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2022 ausgeführt:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| - Feuerlöscherkontrolle | (Chubb Sicli SA) |
| - Lichtkontrolle im Treppenhaus | (A. Schmidiger AG) |
| - Aufzugsservice | (OTIS SA) |
| - Umgebungsarbeiten | ([REDACTED]) |
| - Umschwungarbeiten | (H[REDACTED]) |
| - Brenner- & Kaminservice | (Fa. W. Kirchhofer) |

Revisorenbericht:

Herr Amstad C. hat die Bilanz- und Erfolgsrechnung 2022 am 22. Februar 2023 geprüft. Er beantragt die Jahresrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

=> Die STWE schliessen sich seiner Empfehlung mit 10 von 11 Kopfstimmen an und erteilen der Verwaltung Décharge.

Herr [REDACTED] bedankt sich bei den Anwesenden für das der Verwaltung entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 5

Präsentation und Genehmigung der Kostenvoranschläge 2023

Mit gesamthaft budgetierten Kosten im Betrage von CHF 59'398.00 fällt der vorliegende Kostenvoranschlag um rund CHF 2'000.00 höher aus als die budgetierten Kosten des Geschäftsjahres 2022. Hauptgrund hierfür ist (erneut) die Anpassung der diversen Budgetposten, infolge der aktuellen Weltwirtschaftslage (Inflation - Anstieg des allgemeinen Preisniveaus für Waren & Dienstleistungen).

Der Vorsitzende weist im obgenannten Zusammenhang darauf hin, dass die Positionen 51011 (Brennerstrom) & 52000 (Allgemeinstrom) sehr knapp bemessen sind. Sollten die Akontozahlungen angepasst werden müssen, wird die Verwaltung die entsprechenden Einlagen bei den STWE einfordern.

Weitere (unerwartete) Vorkommnisse ausgeschlossen, können das vorliegende Budget und die vorhandenen Reserven als gut berechnet und ausgeglichen bewertet werden.

=> Die STWE genehmigen mit 10 von 11 Kopfstimmen den Kostenvoranschlag für das Betriebsjahr 2023 in der vorliegenden Form.

Traktandum 6

Wahlen / Bestätigung des Delegierten sowie des Rechnungsrevisors

Herr [REDACTED] stellt sich für ein weiteres Jahr für das Amt als Rechnungsrevisor zur Verfügung.

=> Mit 10 von 11 Kopfstimmen begrüessen die Stockwerkeigentümer diesen Vorschlag und verdanken das grosse Engagement und den persönlichen Einsatz von [REDACTED] zu Gunsten der Gemeinschaft.

=> Weil weiterhin kein Bedarf besteht, wird auf die Wahl eines Delegierten für die Liegenschaft Unter Kapf 1 mit 10 von 11 Kopfstimmen verzichtet.

Traktandum 7

Zustandsanalyse

Antrag durch die Verwaltung

=> Im Anschluss an die Ausführungen und Empfehlungen des Vorsitzenden entscheidet sich die STWEG, mit 10 von 11 Kopfstimmen, eine Zustandsanalyse Ihrer Liegenschaft durchführen zu lassen.

Hierzu wird die Verwaltung die STWEG mit drei Offerten und ein Abstimmungstalon bedienen. Die Firma / Offerte, welche das Quorum einfaches Mehr (6 von 11 Kopfstimmen) erreicht, wird den Zuschlag für die Ausführung erhalten (Kostendach maximal CHF 3000.00).

Rdn. 2: Die Verwaltung wird bestehende Serviceverträge überprüfen und auf Grundlage der Zustandsanalyse - zu empfehlende Unterhaltsverträge an der nächsten ordentlichen Jahresversammlung vorbringen.

Rdn. 3: Die Verwaltung wird zudem Offerten für die Spülung der Sickerleitungen und der Fussbodenheizungen einholen und die Angebote ebenfalls an der nächsten ordentlichen Jahresversammlung präsentieren.

Traktandum 8

Hauswartungswechsel (Innenbereich)

Antrag durch die Verwaltung

Als Folge der Handänderung bei einer der Stockwerkeinheiten sind [REDACTED] und [REDACTED] ausgezogen. Der Hauswartungsposten für den Aussenbereich ist deshalb neu zu besetzen.

Rdn. 4: [REDACTED]

Der Verwaltung liegen aktuell Offerten der Firmen [REDACTED] sowie [REDACTED] vor. Diese offerieren ihre Arbeiten (Aussen- & Innenarbeiten) in einer Preisspanne von CHF 830.00 bis CHF 900.00 (Pauschalbetrag gem. Pflichtenheft).

Rdn. 5: Die Pflichtenhefter konnten jedoch bis dato (14.06.2023) noch nicht angepasst werden, da der Termin vor Ort mit allen Parteien [REDACTED] und DORMEN AG) noch nicht vereinbart werden konnte.

Frau [REDACTED] würde es ihrerseits begrüßen, die Hauswartungsarbeiten (im Innenbereich) weiterhin ausführen zu dürfen.

=> Mit 10 von 11 Kopfstimmen beschliesst die STWEG, dass Frau [REDACTED] die Hauswartungsarbeiten (Innenbereich) auch zukünftig ausführen wird. Die Verwaltung wird Frau [REDACTED] diesen Entscheid sowie - namens der Gemeinschaft - ein positives Feedback hinsichtlich ihrer geschätzten Leistung mitteilen.

- Sobald vorliegend, werden die Offerten der Gemeinschaft zugestellt und die Wahl mitgeteilt;
- Die Verwaltung wird - zeitnah - eine mit diesen arbeiten bereits vertraute Firma für die Pflege (a. i.) des derzeit vernachlässigten Aussenbereichs mandatieren.

Rdn. 6: Die Verwaltung hat zwischenzeitlich Frau [REDACTED] informiert und das Lob der Gemeinschaft weitergeleitet. Frau [REDACTED] hat sich für das Vertrauen bedankt und freut sich auch weiterhin für die Gemeinschaft tätig sein zu dürfen.

Traktandum 9

Hauswartungswechsel (Aussenbereich)

Antrag durch die Verwaltung

=> Siehe Traktandum 8 - Hauswartungswechsel Innen- & Aussenbereich.

Nachtragsnotiz: Wie mit allen Stockwerkeigentümern vorgängig vereinbart, senden wir Ihnen nun das Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung vom 25. April 2023 zu. Die Begehung bezüglich Gartenarbeiten fand am 21. Juni 2023 zusammen mit [REDACTED] und [REDACTED] statt. Dabei wurde entschieden, dass die Gartenarbeiten durch [REDACTED] übernommen werden.

Traktandum 10

Montage schwarzes Brett (Anschlagbrett)

Antrag durch [REDACTED].

=> Nach kurzem Beraten entscheidet sich die Gemeinschaft, mit 10 von 11 Kopfstimmen, für die Anbringung eines magnetischen Anschlagbrettes. Herr [REDACTED] wird das Material besorgen und die Montage (im hinteren, linksseitig gelegenen Bereich an der weissen Wand / Haupteingang -> Ansicht von aussen nach innen) vornehmen. Die Quittungsbelege können der Verwaltung zugestellt werden, der Betrag (Material) wird vollumfänglich rückvergütet.

Rdn. 7: Dem Protokoll angefügt ist das aktuelle Aushangsblatt - dieses kann bei Bedarf am neuen Anschlagbrett angebracht werden.

Traktandum 11

Ersatz Schmutzschleuse (Eingangsbereich)

Antrag durch Herrn [REDACTED].

=> Nach kurzem Beraten entscheidet sich die Gemeinschaft, mit 10 von 11 Kopfstimmen, die in die Jahre gekommene Schmutzschleuse mit einem identischen Modell zu ersetzen. Die Verwaltung wird den Auftrag demnach auslösen.

Traktandum 12

eMobilität - Montage Ladestation im Aussenbereich

Antrag durch Herrn [REDACTED]

Herr [REDACTED] informiert, dass dieses Traktandum derzeit nicht mehr aktuell ist - dies, weil die MEG "Einstellhalle" den Beschluss gefasst hat, auf die Installation von Ladestationen (in der Tiefgarage) zu verzichten.

Rdn. 8: Die Verwaltung wird die Berechnung einer Aussenladestation (zzgl. Einstellhalle) in der Gebäudezustandsanalyse einfordern;

Rdn. 9: Sollte jedoch in naher Zukunft Bedarf bestehen, kann die Gemeinschaft diese Thematik ohne weiteres (erneut) ordentlich traktandieren. Herr [REDACTED] gibt hier zu bedenken, dass eine allfällige Installation einer Aussenladestation mit Bauvorschriften / Richtlinien / Reglement (...) korrespondieren muss.

Traktandum 13

Orientierung über Handänderung

Antrag durch Herrn [REDACTED]

Die neuen Stockwerkeigentümer [REDACTED] & [REDACTED] und [REDACTED] sowie (in Abwesenheit) [REDACTED] ([REDACTED]) werden offiziell und herzlich in der Gemeinschaft willkommen geheissen.

Rdn. 10: Auf Wunsch der STWEG werden - ab dato - allfällige Handänderungen kommuniziert. Die Verwaltung wird Informationen solcher Art am (neuen) Anschlagbrett in Aushang bringen.

Traktandum 14

Orientierung Schlüsselkasten

Antrag durch Herrn [REDACTED]

Herr [REDACTED] orientiert die Gemeinschaft über das Bestehen eines angebrachten Schlüsselkastens.

Es ist unklar, wer diesen Schlüsseltresor dort montiert hat. Die Verwaltung wird sich bei den diversen Firmen erkundigen und ggf. die Entfernung des Schlüsselkastens einfordern, sowie bei gleicher Gelegenheit darauf hinweisen, dass die Montage solcher Schlüsselkasten bewilligungs- respektive informationspflichtig sind.

Rdn. 11: Nach erfolgten Abklärungen hat diesen Tresor die [REDACTED] zwecks Zugangs installiert. Ohne Rückmeidung der Gemeinschaft würde dieser vorerst so belassen.

Traktandum 15 (Varia)

Verwaltungsvertrag

Hinweis von Herrn [REDACTED]

Herr [REDACTED] hatte sich bei der Dormen AG hinsichtlich eines aktuellen Verwaltungsvertrags erkundigt.

Weil der ehemalige Bauherr und späterer Verwalter der Liegenschaften Unter Kapf 1-3 auf die Schriftlichkeit des speziellen Aufgabenkreises seiner Verwaltungstätigkeit verzichtete, liegt kein Verwaltungsvertrag vor.

Herr [REDACTED] hat einen Verwaltungsvertragsentwurf erstellt und händigt diesen zur Einsicht der Stockwerkeigentümergeinschaft aus.

=> Allfällige Änderungsanträge sind der Verwaltung 30 Tage vor der nächsten ordentlichen Jahresversammlung schriftlich mitzuteilen.

Absturzsicherung Dach

Hinweis der Verwaltung

Absturzsicherungen sind in Verbindung mit Dacharbeiten (resp. ab einer Höhe von 3 Metern) Pflicht.

Der Vorsitzende informiert die STWEG über die zwingende Notwendigkeit einer solchen Installation auf dem Dach. Die Firma Bohl AG hat die Verwaltung bereits mit einem Kostenvoranschlag in Höhe von CHF 4'700.00 zzgl. Dachunterhaltskosten in Höhe von CH 1'500.00 / Jahr (Serviceabonnement) bedient.

=> Es werden noch zwei weitere Offerten eingefordert. Dieses Geschäft wird seitens der Verwaltung für die nächste ordentliche Jahresversammlung traktandiert.

Boiler Entkalkung

Allgemeine Information

Die Verwaltung wird Kostenvoranschläge für die mechanische Entkalkung der Boiler einfordern und anlässlich der nächsten Jahresversammlung präsentieren.

Kartonsammlung

Allgemeine Information

Herr [REDACTED] wird sich (ab dato) um die regelmässige Bereitstellung des Kartoncontainers kümmern. Allfällige Abwesenheit- resp. Ferienvertretungen werden unter den STWE vereinbart.

Anbringung Windfang

Anfrage / [REDACTED]

Beschlussfassung: die anwesenden STWE genehmigen **einstimmig** die Anbringung eines Windfangs bei der Stockwerkeinheit GB Nr. 3383.

Die Montage des Windfanges (Material: Holz) auf der Seite der Terrasse soll demontierbar sein und darf nicht nachteilig auf andere Stockwerkeinheiten einwirken. Der Windfang muss sich ferner dem allgemeinen Erscheinungsbild der Liegenschaft anpassen (farblich, gestalterisch...). Allfällige Unterhalts- und Reparaturkosten sind durch die Anfragesteller zu tragen.

- Es werden keine weiteren Themen unter Varia eingebracht -

Herr [REDACTED] bedankt sich für den angenehmen Verlauf der Jahresversammlung und schliesst die Sitzung um 20:15 Uhr.

Ebikon, 15. Juni 2023

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Beilagen:

- Kontoauszug Bank UBS "Erneuerungsfonds"
- Notfallnummern / Anschlagbrett

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Hinweis der Verwaltung

Einsprachen gegen das Protokoll sind innert Monatsfrist nach Erhalt schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist erwächst dem Protokoll Rechtskraft.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

für die

Miteigentümer des Grundstückes Nr. 3384

Unter-Kapf, Grundbuch Emmen

mit Autoeinstellhalle, GV-Nr. 3640

vom - 3. Juli 1992

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Dieses Reglement ordnet die Benützung und Verwaltung der unterirdischen Autoeinstellhalle

Unter-Kapf, Emmen

auf Parzelle Nr. 3844, Grundbuch Emmen, GV-Nr. 3640.

2. Die Autoeinstellhalle weist gemäss Plan 52 Autoabstellplätze, in durch Tore abgeschlossenen Boxen auf. Das Grundstück Nr. 3844, mit einer Fläche von 2'088 m², wird in selbständige Miteigentumsanteile aufgeteilt.
3. Die Miteigentümer des Grundstückes Nr. 3844 bilden eine Miteigentümer-Gemeinschaft, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 - 651 ZGB gelten, soweit durch diese Ordnung nicht eine andere Regelung getroffen wird.
4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB) ist aufgehoben. Es wird auf die Vormerkung bei Grundstück Nr. 3384 verwiesen.
5. Die Autoeinstellhalle hat gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplanes Unter-Kapf den Bewohnern dieser Ueberbauung für das Einstellen von Motorfahrzeugen zu dienen. Durch diese dauernde Zweckbestimmung erübrigt sich eine Vereinbarung über die Aufhebung des Teilungsanspruches gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB.
6. Dieses Benützungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch bei Grundstück Nr. 3844 anzumerken.
7. Den Eigentümern der Liegenschaften Unter-Kapf 1, 2 und 3 steht die Nutzung der Abstellplätze Nr. 1 - 27 und 47 - 52 zu, den Eigentümern der Liegenschaften Unter-Kapf 4 - 19 der Abstellplätze Nr. 28 - 46.
8. Grundsätzlich, unter Vorbehalt der Sondernutzungsrechte, ist jeder Miteigentümer befugt, die Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Nr. 3844 (ausgenommen die 4 Parkplätze bei der Einfahrt zur Autoeinstellhalle und die Decke der Autoeinstellhalle) frei und ungehindert zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar und vertretbar ist.
9. Die Decke der Autoeinstellhalle dient als
 - Spielplatz für die Ueberbauung "Unter-Kapf"Der Unterhalt dieses Spielplatzes ist separat geregelt. Die Stockwerkeigentümer der Mehrfamilienhäuser Unter-Kapf 1 (Grundstück Nr. 3383), Unter-Kapf 2 (Grundstück Nr. 3382) und Unter-Kapf 3 (Grundstück Nr. 3369) tragen die Hälfte der Unterhaltskosten. Das Grundstück Nr. 2472 oder künftige Teilparzellen hievon die andere Hälfte.
und

- als Gartenanlage für die Wohnungen im Erdgeschoss der Liegenschaften Unter-Kapf 1, Unter-Kapf 2 und Unter-Kapf 3 (gemäss Dienstbarkeit und Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften).

B. Nutzungsordnung

10. Die Autoeinstellhalle enthält
- 52 Einstellboxen, die im angehefteten Plan mit den Nummern 1 - 52 gekennzeichnet sind.
 - 2 Autowaschplätze
 - 1 Abstellraum für Velos und Mofas
 - 1 Abwartraum mit Vorplatz
 - 2 Löschstationen
 - Zugänge zu den Ueberbauungen.

Der angeheftete Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Benützungs- und Verwaltungsreglementes.

11. Jede Miteigentums-Quote von 1/52 berechtigt zur ausschliesslichen Nutzung einer Autoeinstellboxe sowie zur Mitbenützung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.

Die Miteigentümer können den Autoeinstellplatz selbst nutzen oder mit allen Rechten an Dritte vermieten.

12. Die Autoeinstellboxen dürfen nur zum Abstellen von Motorfahrzeugen verwendet werden. Eine gewerbliche Nutzung, auch die Benützung als Hobby-Raum ist untersagt.
13. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, jeweils einen der beiden Autowaschplätze zur Reinigung des in der Halle eingestellten Fahrzeuges zu benützen.

Fahrzeuge Dritter dürfen in der Halle nicht gewaschen oder repariert werden.

14. Auf der Zufahrt zur Autoeinstellhalle und der Fahrbahn in der Halle dürfen Fahrzeuge nicht parkiert werden. Vor der Einfahrt in die Boxe soll nur kurzzeitig angehalten werden. Die Zufahrt zur Einstellboxe soll jederzeit möglich sein.
15. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen.

Mietern sind dieselben Verpflichtungen zu überbinden. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

Entstehen durch unsachgemässe Benützung Schäden an den gemeinschaftlichen Anlagen, hat der Verursacher die Kosten der Schaden-Behebung zu tragen.

16. Werkzeuge und Material sowie andere Gegenstände dürfen in der Boxe ordnungsgemäss deponiert werden. Innerhalb der Boxe sind gestattet:
- das Montieren von Gestellen an den Seitenwänden
 - das Entfernen der Zwischenwand (Trennwand), wenn derselbe Miteigentümer zwei nebeneinander liegende Boxen besitzt
 - das Montieren von elektrischen Antrieben zur Torbedienung
 - das Aufstellen und Anschliessen von Kühltruhen und dergleichen
17. Den Benützern der Autoeinstellhalle ist insbesondere untersagt:
- das Montieren von Gestellen und Ablageflächen an der Decke der Boxe
 - das Aufbewahren von Brennstoffen und Oel oder anderen feuergefährlichen oder übelriechenden Stoffen in der Boxe
 - die Vornahme von Oel-Wechseln (Motoren- und Getriebe-Oel).
18. Jeder Eigentümer einer Boxe hat diese und die von ihm benützten gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen ordnungsgemäss zu reinigen. Die Beseitigung von ausserordentlichen Verunreinigungen auf der Zufahrt (aussen und in der Halle) ist Sache desjenigen Eigentümers oder Mieters, der sie verursacht hat.
19. Die Versicherung der in der Boxe aufbewahrten Gegenstände ist Sache des Eigentümers.

C. Verwaltungsordnung

20. Organe
Organe der Verwaltung sind:
- a) Die Miteigentümerversammlung
 - b) Die Verwaltung.
21. Miteigentümerversammlung
- a) Zuständigkeit
Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder diesem Reglement zu den gemeinschaftlichen

Angelegenheiten gehören und nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und Entlastung des Verwalters
- Festsetzung der jährlichen Kostenvorschüsse und der Höhe der Einlage in den Erneuerungsfond
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Erlass von ergänzenden Benützungsvorschriften
- Entscheid über Beschwerden gegen Verfügungen des Verwalters
- Beschluss über abzuschliessende Versicherungen für die gemeinschaftlichen Anlagen

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

b) Einberufung

Die Miteigentümer-Versammlung wird vom Verwalter, unter Einhaltung einer Frist von mindestens 10 Tagen, mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte schriftlich einberufen, sobald es der Verwalter als notwendig erachtet oder sofern es 1/5 aller Miteigentümer verlangt.

Alljährlich findet im 1. Halbjahr eine ordentliche Versammlung der Miteigentümer statt.

c) Konstituierung

Die Miteigentümer-Versammlung wählt einen Präsidenten, der den Vorsitz der Versammlung führt. Das Sekretariat und das Protokoll wird vom Verwalter geführt.

d) Beschlüsse

Die Miteigentümer-Versammlung ist beschlussfähig, wenn

- die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist
- wenn die anwesenden Miteigentümer mindestens 26/52 Miteigentumsanteile besitzen oder vertreten.

e) Ausübung des Stimmrechtes

Ein Miteigentümer hat für jede Miteigentumsquote von 1/52 eine Stimme. Mehrere Personen, die einen Abstellplatz gemeinschaftlich besitzen, haben einen Vertreter zu bestimmen.

Ein Miteigentümer kann sich durch den Ehegatten oder mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson, die nicht Miteigentümer sein muss, vertreten lassen. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bezeichnen einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten.

Der Nutzniesser hat sich mit dem Miteigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht möglich ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus, dagegen der Miteigentümer bei baulichen Massnahmen.

- f) Beschlussfassung im allgemeinen
Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.
- g) Einstimmigkeit
Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer ist notwendig für die Abänderung dieses Reglementes inbezug auf die Eigentumsrechte der Miteigentümer.

22. Verwaltung

- a) Wahl und Abberufung
Der Verwalter wird durch die Miteigentümer-Versammlung gewählt. Wählbar ist jeder Miteigentümer sowie aussenstehende natürliche oder juristische Personen.

Der Verwalter kann von der Miteigentümer-Versammlung, unter Vorbehalt seiner vertraglichen Ansprüche, jederzeit abberufen werden.

- b) Vertrag mit dem Verwalter
Die Miteigentümer-Versammlung schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere die Dauer des Amtes, die Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
- c) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse.

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung des Grundstückes und der Geldmittel
- alljährlicher Bericht sowie Rechnungsablage mit Kostenverteilung an die Miteigentümer-Versammlung
- Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse
- Führung und Aufbewahrung der Protokolle, Verträge, Rechnungen, Pläne und übrigen Akten

- Abschluss der Versicherungsverträge und Einstellung eines Abwartes, nach den Weisungen der Miteigentümer-Versammlung
- Anschaffungen und Reparaturen im Rahmen der von der Miteigentümer-Versammlung bewilligten Kredite
- alle Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Miteigentümer-Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- die Vertretung der Miteigentümer-Gemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

Namentlich vertritt der Verwalter auch die Gemeinschaft bei der Wahrung aller Interessen, die sie als Grundstück-Eigentümerin haben könnte (z.B. Nachbarrecht, Erhebung von Rechtsverwahrungen und Baueinsprachen, Einsprachen gegen Dienstbarkeitslöschungen gemäss Art. 744 ZGB, eigentümlichmässige Verfügungen über das Grundstück bei Abtretung infolge drohender Enteignung bei Strassenkorrekturen).

Zur Vertretung in Prozessen ist die Ermächtigung durch die Miteigentümer-Versammlung erforderlich. Für die Vertretung im Verfahren auf Erlass einstweiliger Verfügungen kann diese Ermächtigung nachträglich erteilt werden.

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Miteigentümer innert 14 Tagen Beschwerde an die Miteigentümer-Versammlung einreichen, die darüber endgültig entscheidet.

D. Kostenregelung

23. Gemeinschaftliche Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten des Grundstückes Nr. 3384, GB Emmen, mit allen Einrichtungen und Anlagen (laufender Unterhalt und Betrieb, Reparaturen, Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen, Versicherung, öffentlich-rechtliche Abgaben, Verwaltung, Abwart, usw.) werden von sämtlichen Miteigentümern des Grundstückes Nr. 3384 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören ferner:

- der Unterhalt der Zugänge zu den Ueberbauungen (Malerarbeiten, Bodenbelag, usw.)
- der Unterhalt der Löschstationen
- Stromkosten und Unterhalt für den Abwartraum

Die Miteigentümer haben für diese Kosten dem Verwalter einen jährlichen Kostenvorschuss zu bezahlen.

24. Kosten zulasten der einzelnen Miteigentümer

Jeder Miteigentümer hat auf seine Kosten zu unterhalten:

- Autoeinstellboxe innen (Boden, Wände und Decke)
- Tor innen und aussen, inkl. Schliesseinrichtung und elektrischer Antrieb
- Kosten der Beleuchtung der Boxe

Elektrische Anschlüsse haben so zu erfolgen, dass der Stromverbrauch über die Wohnungszähler gemessen wird.

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückzuführen sind, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

25. Erneuerungsfond

Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfond gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Miteigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt 2 % des Gebäudeversicherungswertes (derzeit Fr. 1'501'000.--) nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfond braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 2 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fond die Höhe von 1 % dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfond bedürfen eines Beschlusses der Miteigentümer-Versammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfond zu.

26. Rechnungsjahr

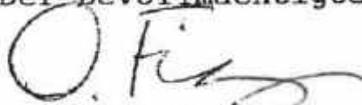
Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

6048 Horw, den - 3. Juli 1992

Miteigentümer am Grundstück Nr. 3384

Lupan AG

Der Bevollmächtigte:

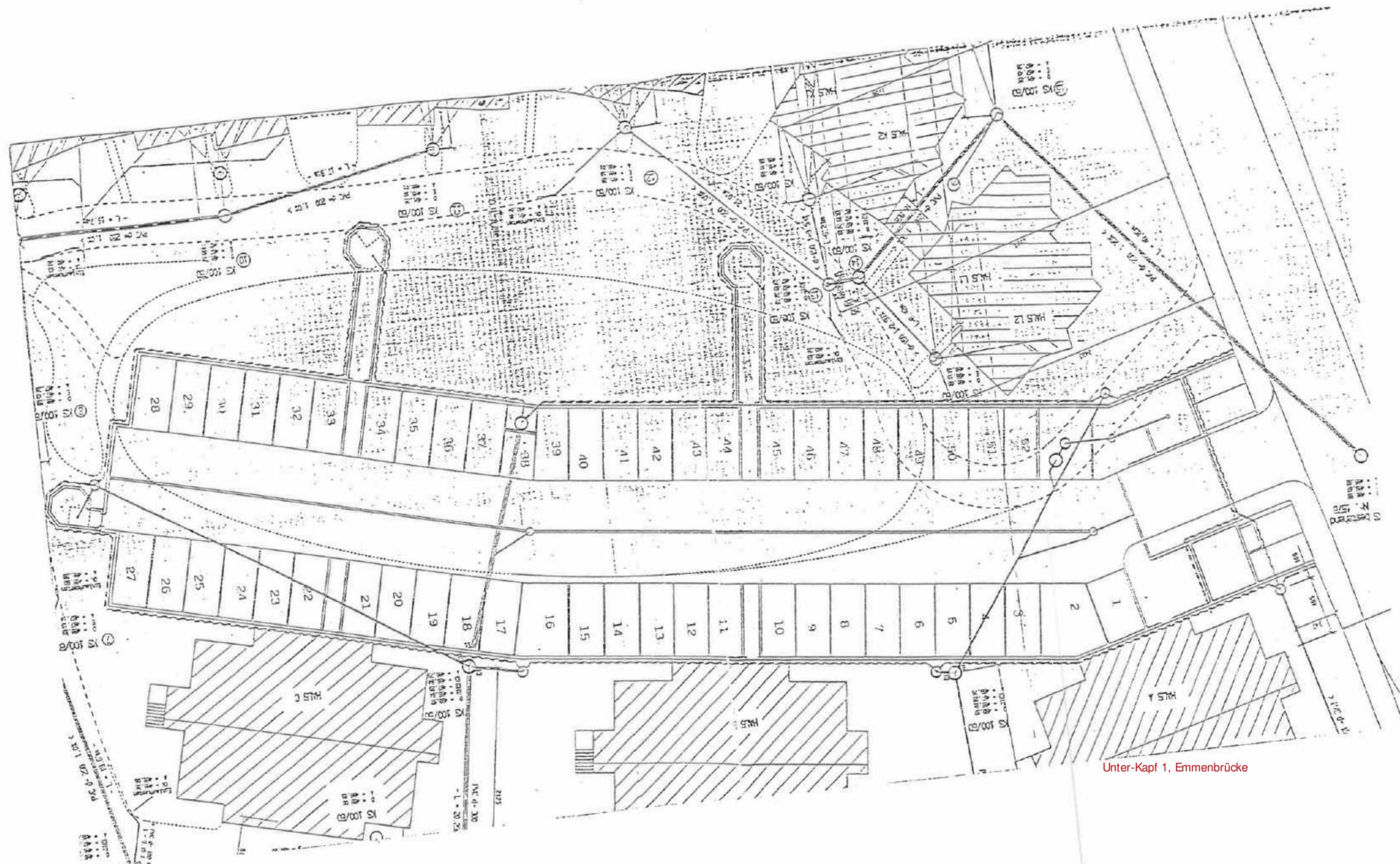


Carljörg Kaiser



Rast Adolf





Unter-Kapf 1, Emmenbrücke

R e g l e m e n t

über

Benützung und Unterhalt des Spielplatzes

auf den Grundstücken Nr. 3384, 2472, Unter-Kapf, Emmen

vom - 3. Juli 1992

Vorbemerkungen:

- a) Ueber der Decke der Autoeinstellhalle Unter-Kapf (Grundstück Nr. 3384) und auf Grundstück Nr. 2472 wurde ein Spielplatz erstellt, welcher der Ueberbauung Unter-Kapf zur Verfügung steht.
- b) Die Grundstücke Nr. 2472 (und Teilparzellen hievon), Nr. 3369, 3382, 3383, Unter-Kapf, Gemeinde Emmen, besitzen ein im Grundbuch eingetragenes Mitbenützungsrecht an diesem Spielplatz.
- c) Die Unterhaltskosten für den Spielplatz und dessen Ausrüstung tragen Grundstück Nr. 2472 (und Teilparzellen hievon) zu 1/2 und die Grundstücke Nr. 3369, 3382, 3383 gesamthaft zu 1/2.
- d) Es wird auf die Dienstbarkeits-Eintragungen bei den Grundstücken Nr. 2472, 3369, 3382, 3383, 3384 verwiesen.

A. Benützung

Die Benützung des Spielplatzes wird wie folgt geregelt:

1. Der Spielplatz steht allen Grund- und Stockwerkeigentümern, den Mietern sowie deren Familienangehörigen, unter den nachgenannten Einschränkungen, zur Benützung zur freien Verfügung.
2. Der Spielplatz darf nicht zur Unzeit benützt werden. Insbesondere sollen nach 2100 Uhr keine Lärmimmissionen für die Ueberbauung Unter-Kapf verursacht werden.

Hievon ausgenommen sind spezielle Anlässe für die Bewohner des Quartiers.

3. Zu den Anlagen und Einrichtungen des Spielplatzes ist Sorge zu tragen. Beschädigungen und Verunreinigungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bei absichtlich oder grobfahrlässig verursachten Schäden hat der Verursacher oder der Inhaber der elterlichen Gewalt für die Kosten der Behebung und/oder den Ersatz aufzukommen.

4. Eltern haben ihre Kinder auf dem Spielplatz zu beaufsichtigen. Sie sind für deren Verhalten verantwortlich und haftbar.
5. Im Winter besteht kein Anspruch darauf, dass der Spielplatz bei Schneefall oder Vereisung gesäubert und benützbar gemacht wird.

B. Pflege und Unterhalt

6. Die Unterhaltspflichtigen, vertreten durch den Ausschuss gemäss Ziff. 8, beauftragen eine Person und/oder Firma mit der Besorgung des Unterhaltes des Spielplatzes.

Im Auftrag werden die auszuführenden Arbeiten näher umschrieben.

7. Die Entschädigung und übrigen Unterhaltskosten gehen, gemäss der Dienstbarkeitsregelung, zulasten der Eigentümer.

C. Verwaltungsordnung

8. Die Eigentümer der Ueberbauung Unter-Kapf (Benützungsberechtigte) bezeichnen einen Ausschuss, bestehend aus 3 Mitgliedern.

Diesem Ausschuss haben mindestens je ein Vertreter aus der Ueberbauung des Grundstückes Nr. 2472 und der Grundstücke Nr. 3369, 3382, 3383, anzugehören.
9. Der Ausschuss hat die Kompetenz zur Anordnung der normalen Unterhaltsarbeiten. Ueber die Kosten ist jährlich abzurechnen.
10. Grössere Anschaffungen oder Reparaturen, mit einem Kostenaufwand über Fr. 3'000.-- sind von den Eigentümern/ Unterhaltspflichtigen zu beschliessen.

Im übrigen gilt das Reglement für die Miteigentümer des Grundstückes Nr. 3384, Unter-Kapf, Grundbuch Emmen, mit Autoeinstellhalle, GV-Nr. 3640 sinngemäss.

6048 Horw, den -3. Juli 1992

Eigentümer der Grundstücke Nr. 2472, 3384

Lupan AG



Carljörg Kaiser



Rast Adolf



Benützungs- und Verwaltungsreglement

für die

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Unterkapf 1

Gemeinde Emmen

Grundstück Nr. 3383

Präzisierung / Ergänzung / Anpassung des Reglements

Die Dachfenster (vgl. Art. 4 / Abs.5, Art. 5 / Abs. 3 vs. Abs. 7 => unklare Zuteilung der Gebäudeteile gem. Eigentum vs. Sonderrecht) der Liegenschaft Unter Kapf 1, Grundstück-Nr. 3383, 6020 Emmenbrücke, sind zwingend gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen.

Ergänzend:

Sonderrecht zu gemeinschaftlichen Eigentum / Einstimmige Beschlussfassung der STWEG an der 27. ordentlichen Jahresversammlung vom 1. März 2018 (betroffene Artikel: Art. 4, 5, 9, 17, 18, 35, 36, 47, 49 - Aufzählung nicht abgeschlossen). Inkrafttreten des Beschlusses am 1. März 2018.

Einstimmig fasst die Versammlung den Beschluss, die bis anhin unklare Zuteilung der Verbundraffstoren und der Stoffstoren (vgl. Reglement Art. 4 / Abs.5, Art. 5 / Abs. 3 vs. Abs. 7 der Liegenschaft Unter Kapf 1, Grundstück-Nr. 3383, 6020 Emmenbrücke) zu präzisieren und dem Sonderrecht zuzuweisen.

Ergänzend

Die Kosten für den laufenden Unterhalt, Instandstellung- und Erneuerungskosten, fallen ausschliesslich zu Lasten des jeweilig betroffenen Stockwerkeigentümer an.

Änderungen und Anpassungen, die das allgemeine Erscheinungsbild ändern, bedürfen nach wie vor der Zustimmung der Gemeinschaft (Einstimmigkeit / vgl. Art. 36b). Inkrafttreten des Beschlusses am 1. März 2019.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

für die

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Unterkapf 1

Gemeinde Emmen

Grundstück Nr. 3383

Präzisierung / Ergänzung / Anpassung des Reglements

Die Dachfenster (vgl. Art. 4 / Abs.5, Art. 5 / Abs. 3 vs. Abs. 7 => unklare Zuteilung der Gebäudeteile gem. Eigentum vs. Sonderrecht) der Liegenschaft Unter Kapf 1, Grundstück-Nr. 3383, 6020 Emmenbrücke, sind zwingend gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen.

Ergänzend:

Sonderrecht zu gemeinschaftlichen Eigentum / Einstimmige Beschlussfassung der STWEG an der 27. ordentlichen Jahresversammlung vom 1. März 2018 (betroffene Artikel: Art. 4, 5, 9, 17, 18, 35, 36, 47, 49 - Aufzählung nicht abgeschlossen). Inkrafttreten des Beschlusses am 1. März 2018.

Benützungs- und Verwaltungsreglement

für die

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Unterkapf 1

Gemeinde Emmen

Grundstück Nr. 3383

Inhaltsverzeichnis

- Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht
- Art. 3 Aenderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteilen)
- Art. 4 Sonderrechte
- Art. 5 Gemeinschaftliches Eigentum
- Art. 6 Grundsatz
- Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes
- Art. 8 Verbotene Tätigkeiten
- Art. 9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit
- Art. 10 Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen und Duldung von Arbeiten
- Art. 11 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers
- Art. 12 Ueberlassung zum Gebrauch an Dritte
- Art. 13 Benützung im allgemeinen
- Art. 14 Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)
- Art. 15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen gegen besondere Vergütung
- Art. 16 Hausordnung
- Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten
- Art. 19 Spezielle Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten
- Art. 20 Erneuerungsfonds
- Art. 21 Einzug der Finanzierungsbeiträge
- Art. 22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 23 Versicherung des Gebäudes
- Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- Art. 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft
- Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- Art. 27 Zerstörung des Gebäudes

- Art. 28 Träger der Verwaltung
- Art. 29 Zuständigkeit
- Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung
- Art. 31 Beschlussfähigkeit
- Art. 32 Ausübung des Stimmrechtes
- Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung
- Art. 34 Mehrheit nach Wertquoten von Anwesenden
- Art. 35 Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümern
- Art. 36 Einstimmigkeit
- Art. 37 Zirkularbeschlüsse
- Art. 38 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- Art. 39 Verwalter/Wahl und Abberufung
- Art. 40 Aufgaben und Befugnisse
- Art. 41 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters
- Art. 42 Veräusserung und Belastung
- Art. 43 Rechtsstellung des Erwerbers
- Art. 44 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Art. 45 Ausschluss von anderen Berechtigten
- Art. 46 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Art. 47 Weitere Bestimmungen
- Art. 48 Anmerkung des Reglementes
- Art. 49 Abänderung des Reglementes
- Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel
- Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

A. Eigentumsverhältnisse

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Unterkapf 1, Grundstück Nr. 3383, Gemeinde Emmen, besteht Sondereigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht

Die Liegenschaft Unterkapf 1 ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten, mit den entsprechenden Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen und dem öffentlich beurkundeten Begründungsakt. Ferner wird verwiesen auf das Beiblatt 1 im Anhang.

Art. 3 Aenderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteilen)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Dasselbe gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Art. 4 Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteiles, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benützungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben
- der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallisolation
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Ueberzüge der Trittschallisolation)
- der Deckenverputz
- die Türen und Fenster (eingeschlossen die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten)
- alle eingebauten Schränke
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen

Art. 5 Gemeinschaftliches Eigentum

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausschliesslich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die Auto-, Velo-, Mofa- und Containerabstellplätze
- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind, insbesondere die Fundamente, Umfassungsmauern, tragenden Wände und Pfeilerelemente sowie das Dach
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen ein Sonderrecht besteht
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- gemeinschaftliche Teile, wie Hauseingang, Treppenhaus, Lift, Heizungs- und Tankanlage, Wasch- und Trockenräume, Keller, Schutz- und Disponibelraum sowie Abstellräume für Kinderwagen, Kinderspielgeräte und Hauswart
- die Türen und Fenster, soweit sie nicht zu den im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen gehören
- die Hauptleitungen und die dazu gehörenden Bedienungs-, Mess- und Kontrollvorrichtungen sowie die Ableitungen für Wasser und Abwasser usw.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung, den Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter im Auftrag der Gemeinschaft gemachten Anschaffungen von Heiz-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaterialien sowie die Apparate und Gerätschaften, die für das Waschen, die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile bestimmt sind.

B. Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 6 Grundsatz

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Gebäudes leiden oder andere Benützer oder Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können. Im besondern ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder umweltbelastende Stoffe unterzubringen
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigen.
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen oder Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8 Verbotene Tätigkeiten

Die Stockwerkanteile sind grundsätzlich als Wohnungen zu nutzen. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes ist gestattet, wenn als

Folge davon keine oder nur geringfügige Auswirkungen für die übrigen Stockwerkeigentümer entstehen. In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses dürfen keine Tätigkeiten ausgeübt werden, von denen lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. auf die übrigen Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses und/oder seiner Bewohner beeinträchtigen können.

Art. 9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Räume und Einrichtungen sowie allfällige ihm zur Sondernutzung überlassenen gemeinschaftlichen Anlagen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Gebäude in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt und sowohl innen wie aussen ein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- der Türen (inklusive Abschlusstüre) und der Fenster
- der Rolläden, Lamellen- und Sonnenstoren und der Vorrichtungen zu deren Bedienung
- der Bodenbeläge (Teppiche etc.)

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

Art. 10 Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Dasselbe gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Diese Verpflichtung ist auch allfälligen Mietern von Stockwerkeinheiten zu überbinden.

Die Räume des Stockwerkeigentümers bzw. Mieters sollen mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 11 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Betrieb oder seinem Haushalt angehören und denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 12 Ueberlassung zum Gebrauch an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit oder Teile hievon Dritten zum Gebrauch überlässt.

C. Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art. 13 Benützung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern, Hauseingängen und Zufahrten irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
- das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen usw.
- das Abstellen von Fahrzeugen, Mofas und Velos ausserhalb der dafür bestimmten Plätze

Art. 14 Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)

An den folgenden gemeinschaftlichen Teilen bestehen ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer:

a) Keller

Jeder Stockwerkeinheit ist im Keller- oder Schutzraum ein eigener, durch Lattenverschlag abgegrenzter Keller zur Sondernutzung zugeteilt. Im Plan A, Untergeschoss, laut Begründungsurkunde, ist der zustehende Keller entsprechend der Stockwerkeinheit farbig bezeichnet.

Die Keller im Schutzraum sind im Kriegs- und Katastrophenfall jedoch innert der festgelegten Frist zu räumen und zur Verfügung zu stellen.

b) Gartenanteil

Den Wohnungen im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an dem ihren Wohnungen vorgelagerten Teil des Gartens zu. Im Plan A, Untergeschoss, laut Begründungsurkunde, ist der zustehende Gartenanteil farbig bezeichnet.

Der Unterhalt der Gartenanteile (Mähen des Rasens) ist durch die Berechtigten auf ihre Kosten auszuführen.

c) Balkone

Jedem Stockwerkeigentümer steht das Sondernutzungsrecht an den Balkonen zu, die von seiner Wohnung aus zugänglich sind. Die Reinigung der Balkone ist Sache der Berechtigten.

Art. 15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen gegen besondere Vergütung

Ueber die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen entscheidet der Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten.

Die Höhe der Entschädigung für die Benützung solcher Räume und Anlagen wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume und Anlagen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

Art. 16 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes regelt die Hausordnung, die durch Beschluss der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit ergänzt oder abgeändert werden kann.

Die Hausordnung ist für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung inkl. Materialbeschaffung)
- Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
- öffentlich-rechtliche Beiträge, inklusiv Kehrichtabfuhrgebühren, Abgaben und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Glasbruch- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigungen an den Verwalter und den Hauswart
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds

Art. 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern, vorbehalten Art. 19, im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Wenn das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde oder erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen oder durch die Art und Weise seines Betriebes die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 19 Spezieller Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Die Verteilung der nachfolgenden Kosten erfolgt nach einem separaten Verteilschlüssel:

- a) Heizung des Gebäudes (kombinierte Öl- und Warmluftheizung), mit Einschluss der Kosten für Tankreinigung, Kaminfeger usw., entsprechend dem Verbrauch pro Wohnung nach Wärmezähler
- b) Kehrrichtabfuhr, soweit sie nach Wohnungen berechnet oder Zuschläge für Gewerbe gemacht werden: je Wohnung, Zuschläge für die entsprechende Stockwerkeinheit
- c) TV-Gebühren: nach der Anzahl der Anschlüsse

Art. 20 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. In diesem Fonds ist nach Ablauf der ordentlichen Baugarantie jährlich eine Einlage von ungefähr 1 o/oo des Gebäudeversicherungswertes einzulegen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles zu. Hingegen kann sich der Stockwerkeigentümer bei einem Verkauf seiner Stockwerkeinheit, den Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Art. 21 Einzug der Finanzierungsbeiträge

Als Finanzierungsbeiträge werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge und erstellt pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteiles während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festzulegen.

Art. 22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712i ZGB). Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benützung gehören.

Das Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Art. 23 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftlichen Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich austattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohenden oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten, unter Vorbehalt des speziellen Verteilungsschlüssels, nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt wird.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht, und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

Art. 27 Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört, und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der Uebrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 25).

F. Verwaltung

Art. 28 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Art. 29 Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl- und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern an die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
- Erlass eines Reglementes für den Verwalter
- Entscheid über Rekurse gegen selbständige Verfügungen des Verwalters
- Erlass einer Hausordnung
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen, mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände, schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert 4 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

Art. 31 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die mindestens die Hälfte aller Wertquoten besitzt, anwesend oder vertreten ist.

Wird das Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber vier, anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden, und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Art. 32 Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der andern Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer und andern Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Art. 34 Mehrheit nach Wertquoten von Anwesenden

Die Mehrheit nach Wertquoten von Stockwerkeigentümer der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümern ist massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinaus gehen
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz und das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen

Art. 35 Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümern

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquoten sind massgebend für:

- Aenderung dieses Reglementes
- Einleitung eines Prozesses, insbesondere auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB
- die Abberufung des Verwalters
- bauliche Massnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind

Art. 36 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung dieses Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
 - die im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens

- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- b) Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit des Gebäudes dienen
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 37 Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung der nach dem in Art. 34, 35 und 36 genannten Quorum gefasst werden.

Art. 38 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

Art. 39 Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenbereich, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern oder anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 40 Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen, kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 41 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 42 Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

Art. 43 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) sowie die von ihnen gefassten Beschlüsse, ebenso allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 44 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder, wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- a) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

- b) Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.
- c) Wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
- d) Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen.
- e) Wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne dieses Artikels innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit qualifizierter Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Art. 45 Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutznießungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art. 46 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H. Verschiedenes

Art. 47 Weitere Bestimmungen

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglementes ein spezieller Hinweis anzubringen.

Art. 48 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 49 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 35).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (Art. 36).

Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen Betreibungsdomizil in Emmen.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Mit-eigentum (Art. 646 ff).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

6048 Horw, den - 4. Sep. 1990

Der Grundeigentümer

Andreas Krantz

Liegenschaft "Unterkapf 1", Grundstück Nr. 3383, Grundbuch
Emmen

Aufteilung nach Wertquoten

<u>Lage</u>	<u>Plan</u>	<u>Wertquote</u>	<u>GB-Blatt</u>
<u>Erdgeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	B	98/1000	9390
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	B	57/1000	9391
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	B	98/1000	9392
<u>1. Obergeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	C	98/1000	9393
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	C	57/1000	9394
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	C	98/1000	9395
<u>2. Obergeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	D	98/1000	9396
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	D	57/1000	9397
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	D	98/1000	9398
<u>3. Obergeschoss und Dachgeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	E		
mit Estrich im Dachgeschoss	F	120/1000	9399
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	E		
mit Estrich im Dachgeschoss	F	121/1000	9400
		<hr/>	
		1'000/1000	
		=====	

Benützung- und Verwaltungsreglement

für die

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Unterkapf 1

Gemeinde Emmen

Grundstück Nr. 3383

Inhaltsverzeichnis

- Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht
- Art. 3 Aenderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteilen)
- Art. 4 Sonderrechte
- Art. 5 Gemeinschaftliches Eigentum
- Art. 6 Grundsatz
- Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes
- Art. 8 Verbotene Tätigkeiten
- Art. 9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit
- Art. 10 Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen und Duldung von Arbeiten
- Art. 11 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers
- Art. 12 Ueberlassung zum Gebrauch an Dritte
- Art. 13 Benützung im allgemeinen
- Art. 14 Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)
- Art. 15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen gegen besondere Vergütung
- Art. 16 Hausordnung
- Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten
- Art. 19 Spezielle Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten
- Art. 20 Erneuerungsfonds
- Art. 21 Einzug der Finanzierungsbeiträge
- Art. 22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 23 Versicherung des Gebäudes
- Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- Art. 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft
- Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- Art. 27 Zerstörung des [REDACTED]

- Art. 28 Träger der Verwaltung
- Art. 29 Zuständigkeit
- Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung
- Art. 31 Beschlussfähigkeit
- Art. 32 Ausübung des Stimmrechtes
- Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung
- Art. 34 Mehrheit nach Wertquoten von Anwesenden
- Art. 35 Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümern
- Art. 36 Einstimmigkeit
- Art. 37 Zirkularbeschlüsse
- Art. 38 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- Art. 39 Verwalter/Wahl und Abberufung
- Art. 40 Aufgaben und Befugnisse
- Art. 41 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters
- Art. 42 Veräusserung und Belastung
- Art. 43 Rechtsstellung des Erwerbers
- Art. 44 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Art. 45 Ausschluss von anderen Berechtigten
- Art. 46 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Art. 47 Weitere Bestimmungen
- Art. 48 Anmerkung des Reglementes
- Art. 49 Abänderung des Reglementes
- Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel
- Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

A. Eigentumsverhältnisse

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Unterkapf 1, Grundstück Nr. 3383, Gemeinde Emmen, besteht Sondereigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht

Die Liegenschaft Unterkapf 1 ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten, mit den entsprechenden Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen und dem öffentlich beurkundeten Begründungsakt. Ferner wird verwiesen auf das Beiblatt 1 im Anhang.

Art. 3 Aenderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteilen)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Dasselbe gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Art. 4 Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteiles, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benützungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben
- der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallisolation
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Ueberzüge der Trittschallisolation)
- der Deckenverputz
- die Türen und Fenster (eingeschlossen die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten)
- alle eingebauten Schränke
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen

Art. 5 Gemeinschaftliches Eigentum

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausschliesslich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die Auto-, Velo-, Mofa- und Containerabstellplätze
- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind, insbesondere die Fundamente, Umfassungsmauern, tragenden Wände und Pfeilerelemente sowie das Dach
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen ein Sonderrecht besteht
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- gemeinschaftliche Teile, wie Hauseingang, Treppenhaus, Lift, Heizungs- und Tankanlage, Wasch- und Trockenräume, Keller, Schutz- und Disponibelraum sowie Abstellräume für Kinderwagen, Kinderspielgeräte und Hauswart
- die Türen und Fenster, soweit sie nicht zu den im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen gehören
- die Hauptleitungen und die dazu gehörenden Bedienungs-, Mess- und Kontrollvorrichtungen sowie die Ableitungen für Wasser und Abwasser usw.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung, den Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter im Auftrag der Gemeinschaft gemachten Anschaffungen von Heiz-, Reinigungs- und Unterhaltsmaterialien sowie die Apparate und Gerätschaften, die für das Waschen, die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile bestimmt sind.

B. Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 6 Grundsatz

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Gebäudes leiden oder andere Benützer oder Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können. Im besondern ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder umweltbelastende Stoffe unterzubringen
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigen.
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen oder Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8 Verbotene Tätigkeiten

Die Stockwerkanteile sind grundsätzlich als Wohnungen zu nutzen. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes ist gestattet, wenn als

Folge davon keine oder nur geringfügige Auswirkungen für die übrigen Stockwerkeigentümer entstehen. In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses dürfen keine Tätigkeiten ausgeübt werden, von denen lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. auf die übrigen Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses und/oder seiner Bewohner beeinträchtigen können.

Art. 9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Räume und Einrichtungen sowie allfällige ihm zur Sondernutzung überlassenen gemeinschaftlichen Anlagen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Gebäude in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt und sowohl innen wie aussen ein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- der Türen (inklusive Abschlusstüre) und der Fenster
- der Rolläden, Lamellen- und Sonnenstoren und der Vorrichtungen zu deren Bedienung
- der Bodenbeläge (Teppiche etc.)

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

Art. 10 Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Dasselbe gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Diese Verpflichtung ist auch allfälligen Mietern von Stockwerkeinheiten zu überbinden.

Die Räume des Stockwerkeigentümers bzw. Mieters sollen mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 11 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Betrieb oder seinem Haushalt angehören und denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 12 Ueberlassung zum Gebrauch an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit oder Teile hievon Dritten zum Gebrauch überlässt.

C. Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art. 13 Benützung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern, Hauseingängen und Zufahrten irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
- das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen usw.
- das Abstellen von Fahrzeugen, Mofas und Velos ausserhalb der dafür bestimmten Plätze

Art. 14 Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)

An den folgenden gemeinschaftlichen Teilen bestehen ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer:

a) Keller

Jeder Stockwerkeinheit ist im Keller- oder Schutzraum ein eigener, durch Lattenverschlag abgegrenzter Keller zur Sondernutzung zugeteilt. Im Plan A, Untergeschoss, laut Begründungsurkunde, ist der zustehende Keller entsprechend der Stockwerkeinheit farbig bezeichnet.

Die Keller im Schutzraum sind im Kriegs- und Katastrophenfall jedoch innert der festgelegten Frist zu räumen und zur Verfügung zu stellen.

b) Gartenanteil

Den Wohnungen im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an dem ihren Wohnungen vorgelagerten Teil des Gartens zu. Im Plan A, Untergeschoss, laut Begründungsurkunde, ist der zustehende Gartenanteil farbig bezeichnet.

Der Unterhalt der Gartenanteile (Mähen des Rasens) ist durch die Berechtigten auf ihre Kosten auszuführen.

c) Balkone

Jedem Stockwerkeigentümer steht das Sondernutzungsrecht an den Balkonen zu, die von seiner Wohnung aus zugänglich sind. Die Reinigung der Balkone ist Sache der Berechtigten.

Art. 15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen gegen besondere Vergütung

Ueber die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen entscheidet der Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten.

Die Höhe der Entschädigung für die Benützung solcher Räume und Anlagen wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume und Anlagen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

Art. 16 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes regelt die Hausordnung, die durch Beschluss der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit ergänzt oder abgeändert werden kann.

Die Hausordnung ist für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung inkl. Materialbeschaffung)
- Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
- öffentlich-rechtliche Beiträge, inklusiv Kehrichtabfuhrgebühren, Abgaben und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Glasbruch- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigungen an den Verwalter und den Hauswart
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds

Art. 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern, vorbehalten Art. 19, im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Wenn das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde oder erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen oder durch die Art und Weise seines Betriebes die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 19 Spezieller Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Die Verteilung der nachfolgenden Kosten erfolgt nach einem separaten Verteilschlüssel:

- a) Heizung des Gebäudes (kombinierte Öl- und Warmluftheizung), mit Einschluss der Kosten für Tankreinigung, Kaminfeger usw., entsprechend dem Verbrauch pro Wohnung nach Wärmezähler
- b) Kehrrichtabfuhr, soweit sie nach Wohnungen berechnet oder Zuschläge für Gewerbe gemacht werden: je Wohnung, Zuschläge für die entsprechende Stockwerkeinheit
- c) TV-Gebühren: nach der Anzahl der Anschlüsse

Art. 20 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. In diesem Fonds ist nach Ablauf der ordentlichen Baugarantie jährlich eine Einlage von ungefähr 1 o/oo des Gebäudeversicherungswertes einzulegen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüffnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles zu. Hingegen kann sich der Stockwerkeigentümer bei einem Verkauf seiner Stockwerkeinheit, den Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Art. 21 Einzug der Finanzierungsbeiträge

Als Finanzierungsbeiträge werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge und erstellt pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteiles während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festzulegen.

Art. 22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712i ZGB). Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benützung gehören.

Das Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Art. 23 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftlichen Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich austattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohenden oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten, unter Vorbehalt des speziellen Verteilungsschlüssels, nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt wird.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht, und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

Art. 27 Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört, und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der Uebrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 25).

F. Verwaltung

Art. 28 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Art. 29 Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl- und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern an die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
- Erlass eines Reglementes für den Verwalter
- Entscheid über Rekurse gegen selbständige Verfügungen des Verwalters
- Erlass einer Hausordnung
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen, mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände, schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert 4 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

Art. 31 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die mindestens die Hälfte aller Wertquoten besitzt, anwesend oder vertreten ist.

Wird das Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber vier, anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden, und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Art. 32 Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der andern Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer und andern Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Art. 34 Mehrheit nach Wertquoten von Anwesenden

Die Mehrheit nach Wertquoten von Stockwerkeigentümer der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümern ist massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinaus gehen
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz und das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen

Art. 35 Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümern

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquoten sind massgebend für:

- Aenderung dieses Reglementes
- Einleitung eines Prozesses, insbesondere auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB
- die Abberufung des Verwalters
- bauliche Massnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind

Art. 36 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung dieses Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
 - die im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens

- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- b) Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit des Gebäudes dienen
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 37 Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung der nach dem in Art. 34, 35 und 36 genannten Quorum gefasst werden.

Art. 38 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

Art. 39 Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenbereich, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern oder anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 40 Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen, kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 41 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 42 Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

Art. 43 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) sowie die von ihnen gefassten Beschlüsse, ebenso allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 44 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder, wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- a) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

- b) Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.
- c) Wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
- d) Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen.
- e) Wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne dieses Artikels innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit qualifizierter Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Art. 45 Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniehungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art. 46 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H. Verschiedenes

Art. 47 Weitere Bestimmungen

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglementes ein spezieller Hinweis anzubringen.

Art. 48 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 49 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 35).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (Art. 36).

Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen Betreibungsdomizil in Emmen.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Mit-eigentum (Art. 646 ff).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

6048 Horw, den -4. Sep. 1990

Der Grundeigentümer

Andreas Krantz

Liegenschaft "Unterkapf 1", Grundstück Nr. 3383, Grundbuch Emmen

Aufteilung nach Wertquoten

<u>Lage</u>	<u>Plan</u>	<u>Wertquote</u>	<u>GB-Blatt</u>
<u>Erdgeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	B	98/1000	9390
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	B	57/1000	9391
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	B	98/1000	9392
<u>1. Obergeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	C	98/1000	9393
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	C	57/1000	9394
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	C	98/1000	9395
<u>2. Obergeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	D	98/1000	9396
2 1/2-Zimmerwohnung Süd	D	57/1000	9397
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	D	98/1000	9398
<u>3. Obergeschoss und Dachgeschoss</u>			
4 1/2-Zimmerwohnung West	E		
mit Estrich im Dachgeschoss	F	120/1000	9399
4 1/2-Zimmerwohnung Ost	E		
mit Estrich im Dachgeschoss	F	121/1000	9400
		<hr/>	
		1'000/1000	
		=====	

Diese Fragen und Antworten bieten eine grundlegende Übersicht für potenzielle Käufer, die eine Wohnung erwerben möchten. Es ist immer ratsam, sich umfassend zu informieren und professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen.

Ihr Leitfaden:

1. Was sind die wichtigsten Schritte beim Kauf einer Wohnung in der Schweiz?

Antwort: Die wichtigsten Schritte umfassen: die Suche nach einer geeigneten Immobilie, die Finanzierung klären (z. B. Hypothek), die Besichtigung der Wohnung, den Erwerb von Informationen über das Stockwerkeigentum, das Einholen eines Kaufangebots, die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und die Übergabe der Immobilie.

2. Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für den Kauf einer Wohnung?

Antwort: Zu den Finanzierungsoptionen gehören Eigenkapital (mindestens 20 % des Kaufpreises), Hypotheken von Banken oder anderen Finanzinstituten und mögliche staatliche Förderungen. Es ist empfehlenswert, verschiedene Angebote zu vergleichen.

3. Wie finde ich heraus, ob die Wohnung preisgerecht ist?

Antwort: Sie können vergleichbare Immobilien in der Region analysieren, Online-Immobilienportale nutzen oder einen Immobilienbewertungsexperten hinzuziehen.

4. Welche Nebenkosten sollte ich beim Kauf beachten?

Antwort: Zu den Nebenkosten gehören Notarkosten, Grundbuchgebühren, Renovierungskosten sowie laufende Kosten für die Eigentümergemeinschaft (z. B. Hausgeld, Rücklagen).

5. Was ist eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und welche Rechte habe ich als Eigentümer?

Antwort: Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist eine rechtliche Gemeinschaft der Eigentümer innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Als Eigentümer haben Sie Stimmrechte in der Eigentümerversammlung, das Recht auf Nutzung der Gemeinschaftsflächen und sind verpflichtet, die Gemeinschaftsordnung einzuhalten.

6. Welche Regelungen gelten für die Haustierhaltung in der Wohnung?

Antwort: Die Regelungen zur Haustierhaltung können in der Gemeinschaftsordnung oder im Reglement der Stockwerkeigentümer festgelegt sein. Es ist wichtig, die spezifischen Bestimmungen vor dem Kauf zu prüfen.

7. Welche rechtlichen Aspekte sind beim Kauf einer Wohnung wichtig?

Antwort: Wichtig sind das Grundbuch, die Eigentümergemeinschaftsordnung, eventuelle Beschränkungen oder Belastungen sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen des Stockwerkeigentumsgesetzes. Ein Jurist kann hier wertvolle Unterstützung bieten.

8. Wie kann ich sicherstellen, dass die Wohnung in gutem Zustand ist?

Antwort: Es empfiehlt sich, einen ausführlichen Zustandsbericht und gegebenenfalls ein Gutachten durch einen Fachmann (z. B. Architekt, Bauingenieur) einzuholen. Auch ein ausführlicher Blick in die Protokolle der Eigentümerversammlungen kann Aufschluss über anstehende Sanierungen geben.

9. Kann ich die Wohnung vermieten, wenn ich nicht selbst einziehe?

Antwort: In der Regel ist die Vermietung von Wohnungen möglich, jedoch können bestimmte Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder vom Vermieter auferlegten Bedingungen bestehen. Es ist ratsam, dies im Vorfeld zu klären.

10. Wie sieht das Verfahren zur Übertragung von Eigentum aus?

Antwort: Die Eigentumsübertragung erfolgt über einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, die Eintragung im Grundbuch und die damit verbundene Zahlung des Kaufpreises. Der Notar kümmert sich um alle notwendigen rechtlichen Schritte.

11. Gibt es Förderprogramme für Erstkäufer oder zum Kauf von Eigentum?

Antwort: Ja, verschiedene Kantone bieten Programme oder Zuschüsse für Erstkäufer. Informieren Sie sich über regionale Fördermöglichkeiten.

12. Was passiert, wenn ich nach dem Kauf in finanzielle Schwierigkeiten gerate?

Antwort: Bei finanziellen Schwierigkeiten sollten Sie so früh wie möglich mit Ihrer Bank oder Kreditgeber sprechen. Möglicherweise lassen sich Lösungen wie Ratenanpassungen, Umschuldungen oder vorübergehende Zahlungsplanänderungen finden.

Spezifische Fragen und Antworten zur Immobilie Unter Kapf 1 / 6020 Emmenbrücke

Besteht ein Baurecht?

Antwort: Nein.

Ist die Wohnung vermietet?

Die Wohnung ist derzeit bis Ende September 2025 vermietet.

Wie hoch sind die Mietzinseinnahmen?

Die Netto-Mietzinseinnahmen variieren je nach Wohnung und liegen im Bereich von CHF 1'120.– bis CHF 1'150.– pro Monat.

DORMEN

UNTER KAPF 1-3 – 6020 Emmenbrücke / Q & A

Gibt es bestehende Hypotheken?

Antwort: Die Wohnungen sind frei von Hypotheken, was den Käufern zusätzliche finanzielle Flexibilität bietet.

Übergang von Nutzen & Schaden?

Antwort: Der Übergang von Nutzen und Schaden kann jederzeit erfolgen oder nach Vereinbarung angepasst werden.

Getätigte Investitionen Wohnung

Es wurde laufend Unterhalt betrieben. Es gibt keine nennenswerten Investitionen. Bitte beachten Sie, dass die Boiler-Entkalkung oder gar den Boilerersatz überfällig ist.

Getätigte Investitionen Liegenschaft

Antwort: Die Liegenschaft, im Jahr 1990 errichtet, wurde kontinuierlich instandgehalten und befindet sich im entsprechenden Sanierungszyklus.



UNTER KAPF 1-3 – 6020 Emmenbrücke / Q & A

Geplante Investitionen in die Liegenschaft

Antwort:

Die Eigentümerschaft hat einen Fachmann zur Begleitung des bevorstehenden Heizungsersatzes beauftragt. Eine Entscheidung ob und wann die Heizung ersetzt wird, wurde noch nicht gefasst.

Bitte beachten Sie hierzu die letztjährigen Protokolle.

Stand Erneuerungsfonds Liegenschaft

Antwort: CHF 148'858.35 – Stand 2024

Anfallende Nebenkosten gemäss den letzten Jahren (durch die Mieterschaft getragen):

- 2021: CHF 1'364.45
- 2022: CHF 1'146.95
- 2023: CHF 1'408.85
- 2024: CHF 1'151.95

Effektiv durch die Eigentümerschaft an die STWEG bezahlte Beträge (für diese Wohnung):

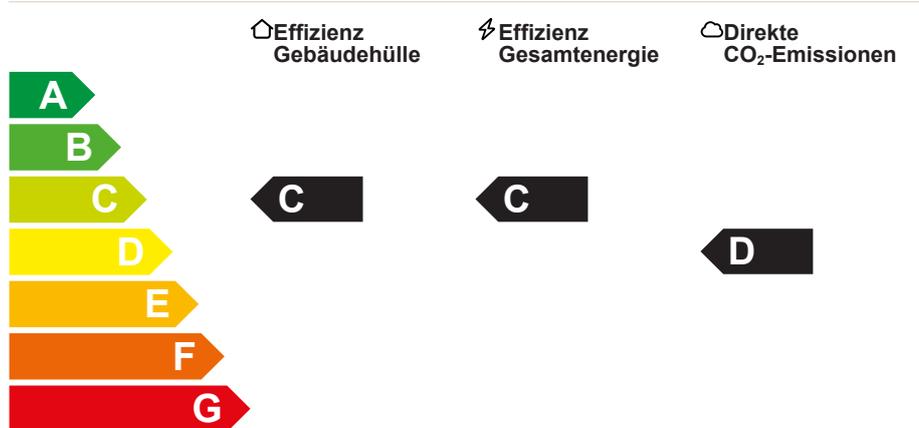
- 2022: CHF 2'718.50
- 2023: CHF 3'080.25
- 2024: CHF 3'095.65

Wertquote:

56 / 1000

GEAK

LU-00005512.01



Adresse

Unter-Kapf 1
6020 Emmenbrücke
Gemeinde: Emmen

Baujahr

1991

Gebäudenutzung

Mehrfamilienhaus (Kat. I)

EGID_EDID Nummer

2050974_0

Begehungsdatum

21.02.2025

Experte

Rouven Gallati
Gallati Energie
Fadenstrasse 20
6020 Emmenbrücke

27.03.2025



Datum, Unterschrift

24.03.2025

Effizienz Gebäudehülle

44 kWh/(m²a)

C Die Gebäudehülle weist eine durchschnittliche Wärmedämmung auf. Die Verluste übersteigen die aktuellen Anforderungen für Neubauten um fast das Doppelte.

Effizienz Gesamtenergie

151 kWh/(m²a)

C Die Gesamtenergieeffizienz ist knapp befriedigend. Der gewichtete Energiebedarf (Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, Elektrogeräte) ist bis 1.5 mal grösser als bei Neubauten.

Direkte CO₂-Emissionen

14 kg/(m²a)

D Das Gebäude wird derzeit ausschliesslich fossil beheizt und verursacht hohe CO₂-Emissionen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und gezielte Massnahmen an der Gebäudehülle sind empfohlen.

Treibhausgasemissionen

24 kg/(m²a)

In der Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung entstehen vorgelagert ebenfalls Treibhausgasemissionen. Sie haben keinen Einfluss auf die Klassierung der direkt vom Gebäude verursachten CO₂-Emissionen, werden aber hiermit zur Orientierung ebenfalls ausgewiesen.

Beurteilung und Hinweise

Gebäudehülle

Dach



Wände



Fenster



Boden



Lüftung



Energie

|||| Ist-Zustand

Zustand

- neuwertig
- gebraucht
- abgenutzt
- Lebensdauer erreicht

Gebäudetechnik

Heizung



Warmwasser



Geräte und Beleuchtung



Photovoltaik Produktion



Gebäudehülle

Dach



Ist-Zustand: Steildach in Leichtbauweise mit 10 cm Wärmedämmung.

Weitere Decken in der thermischen Gebäudehülle sind nicht vorhanden.

Mögliche Verbesserungen: Steildach Dämmung Erweiterung mit insgesamt 8-12 cm Über-, Zwischen- und/oder Untersparrendämmung z.B. mineralische Wärmedämmung / Holzfaserplatte, U-Wert: < 0.2 W/m²*K.

keine Massnahmen möglich.

Wände



Ist-Zustand: Doppelschalenmauerwerk mit 10 cm Wärmedämmung (Steinwolle) im Wandkern.

Wand aus Kalksandstein mit 5 cm Wärmedämmung (Mehrschichtplatten / EPS).

Mögliche Verbesserungen: Aussenwände mit 8-12 cm Wärmedämmung ergänzen z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: < 0.2 W/m²*K.

Innenwände mit zusätzlich 8-10 cm Wärmedämmung ersetzen z.B. mineralische Wärmedämmung: < 0.25 W/m²*k.

Fenster und Türen



Ist-Zustand: Türen und Fenster aus Erstellungsjahr (1991), 2-fach Wärmeschutzverglasung.

Mögliche Verbesserungen: Ersatz durch Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, U-Wert: < 1.0 W/m²*K.

Boden



Ist-Zustand: Betonplatte gegen aussen, mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau und 6 cm Wärmedämmung aussen.

BO1: Betonplatte gegen Erdreich, mit 4 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau.

BO3: Betonplatte gegen Keller (teilbeheizt), mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau.

Mögliche Verbesserungen: Boden gegen aussen mit 8-12 cm Wärmedämmung ersetzen z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: $< 0.2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

BO1: Massnahmen baulich schwer umzusetzen. Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Aufgrund Reduktion Erdreich Wärmeverluste akzeptabel.

BO3: Boden gegen unbeheizt mit zusätzlich 8-12 cm Wärmedämmung Kellerdecke, z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: $< 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Lüftung



Ist-Zustand: Keine mechanische Lüftungsanlage (Zu- / Abluft) in den Wohn-, Ess-, und Schlafzimmer vorhanden -> manuelle Fensterlüftung. Einfache Abluftanlagen in Küche und Nasszellen vorhanden.

Mögliche Verbesserungen: Einsatz effizienterer Abluftventilatoren ist möglich.

Prüfung Einbau kontrollierte Wohnungslüftung zur Reduktion des Lüftungsverluste (Energieverlust).

Gebäudetechnik

Heizung



Ist-Zustand: Das bestehende bivalente Wärmeerzeugungssystem setzt sich aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage und einem zusätzlichen fossilen Wärmeerzeuger (Ölheizkessel) zusammen. Die Wärmeerzeugung stellt nur die Wärme für die Raumheizung bereit. Die Brauchwarmwasseraufbereitung erfolgt dezentral elektrisch. Beide Wärmeerzeuger befinden sich altersbedingt in einem gebrauchten Zustand und nähern sich dem Ende ihrer technischen Lebensdauer. Die verbleibende Betriebsdauer wird auf etwa 2 bis 6 Jahre geschätzt, wobei mit steigenden Betriebs- und Wartungskosten sowie einem erhöhten Ausfallrisiko zu rechnen ist.

Gemäss den vor Ort durchgeführten Aufnahmen und der Beurteilung ist die Wärmepumpe derzeit vollständig ausser Betrieb (Betriebsmodus der Steuerung: Öl). Damit erfolgt die Beheizung des Gebäudes aktuell ausschliesslich über den Ölkessel.

Die vorhandenen Leitungen konnten lediglich einer äusseren Sichtprüfung unterzogen werden.

Mögliche Verbesserungen: Die Erneuerung des Wärmeerzeugers ist mit einem CO₂-neutralen Energieträger vorzusehen, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung sicherzustellen.

Die bestehenden Verteilleitungen sind hinsichtlich ihres Zustands zu überprüfen. Falls erforderlich, sollen sie in einem zukünftigen Modernisierungsschritt ersetzt werden. Darüber hinaus müssen sämtliche Leitungen gemäss den Vorgaben des Energiegesetzes mit einer angemessenen Wärmedämmung versehen werden, um Energieverluste zu minimieren.

Warmwasser



Ist-Zustand: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit dezentral über elektrische Warmwasserspeicher, die sich in den einzelnen Wohneinheiten befinden. Diese haben ihre Nutzungsdauer erreicht und sollten ersetzt oder durch eine zentrale Lösung abgelöst werden.

Mögliche Verbesserungen: Es wird empfohlen, von den dezentralen elektrischen Warmwasseraufbereitung auf eine zentrale Warmwasseraufbereitung über einen CO₂-neutralen Wärmeerzeuger umzusteigen. Die aktuell verwendeten dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher sind langfristig ausser Betrieb zu nehmen. Für die Umsetzung dieser Massnahme sind neue Erschliessungen erforderlich.

Geräte und Beleuchtung



Ist-Zustand: Die Energieeffizienz der elektrischen Geräte ist auf einem durchschnittlichen bis ungenügenden Stand. Teilweise nicht energieeffizienten Geräte / Leuchten in der Wohnung und in den allgemeinen Nebenräumen.

Mögliche Verbesserungen: Bei der Neuanschaffung von Geräten auf jeweils beste Effizienzklassen achten (siehe www.topten.ch). Leuchten: Wechsel auf LED.

Photovoltaik



Ist-Zustand: Es ist keine Eigenstromproduktion vorhanden.

Mögliche Verbesserungen: Die Installation einer Photovoltaik-Anlage ist im Kanton Luzern ab März 2025 bei Neubauten und Dachsanierungen Pflicht. Die Eigenstromproduktion ist in der Regel wirtschaftlich und leistet einen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Benutzendenverhalten



Der GEAK beurteilt den energietechnischen Zustand des Gebäudes bei standardisierter Benutzung und Belegung. Der effektive Energieverbrauch kann daher wesentlich von den Kennwerten des GEAK abweichen, da das Verhalten der Benutzenden den Energieverbrauch stark beeinflusst. Das GEAK-Dokument beschränkt sich folgerichtig auf bauliche und technische Massnahmen. Gleichwohl gehört energiebewusstes Verhalten zu den wirksamsten und lohnendsten Massnahmen. Insbesondere sorgfältiges Lüften und tiefe Raumtemperaturen im Winter bringen grosse Einsparungen.

Aufwertung



Hinweise und Empfehlung: Eine energietechnische Sanierung ist eine einzigartige Gelegenheit, Komfort und Nutzwert langfristig zu erhöhen. Durch An- oder Ausbauten kann z.B. mehr Wohnraum geschaffen werden, oder Zimmer können zusammengelegt und Balkone können vergrössert werden. Es lohnt sich, Komfort und nachhaltige Werterhaltung zu optimieren. Modernisieren nach Minergie sollte geprüft werden.

Gebäude- und Kenndaten



Klimastation

Luzern

Gebäudenutzung [m ²]	Energiebezugsfläche
Mehrfamilienhaus (Kat. I)	1'503
Total	1'503

Allgemeines

Anzahl der Vollgeschosse	4
Anzahl Wohnungen	11
Durchschn. Zimmerzahl	≤ 4.5
Gebäudehüllzahl	1.12

U-Werte [W/(m ² K)]	Gegen nicht beheizten Raum oder gegen Erdreich	
	Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	
Dach	0.34	-
Wände	0.33	0.53
Fenster und Türen	1.7	-
Boden	0.27	0.54

Gemessener Verbrauch [kWh/a]	Basiert auf durchschnittlichen Werten	
Elektrizität	68'000	
Öl	65'000	

Deckungs-/Nutzungsgrad

Wärmeerzeuger

	Heizung	Warmwasser	Jahr
Kondensierende Ölfeuerung	99 % / 0.87	- / -	1991
Aussenluft Wärmepumpe	1 % / 2.26	- / -	1991
Elektro-Boiler	- / -	100 % / 0.93	1991

Heizleistung¹

Spez. Heizlast [W/m ²]	21
Norm-Heizlast [kW]	39

Lüftungskonzept

Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft	
Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]	0.7 (dicht)

Elektrizitätsproduktion [kWh/a]

Photovoltaik	0
Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	0

Dem Gebäude anrechenbar

-

Anteil am Endenergiebedarf [%]

Fossil	52.0
Solar	0.0

Grenzwerte Energiekennzahlen

für Klasse "B"

Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]	29
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]	110
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	4.91

¹Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 abgeschätzt (Standard Nutzung) und können nicht zur Dimensionierung verwendet werden.

Was ist der GEAK?

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) kann die Qualität von Wohnbauten, Dienstleistungsgebäuden, einfachen Schulbauten, Restaurants und Verkaufslokalitäten ermittelt werden. Er gibt ausserdem Hinweise zu möglichen energietechnischen Verbesserungsmassnahmen. Die Resultate basieren auf einem einfachen Abschätzverfahren. Von den Aussagen des GEAK können keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Der GEAK basiert auf der Methode des kombinierten Gebäudeenergieausweises gemäss SIA Merkblatt 2031. Die Energie ist mit den nationalen Gewichtungsfaktoren gewichtet.

Was sagt der GEAK aus und wozu dient er?

Der GEAK zeigt auf, wieviel Energie ein Gebäude im Normbetrieb benötigt. Dieser Energiebedarf wird in Klassen von A bis G in einer Energieetikette angezeigt. Der GEAK beschreibt das Gebäude und nicht das Benutzerverhalten, es kann daher zu einer Differenz kommen zwischen dem berechneten Bedarf und dem effektiven Verbrauch basierend auf dem Verhalten der Benutzer. Der GEAK schafft eine transparente Grundlage für den Verkauf von Immobilien und Mietentscheide, jeder und jede kann sich ein Bild über den Komfort und die zu erwartenden Energiekosten machen. Darüber hinaus dient der GEAK als Grundlage für die Untersuchung möglicher energetischer Verbesserungen des Gebäudes.

Was bedeuten die Klassen der Energieetikette?

Auf dem Deckblatt des GEAK-Dokumentes ist die Energieetikette mit den Klassen A bis G abgebildet. In ihr wird die Energieeffizienz des Gebäudes in doppelter Weise beurteilt:

- Die Effizienz der Gebäudehülle bringt die Qualität des Wärmeschutzes zum Ausdruck, d. h. die Wärmedämmung von Wand, Dach und Boden, aber auch die energetische Qualität der Fenster. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die massgebliche Grösse zur Beurteilung der Beheizung des Gebäudes.
- Die Gesamtenergieeffizienz umfasst nebst dem Bedarf für die Heizung, die Warmwassererzeugung, die Elektrizität für fest installierte Geräte und die Leuchten auch die Eigenstromproduktion. Die verwendeten Energieträger werden mit unterschiedlichen nationalen Faktoren bewertet: 2 für die Elektrizität, 1 für Öl und Gas, 0.5 für Holz und 0 für Solarwärme, die also gar nicht angerechnet wird.
- Die Klassierung der direkten CO₂-Emissionen zeigt an, wie viel CO₂ vom Gebäude für Raumwärme und Warmwasser emittiert wird. Dies ist abhängig davon, wie viel erneuerbare Energien eingesetzt werden und wie hoch die Energieeffizienz ist. Null CO₂-Emissionen entsprechen der Klasse A, der Klassenwechsel geschieht in Schritten von 5 kg/(m²a). Vorgelagerte Emissionen, zum Beispiel für die Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung, werden nicht berücksichtigt. Diese vorgelagerten Emissionen werden im GEAK zusammen mit den direkten CO₂-Emissionen als Treibhausgasemissionen ausgewiesen, haben aber keinen Einfluss auf die Klassierung.

	 Effizienz Gebäudehülle	 Effizienz Gesamtenergie	 Direkte CO ₂ -Emissionen
A	Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasungen (z.B. Minergie-P).	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z.B. Minergie-A).	Das Gebäude emittiert keine direkten CO ₂ -Emissionen.
B	Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Das Gebäude emittiert nur sehr geringe CO ₂ -Emissionen, beispielsweise für die Spitzenlastabdeckung.
C	Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Umfassende Altbausanierung Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert geringe CO ₂ -Emissionen, möglicherweise durch Kombination einer sehr guten Gebäudehülle mit fossiler Heizung oder fossile Spitzenlastabdeckung.
D	Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert erhebliche CO ₂ -Emissionen. Eine Reduktion kann mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie und der Verbesserung der Gebäudehülle erzielt werden.
E	Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	Teilsanierte Altbauten, z.B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	Das Gebäude emittiert viele CO ₂ -Emissionen, beispielsweise wegen einer rein fossilen Heizung (Öl oder Gas) oder einer ungenügenden Gebäudehülle.
F	Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung etc.)	Das Gebäude emittiert zu viele CO ₂ -Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.
G	Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	Das Gebäude wird fossil beheizt und emittiert sehr viele CO ₂ -Emissionen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Verbesserungen der Gebäudehülle sind unbedingt empfohlen.

Minergie

Minergie und GEAK verwenden die gleichen Methoden für die Berechnung der Energiekennzahlen. Der GEAK erlaubt die Klassierung von bestehenden Gebäuden und Neubauten auf einer Skala von A bis G. Die drei Minergie-Standards definieren exakte Grenzwerte und beinhalten weitergehende Anforderungen, z.B. an die Lüfterneuerung, die Eigenstromproduktion, das Monitoring, den Hitzeschutz oder die Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Minergie-Neubauten landen jeweils mindestens in der Kategorie B/B, Minergie-P mindestens in der Kategorie A/B und Minergie-A in der Kategorie B/A. Die Umkehrung gilt aber nicht: Gebäude mit einer guten GEAK-Klassierung sind nicht gleichwertig mit einem Minergie-zertifizierten Gebäude.

www.minergie.ch/de

Weitere Informationen

Benutzen Sie die Website der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK. Sie ist das Portal zu umfassender Information: Ratgeber, Broschüren, Adressen der kantonalen Energiefachstellen und Energieberatungsstellen, gesetzliche Grundlagen, Förderprogramme etc.

www.endk.ch/de

GEAK Plus

Beratungsbericht zu GEAK LU-00005512.01



Adresse

Unter-Kapf 1
6020 Emmenbrücke
Gemeinde: Emmen

Gebäudenutzung

Mehrfamilienhaus (Kat. I)

Baujahr

1991

EGID_EDID-Nummer

2050974_0

Auftraggeberschaft

Eigentümergeinschaft
STWEG Unter-Kapf 1,
Emmenbrücke,
c/o Dormen AG

Ausstellungsdatum

24.03.2025 14:46

GEAK Experte

Rouven Gallati
Gallati Energie
Fadenstrasse 20
6020 Emmenbrücke

Tel: +41 76 372 60 20

Mail: rg@gallati-energie.ch

www.gallati-energie.ch

Haftungsausschluss

Der vorliegende Bericht wurde mit dem GEAK Online-Tool erstellt. Dieses ist Eigentum des Vereins GEAK-CECB-CECE. Es wird von zertifizierten GEAK-Experten für die Erstellung von Energieberatungsberichten und von GEAK-Dokumenten genutzt. Die Genauigkeit des Berichts hängt weitgehend davon ab, wie verlässlich die Experteneingaben sind. Von den Aussagen des Beratungsberichtes können keine Haftungsansprüche abgeleitet werden.

Sofern nicht anders vermerkt, werden **ausschliesslich die energetisch relevanten Bauteile berücksichtigt**.

Das Tool ermöglicht die Erstellung von Entscheidungsgrundlagen für energetische Erneuerungen inklusive Anhaltspunkte für die zu erwartenden Kosten. Aus dem Bericht ergibt sich jedoch keine verbindliche Zusicherung, ob die dargestellten Erneuerungs-Varianten tatsächlich zu den geschätzten Preisen angeboten oder die abgeschätzten Subventionen effektiv ausbezahlt werden. Im Übrigen gilt das „Reglement zur Nutzung des GEAK“, insbesondere dessen Ziff. 11 (Datenschutz und Nutzungsreglement sind unter www.geak.ch einsehbar).

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1. Ist-Zustand	7
2. Standortpotenzial	8
3. Variantenvergleich	9
4. Kosten und Wirtschaftlichkeit	11
5. Empfehlung	12
6. Vorgehen und generelle Hinweise	14
Detailbericht	17
7. Grundlagen	18
8. Ist-Zustand und Beurteilung	19
9. Standortpotenzial	26
10. Variantenvergleich	34
11. Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge	37
12. Variante A1	41
13. Variante A2	47
14. Variante B	53
15. Variante C	59
Anhang	65
A Wissen	66
B Annahmen und Methodik der Wirtschaftlichkeit	68
C Technische Angaben der Massnahmen	69
D Fotos, Pläne und Berechnungen	73

Zusammenfassung

Mit den Sanierungsvarianten A1, A2, B und C wurde eine chronologisch sinnvolle und zielführende Sanierungsstrategie und Investitionsplanung erarbeitet. Eine ganzheitliche Planung ermöglicht es zudem, die Synergien zwischen den Massnahmen optimal zu nutzen und die Gesamtkosten zu optimieren.

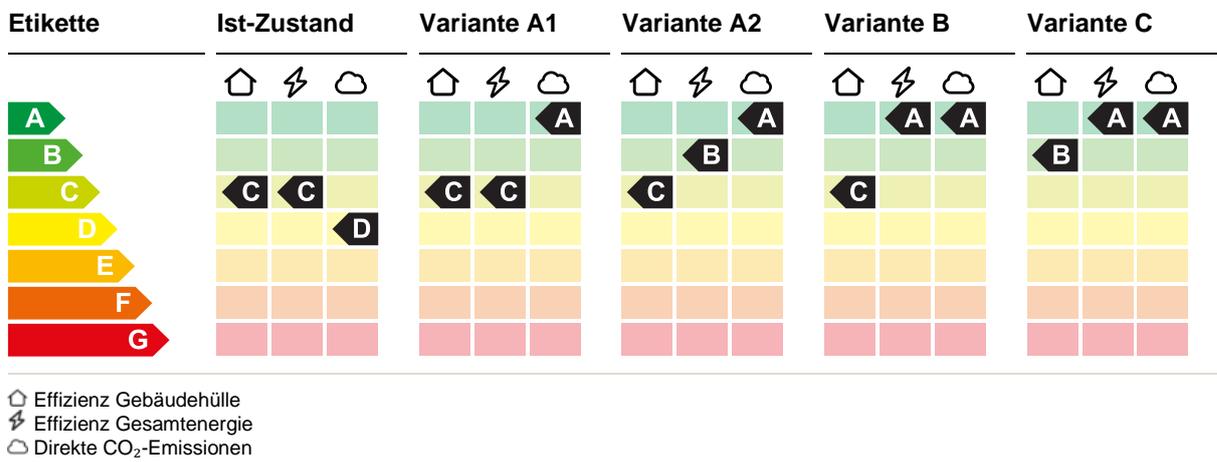
Die Sanierungsmassnahmen bzw. Varianten können in mehreren Etappen durchgeführt werden, abhängig von den Investitionskosten und steuerlichen Vorteilen.

Für die Liegenschaft **Unter-Kapf 1** wurden folgende Varianten erarbeitet:

Variante	A1	A2	B	C
Heizungersatz Luft-Wasser-WP	■		■	■
Heizungersatz Sole Wasser WP		■		
Ersatz dezentraler WW-Boiler	■	■		
Zentrale Warmwasserversorgung			■	■
Dämmung Kellerdecke			■	■
Ersatz Fenster			■	■
Photovoltaik			■	■
Aufdämmung Aussenwand				■
Dachsanierung				■
Ersatz Beleuchtung und Elektrogeräte	■	■	■	■

Legende	
Sanierungsmassnahme	■
keine Massnahme	□

Durch die empfohlenen Sanierungsmassnahmen kann die Energieeffizienz bei allen Varianten stufenweise und messbar verbessert werden:



Nach der Umsetzung der Variante B oder C ist das Mehrfamilienhaus energieeffizient, wirtschaftlich im Betrieb und energetisch nachhaltig. Es erreicht gute Werte, vergleichbar mit einem Neubau.

Beurteilung IST-Zustand

Gebäudehülle

Die bestehende thermische Gebäudehülle weist einen zufriedenstellenden Wärmedämmwert auf, der dem Baujahr entspricht. Das Gebäude befindet sich mehrheitlich im Originalzustand aus dem Erstellungsjahr 1991. Damit sind hauptsächlich normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen erkennbar.

Dringliche Sofortmassnahmen sind somit keine erforderlich. Basierend auf der baulichen und energetischen Beurteilung empfiehlt es sich jedoch, die Sanierung der Gebäudehülle langfristig zu prüfen und in die Sanierungsplanung aufzunehmen.

Der Fensterersatz ist als erstes anzustreben, da die Fenster mehrheitlich bereits über 30-jährig sind. Die durchschnittliche Lebensdauer von Fenstern beträgt ca. 35 Jahre.

Mit einfachen energetischen Massnahmen im Untergeschoss (z.B. Deckendämmung) könnte der Energieverlust weiter reduziert werden. Diese Massnahmen werden in kurzer Zeit amortisiert.

Durch die beschriebenen Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle könnte der Energiebedarf um ca. 40% (Sanierungsvariante B) und bis 70% (Sanierungsvariante C) reduziert werden (siehe Kapitel 10, Variantenvergleich).

Gebäude, die weniger Energie benötigen, sind weniger anfällig für Preisschwankungen und ermöglichen langfristige Einsparungen bei den jährlichen Energiekosten.

Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung

Das Wohngebäude besitzt aktuell ein bivalentes Wärmeerzeugersystem, bestehend aus einem kondensierenden Ölheizkessel und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zurzeit wird die thermische Energie für die Raumwärme rein über den Ölheizkessel bereitgestellt, da die Luft-Wasser-Wärmepumpe ausser Betrieb ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zurzeit über dezentrale elektrische Warmwasserspeicher, welche sich in den Wohneinheiten befinden. Der Anlagezustand (Wärmeerzeuger, Umwälzpumpen, Armaturen, usw.) der Wärmeversorgung in der Technikzentrale ist ca. 34 Jahre alt und weist im Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen auf. Die abgeschätzte Restbetriebsdauer des Wärmeerzeugers beträgt ca. 1-3 Jahre mit zunehmenden Betriebs- und Unterhaltskosten sowie einem hohen Ausfallrisiko. Das Anlagealter ist mit 34 Jahren über den veranschlagten 20-25 Jahren Nutzungsdauer.

Ein Austausch durch einen neuen fossilen Wärmeerzeuger (Ölheizung) ist gemäss der aktuellen Gesetzgebung im bestehenden Gebäude zulässig (Gesamtenergieeffizienz Klasse D wird erreicht). Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist es jedoch sinnvoll, auf einen erneuerbaren Wärmeerzeuger umzusteigen.

Durch Massnahmen / Verbesserungen der thermischen Gebäudehülle und der damit einhergehende Senkung des Heizwärmebedarfs könnte die erforderliche Heizleistung optimal dimensioniert werden. Durch den Umstieg auf erneuerbare Energie, können erhebliche finanzielle Einsparungen sowie eine massive Senkung des CO₂-Ausstoss erzielt werden.

Wärmeverteilung

Die Beheizung der Flächen erfolgt mehrheitlich über eine Fussbodenheizung. Die Fussbodenheizungsverteiler, deren Ventile und Stellantriebe sind regelmässig auf die Funktionalität zu prüfen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die Wärmeverteilung sind mehrheitlich gut wärmedämmend. Die alten Verteilungen sollen auf den Leitungszustand geprüft und ggf. in einem zukünftigen Erneuerungsschritt ersetzt werden. Zusätzlich sind alle Leitungen gemäss Energiegesetz zu wärmedämmen.

Warmwassererzeugung

Das Brauchwarmwasser für das Wohngebäude wird wie vorhergehend beschrieben aktuell dezentral pro Wohneinheit erzeugt. Pro Wohnung ist ein elektrischer Warmwasserspeicher mit einem Inhalt von ca. 300 Liter installiert. Die dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher in den Wohneinheiten sind ca. 34 Jahre alt und weisen im Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen auf. Es ist deshalb ein laufender Ersatz einzuplanen oder eine Zentralisierung der Warmwasseraufbereitung zu prüfen.

Der untenstehende Ausschnitt zeigt die aktuelle gesetzliche Regelung im Bezug zu einem Ersatz vereinfacht auf:

Hinweis – Ersatz el. Widerstandsheizungen und Elektro-Wasssererwärmer

Tabelle 2: Ersatz el. Widerstandsheizungen und Elektro-Wasssererwärmer

Standort	Ersatz			
	Raumheizung ortsfest		WW-Erzeugung	
	Grundsatz	Ausnahmen	Grundsatz	Ausnahmen
Zentral	Verboten⁽¹⁾	Notheizung	Verboten⁽¹⁾	Nichtwohnbauten
- RH mit Wasserverteilsystem	§§ 12, 13 KEnG	spezielle Bauten ⁽¹⁾	§ 14 KEnG	50 % AWN
- Warmwasserverteilsystem	Sanierungsfrist bis Ende 2033		Sanierungsfrist bis Ende 2033	HP WE RH ⁽²⁾
Dezentral	Ersatz einzelner Geräte erlaubt ⁽³⁾		Ersatz einzelner Geräte erlaubt ⁽³⁾	
	§ 12 KEnG		§ 14 KEnG	

Begriffserklärung

Ortsfest	Erforderlich zur Deckung der Heizlast bei Standardtemperaturen
Standardtemperatur	Standardtemperatur (Norm Raumtemperatur, Aussentemperatur im Auslegungsfall)
AWN	Abwärmenutzung
eE	erneuerbare Energie
HP WE RH	Während der Heizperiode mit dem Wärmeerzeuger Raumheizung erwärmt oder vorgewärmt

⁽¹⁾ Notheizung und spezielle Bauten für Ausnahmegesuche siehe Art. 1.14 Anhang 1 KEnV

⁽²⁾ Nicht erlaubt sind:
Ersatz von mehr als 50 % der Geräte im EFH und MFH = Neuinstallation sowie Ersatz der gesamten Warmwasserversorgung (Erzeugung und Verteilung) im MFH = Neuinstallation

⁽³⁾ Verbot gilt auch, wenn der Erzeuger mit einer PV-Anlage kombiniert wird

⁽⁴⁾ Verbot gilt auch, wenn der Erzeuger mit einer PV- oder Solarthermie-Anlage kombiniert wird

⁽⁵⁾ Wärmepumpenboiler erfüllen grundsätzlich die Anforderungen unabhängig vom Aufstellungsort. Als erneuerbar gilt auch Solarthermie.

⁽⁶⁾ Nicht erlaubt sind: Ersatz von mehr als 50 % der Geräte = Neuinstallation, es gilt § 13 KEnG

Photovoltaikanlage

Im kantonalen Energiegesetz des Kanton Luzern, ist eine Eigenstromerzeugung bei Neubauten und bei Dachsanierungen vorgeschrieben. Diese Regelung gilt ab einer nutzbaren Dachfläche > 25 m². Da das Dach nicht saniert wird, besteht bei diesem Gebäude zurzeit keine Installationspflicht.

Dennoch ist eine Eigenstromproduktion in der Regel wirtschaftlich und leistet einen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Der Einbau einer PV-Anlage wird in der Variante Totalsanierung berücksichtigt (PV-Anlage mit ca. 22 kWp). In Kombination mit einer Batterie lässt sich knapp 67% des prognostizierten zukünftigen elektrischen Energieverbrauchs selbst erzeugen. Zudem könnten zukünftige Nutzungsmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrovelos ideal integriert werden, um den Eigenverbrauch und damit die Wirtschaftlichkeit weiter zu steigern.

Aus ökonomischer und ökologischer Sicht empfehlen wir daher die Installation der Photovoltaikanlage.

Für den schnellen Leser: Studieren Sie zumindest die Kapitel 5 Empfehlung und das Kapitel 6 Vorgehen und generelle Hinweise. Erklärungen bezüglich Wirtschaftlichkeit finden sie im Kapitel 11 Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge.

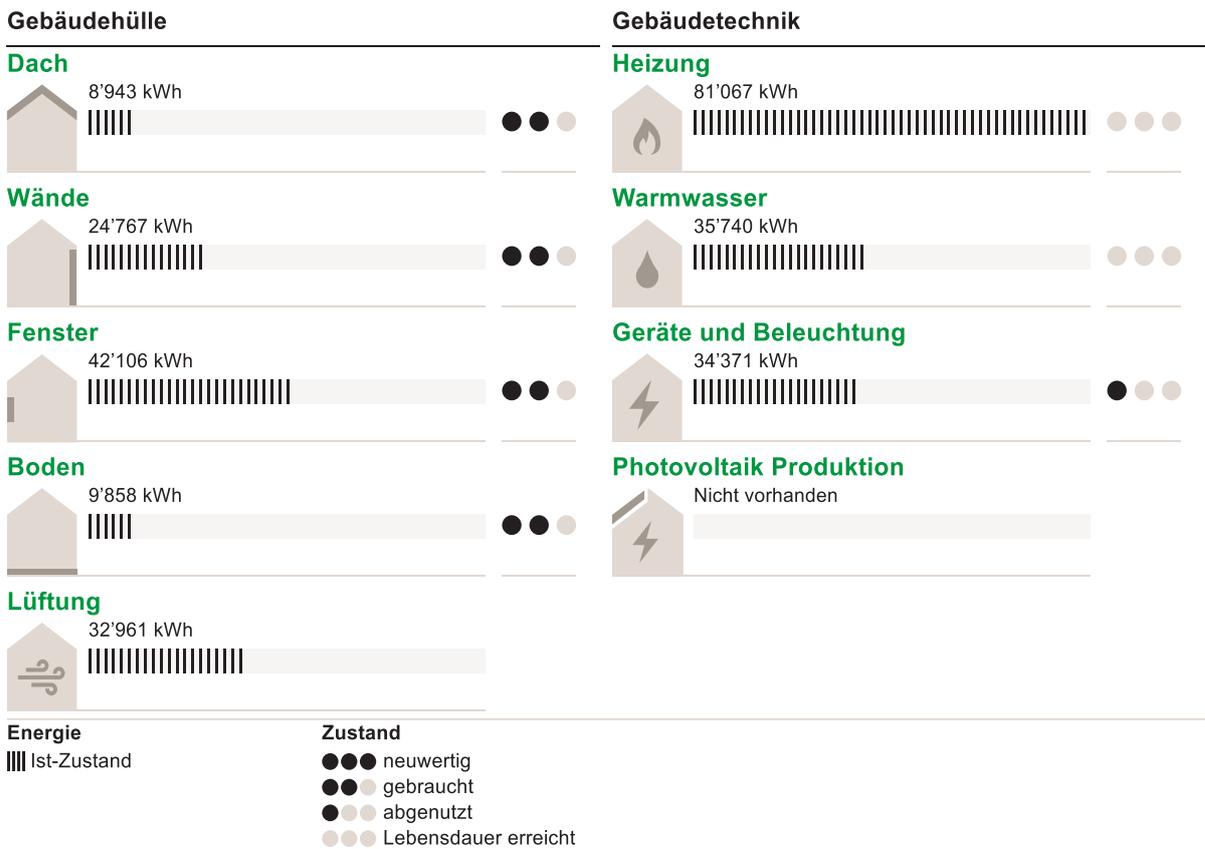
1. Ist-Zustand

1.1. Aktuelle Klassierung



In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt. Der Bezug zur obigen Grafik ist wie folgt:

- Die Elemente der Gebäudehülle beeinflussen die Skala¹ «Effizienz Gebäudehülle».
- Die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik sind massgebend für die «Effizienz Gesamtenergie».
- «Direkte CO₂-Emissionen» werden einzig von Öl- oder Gasheizungen ausgestossen.



1.2. Bereits ausgeführte Massnahmen

Das Gebäude befindet sich im Originalzustand: Es wurden noch keine energetisch relevanten Bauteile saniert oder ersetzt.

¹Weitergehende Erläuterungen zu den drei Skalen und der Energieetikette sind hier zu finden: <https://www.geak.ch/der-geak/was-ist-der-geak/>

2. Standortpotenzial

Dieses Kapitel zeigt auf, welche Energiepotenziale am Standort vorhanden sind.

Energierichtplan²

	Energierichtplan	+ Ein unverbindlicher Energierichtplan mit empfohlenen Energieträgern liegt vor.
---	-------------------------	--

Solarenergie

	Dachfläche	+ Potenzial vorhanden	Eignung Dachfläche Süd: Sehr gut Eignung Dachfläche Nord: Mittel
	Fassaden	+ Potenzial vorhanden	Eignung: Mittel

CO₂-neutrale Energieträger

	Erdsonden Wärmepumpe	+ Potenzial vorhanden	Keine Einschränkungen bekannt.
	Grundwasser Wärmepumpe	- Potenzial fehlt	Keine lokalen Grundwasservorkommen vorhanden.
	Aussenluft Wärmepumpe	+ Potenzial vorhanden	Empfehlung: Innen aufgestellte Luft-Wasser- Wärmepumpe
	Fernwärme	+ Potenzial vorhanden	Ja, ist am Standort verfügbar, die ewl wir das Gebiet voraussichtlich im Jahr 2029 erschliessen.
	Holzbrennstoffe	+ Potenzial vorhanden	Ja, ein ausreichend grosses Volumen ist verfügbar.

Fossile Energieträger

	Gas	- Potenzial fehlt	Voraussetzungen nicht erfüllt.
	Öl	○ Bestehende Nutzung	Eine CO ₂ -freie Nutzung kann nicht gewährleistet werden.

Ausbau und Erweiterung

	Innere Erweiterung (Keller / Dach)	? Nicht geprüft	Bei Bedarf weitere Prüfung notwendig
	Aufstockung / Anbau / Ersatz	? Nicht geprüft	Bei Bedarf weitere Prüfung notwendig

²Der Energierichtplan ist ein kommunales oder kantonales Planungsinstrument und zeigt die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger quartierweise auf.

3. Variantenvergleich

Die folgenden Varianten wurden im Rahmen dieses Beratungsberichtes erarbeitet.

Etikette	Ist-Zustand	Variante A1	Variante A2	Variante B	Variante C
	🏠 ⚡ ☁	🏠 ⚡ ☁	🏠 ⚡ ☁	🏠 ⚡ ☁	🏠 ⚡ ☁
A	■	■	■	■	■
B	■	■	■	■	■
C	■	■	■	■	■
D	■	■	■	■	■
E	■	■	■	■	■
F	■	■	■	■	■
G	■	■	■	■	■

🏠 Effizienz Gebäudehülle
 ⚡ Effizienz Gesamtenergie
 ☁ Direkte CO₂-Emissionen

Variante A1: Wärmeerzeugersersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe

In der Variante A1 wird die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die bestehenden dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher werden je nach Zustand ersetzt. Zudem werden die Elektrogeräte in den Wohnungen laufend mit neuen, energieeffizienten Geräten ersetzt.

- Wärmeerzeugersersatz auf Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Laufender Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher
- Ersatz Elektrogeräte Wohnungen sowie Beleuchtung allgemeine Bereiche

Variante A2: Wärmeerzeugersersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe

In der Variante A2 wird die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die bestehenden dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher werden je nach Zustand ersetzt. Zudem werden die Elektrogeräte in den Wohnungen laufend mit neuen, energieeffizienten Geräten ersetzt.

- Wärmeerzeugersersatz auf Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Laufender Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher
- Ersatz Elektrogeräte Wohnungen sowie Beleuchtung allgemeine Bereiche

Variante B: Wie A1 + Zentralisierung Warmwasser, energetische Sanierung Kellerdecke & Installation PV-Anlage

Aufbauen zur Variante A1 werden die dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher durch ein zentrales Brauchwarmwasseraufbereitungssystem ersetzt, die Warmwasserverteilung wird neu erstellt. Weiter wird die Kellerdecke von unten gedämmt und sämtliche Fenster werden ersetzt. Zudem wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp installiert.

- Wärmeerzeugersersatz auf Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Laufender Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher
- Ersatz Elektrogeräte Wohnungen sowie Beleuchtung allgemeine Bereiche
- Zentralisierung Brauchwarmwasseraufbereitung
- Dämmung der Kellerdecke
- Fensterersatz
- Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp (inkl. Batteriespeicher)

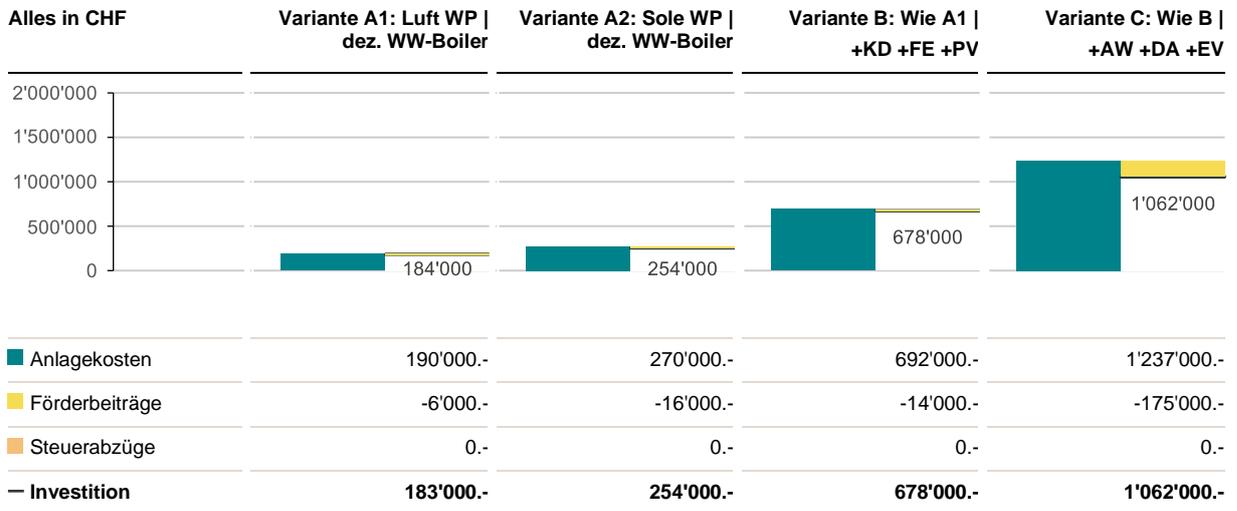
Variante C: Wie B + Zusätzliche Dämmung Bauteile gegen aussen, Ausbau Elektroladeinfrastruktur

Die Variante C baut auf der Variante B auf und ist als energetische Totalsanierungsvariante zu verstehen. Zusätzlich zur Variante B wird die Gebäudehülle vollumfänglich energetisch saniert. Die Aussenwände und die Böden gegen aussen werden zusätzlich aufgedämmt. Das Dach wird einer vollumfänglichen Sanierung unterzogen und wird besser wärmegeklämt. Zudem soll in der Einstellhalle eine Elektroladeinfrastruktur (Ausbaustufe C1 gemäss SIA2060) für mindestens 60 % der Parkplätze der Stockwerkeigentümerschaft installiert werden (gesetzliche Auflage).

- Wärmeerzeugersersatz auf Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Laufender Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher
- Ersatz Elektrogeräte Wohnungen sowie Beleuchtung allgemeine Bereiche
- Zentralisierung Brauchwarmwasseraufbereitung
- Dämmung der Kellerdecke
- Fensterersatz
- Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp (inkl. Batteriespeicher)
- Zusätzliche Dämmung Bauteile gegen aussen (Aussenwände, Böden, Dach)
- Elektroladeinfrastruktur (C1)

4. Kosten und Wirtschaftlichkeit

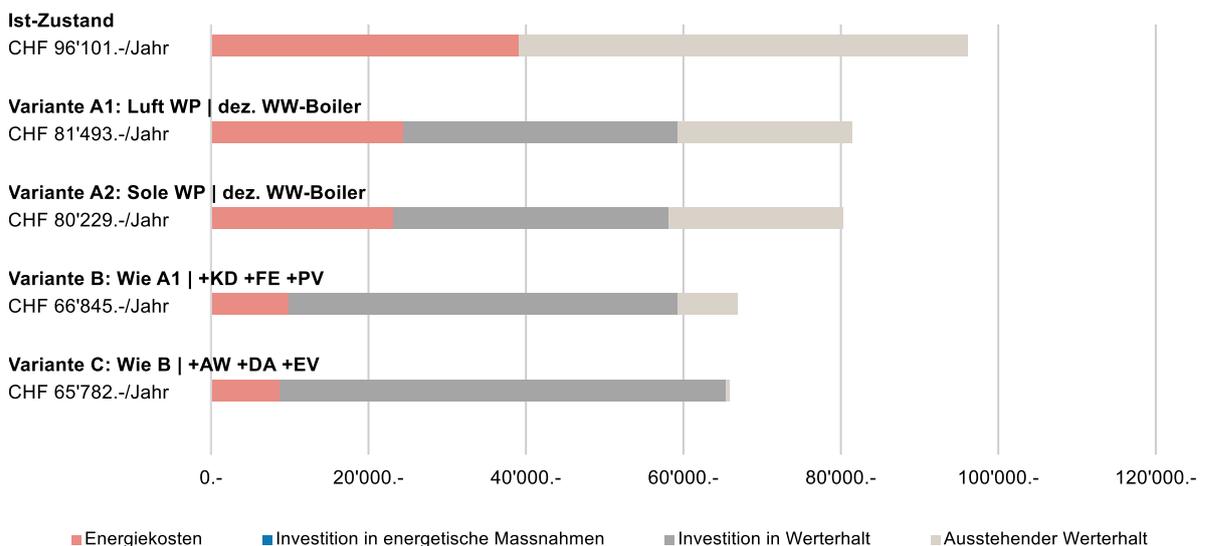
4.1. Investitionskosten



4.2. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Nachfolgend werden die Varianten anhand der jährlichen Energie- und Investitionskosten verglichen. Als Vergleichsgrösse wird der «Werterhalt» verwendet. Der «Werterhalt» umfasst die Kosten, die unabhängig von einer energetischen Verbesserung für den «einfachen 1:1 Ersatz» (Erneuerung der Bauteile) anfallen würden.

Die **Variante C** weist die beste Wirtschaftlichkeit auf. Die Jahreskosten sind am tiefsten.



Nicht bezifferbar sind die Verbesserungen bezüglich des Komforts, welche vor allem durch Massnahmen an der Gebäudehülle erzielt werden und für das Wohlbefinden entscheidend sind. Die Wertsteigerung durch die energetische Sanierung ist ebenfalls nicht berücksichtigt. Als Anhaltspunkt können die «Investitionen in energetische Massnahmen» beigezogen werden.

5. Empfehlung

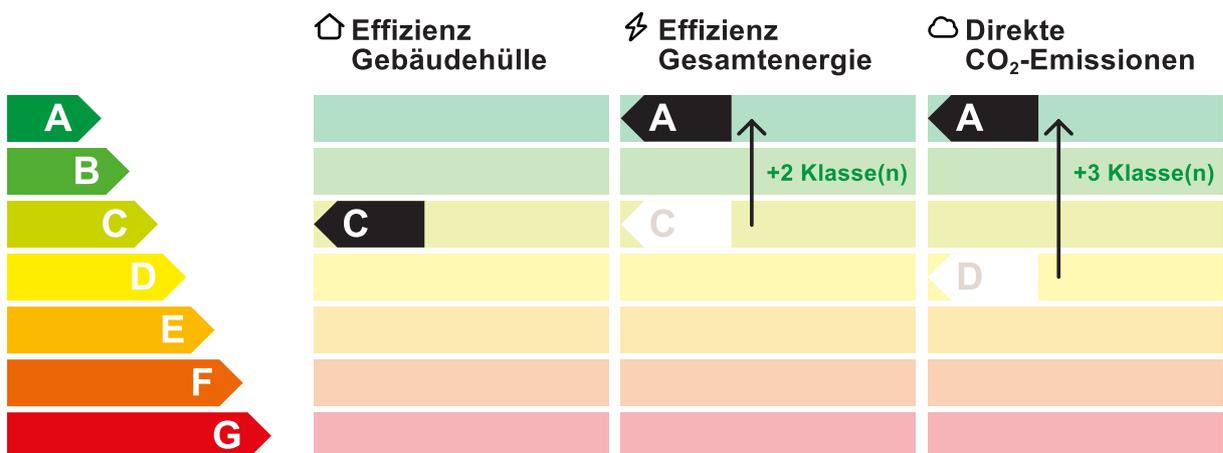
Die nachfolgende Variante wird aufgrund ihrer wirtschaftlichen Effizienz sowie der Möglichkeit, gezielte Sanierungsmaßnahmen mit einem vergleichsweise geringen Aufwand umzusetzen, empfohlen. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen angestrebt, um eine nachhaltige und zweckmässige Lösung zu gewährleisten.

5.1. Variante B: Wie A1 + Zentralisierung Warmwasser, energetische Sanierung Kellerdecke & Installation PV-Anlage

In Variante B wird die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und neue Steigzonen für die Warmwasserversorgung werden geschaffen. Die Wärmepumpe übernimmt dabei die Energieerzeugung für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung. Zudem wird die Gebäudehülle gezielt saniert. Die Kellerdecke wird von unten gedämmt, und alle Fenster werden erneuert. Darüber hinaus soll auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 22 kWp installiert werden.

- Wärmeerzeugersersatz auf Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Laufender Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher
- Ersatz Elektrogeräte Wohnungen sowie Beleuchtung allgemeine Bereiche
- Zentralisierung Brauchwarmwasseraufbereitung
- Dämmung der Kellerdecke
- Fensterersatz
- Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp (inkl. Batteriespeicher)

Beheizte Fläche	Energiebedarf	Bauzeit	Investition
1'503 m ² (+0 m ²)	58'538 kWh (-62%)		678'000.- CHF



Kenndaten³

³Rechenwerte bei standardisierter Nutzung. Die Einheit kWh/m²a bedeutet „jährlicher Energiebedarf je m² beheizte Fläche“.

6. Vorgehen und generelle Hinweise

Aus energetischer Sicht sind keine zwingenden Sofortmassnahmen notwendig. In einem weiteren Schritt sind die möglichen energetischen Sanierungsmassnahmen durch ein Planungsteam und Fachpersonen zu besprechen und integral zu planen. Gerne bieten wir ihnen die Gesamtorganisation seitens Gallati Energie an.

Durch eine integrale Zusammenarbeit mit dem Planungsteam können die technischen und gestalterischen Aspekte einer Sanierung effektiv berücksichtigt werden, während gleichzeitig die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben gewährleistet wird. Eine frühzeitige Integration der energetischen Anforderungen in das Projekt gewährleistet eine reibungslose Umsetzung der Sanierungsmassnahmen und minimiert potenzielle Nacharbeiten oder Verzögerungen aufgrund von Nichterfüllung der gesetzlichen Vorschriften. Ebenso können frühzeitig die entsprechenden Sanierungskosten genauer evaluiert und in die Budgetplanung der Eigentümerschaft miteingeflossen werden.

Aufgrund des hohen Anlagenalters der Wärmeerzeugung und des Zustandes, ist der kurzfristige Fokus auf eine funktionierende Energieversorgung zu legen.

Folgendes Vorgehen wird vorgeschlagen:

- 1

Entscheid Sanierungsvariante

 - Entscheid für bevorzugte Variante
 - Finanzierung prüfen, allenfalls mit der Bank
 - Erfahrenen Architekten/in, Bauleiter/in oder Unternehmer/in für die weitere Planung und Umsetzung evaluieren, welcher für Qualität, Kosten und Zeitplan verantwortlich ist

- 2

Planung

 - Baubewilligungspflicht prüfen
 - Pläne erstellen und ausarbeiten des Bauprojektes
 - Kostenvoranschlag erstellen
 - Terminplan grob ausarbeiten

- 3

Ausschreibung und Vergabe an Unternehmer

 - Detailpläne soweit nötig definieren
 - Anfragen an verschiedene Unternehmer, um bestes Angebot zu bestimmen
 - Kosten aktualisieren, Finanzierung sichern
 - Fördergelder beantragen

- 4

Realisierung

 - Ausführung durch die Unternehmer gemäss Plänen
 - Bauleitung und laufende Kontrolle der Arbeiten, Termine und Kosten
 - Bauabnahme nach Fertigstellung inklusive Inbetriebnahme und Dokumentation
 - Fördergesuch abschliessen

Für die weitere Planung stehen wir mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung.

6.1. Generelle Hinweise

Kostenschätzung

Die Kosten für die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen sind vorläufige Schätzungen und müssen im weiteren Planungsprozess verifiziert werden (Grobkostenschätzung $\pm 25\%$). Es wurden zusätzliche, Baunebenkosten in Höhe von etwa 20-25% der Kosten berücksichtigt.

Förderung durch Kanton

Bei der Erstellung des Beratungsberichts wurden die aktuellen Förderprogramme des Bundes, des Kantons Luzern und der Gemeinde Emmen berücksichtigt. Es ist jedoch zu beachten, dass Fördergegenstände und die damit verbundenen Bedingungen sich ändern können. Daher sollten die aktuellen Rahmenbedingungen vor der Umsetzung von Sanierungsmassnahmen überprüft werden. Aktuelle Informationen über Förderprogramme sind auf www.energiefranken.ch zu finden. Es ist wichtig zu beachten, dass die meisten Fördergelder vor Baubeginn beantragt werden müssen. Weitere Fördermassnahmen, und die Anwendung dieser innerhalb des Sanierungsprojektes muss in einem separaten Schritt erarbeitet werden (Staffelung, maximale Beiträge usw.).

Details zu den Förderbeiträgen finden Sie im Kapitel 11 Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge.

Folgende Fördermöglichkeiten kommen in Betracht und wurden bei den Berechnungen berücksichtigt:

KANTON LUZERN

Massnahme	Förderbeitrag
Wärmeerzeugerersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe	Ab 15 kW bis 70 kW: 2'500 Fr. + 100 Fr./kWth
Wärmeerzeugerersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe	Ab 15 kW bis 70 kW: 4'000 Fr. + 300 Fr./kWth
Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich	CHF 60/m ²
Bonus Gebäudehülleneffizienz (mind. 90% aller Hauptflächen)	+CHF 60/m ² (zusätzlich)
Ausbau Ladeinfrastruktur E-Mobilität	CHF 400 pro Parkplatz

BUND

Massnahme	Förderbeiträge
Pronovo Einmalvergütung PV-Anlage	CHF 7'920

Hinweis Energiegesetz Kanton Luzern

Die Sanierungsvarianten entsprechen soweit die Beurteilung mit den vorliegenden Daten möglich ist den «Anforderungen bei Umbauten mit Baukosten über 30% des Gebäudeversicherungswerts» welche seit dem Jahr 2019 im Kanton Luzern gesetzlich gefordert sind. Zusätzlich Informationen unter: <https://uwe.lu.ch> › UWE › Dokumente › Energiegesetz

Ergänzungen zu den Förderbeiträgen

Die Fördergelder sind auf CHF 100'000 pro Massnahmenpaket beschränkt. Je nach Variante und Etappierung sind unterschiedliche Beiträge zu erwarten. Wir empfehlen die vorgängige Besprechung und Abklärung mit der kantonalen und kommunalen Energiefachstelle um die Massnahmen bzw. Förderungen regeln.

Detailbericht

Der Detailbericht enthält weitergehende Informationen für die Diskussion und dient als Nachschlagewerk für die Entscheidung und die Umsetzung.

Die Grafiken und Tabellen in diesem Beratungsbericht wurden, sofern nicht anders angegeben, auf Grundlage der Standard-Nutzungsdaten erstellt. Die Standard-Nutzungsdaten bilden das Verhalten der Benutzenden nach Normierung ab (z. B. Lüftungsverhalten, Raumtemperatur, Präsenzzeit usw.). Daher können Abweichungen sowohl beim tatsächlichen Verhalten der Benutzenden als auch beim tatsächlichen Energiebedarf auftreten.

7. Grundlagen

7.1. Kontaktdaten

Auftraggeberschaft		Experte	
Anrede:	Eigentümergeinschaft	Firma:	Gallati Energie
Name:	STWEG Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke, c/o Dormen AG	Name:	Rouven Gallati
Strasse:	Luzernerstrasse 44	Strasse:	Fadenstrasse 20
Ort:	6030 Ebikon	Ort:	6020 Emmenbrücke
E-mail:	info@dormen.ch	E-mail:	rg@gallati-energie.ch
Telefon:	+41 41 410 67 67	Telefon:	+41 76 372 60 20

7.2. Begehung und Besprechung

Die Begehung durch Rouven Gallati fand am 21.02.2025 statt.

Für das Gebäude am Unter-Kapf 1 in Emmenbrücke wurde eine gesamtheitliche energetische Sanierungsstrategie erarbeitet. Die entsprechenden vier Sanierungsvarianten werden detailliert aufgezeigt. Die GEAK Plus Analyse überprüft die vorgeschlagenen Massnahmen. Weiter werden bei den Sanierungsmassnahmen sämtlich verfügbaren Fördergelder in Anspruch genommen.

Definiert wurden folgende Varianten:

1. Variante A1: Wärmeerzeugersersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe
2. Variante A2: Wärmeerzeugersersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe
3. Variante B: Wie A1 + Zentralisierung Warmwasser, energetische Sanierung Kellerdecke & Installation PV-Anlage
4. Variante C: Wie B + Zusätzliche Dämmung Bauteile gegen aussen, Ausbau Elektroladeinfrastruktur

Folgende Grundlagen werden für die Erstellung des GEAK Beratungsbericht zur Verfügung gestellt:

Dokument	Umfang
Grundriss	Planunterlagen Papier
Fassadenansicht	Planunterlagen Papier
Schnitt	Planunterlagen Papier
Verbrauch Elektrizität	Abgeschätzt
Verbrauch Heizung	Verbrauchsdaten
Weiteres	Wärmeschutznachweis aus Baueingabe vorhanden

8. Ist-Zustand und Beurteilung

8.1. Aktuelle Klassierung

🏠 Effizienz Gebäudehülle **C**

⚡ Effizienz Gesamtenergie **C**

☁️ Direkte CO₂-Emissionen **D**

In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt. Der Bezug zur obigen Grafik ist wie folgt:

- Die Elemente der Gebäudehülle beeinflussen die Skala⁴ «Effizienz Gebäudehülle».
- Die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik sind massgebend für die «Effizienz Gesamtenergie».
- «Direkte CO₂-Emissionen» werden einzig von Öl- oder Gasheizungen ausgestossen.

Gebäudehülle

Dach



Wände



Fenster



Boden



Lüftung



Gebäudetechnik

Heizung



Warmwasser



Geräte und Beleuchtung



Photovoltaik Produktion



Energie

|||| Ist-Zustand

Zustand

- neuwertig
- gebraucht
- abgenutzt
- Lebensdauer erreicht

⁴Weitergehende Erläuterungen zu den drei Skalen und der Energieetikette sind hier zu finden: <https://www.geak.ch/der-geak/was-ist-der-geak/>

8.2. Beschreibung

Beim dokumentierten Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit ausschliesslicher Wohnnutzung. Das Gebäude hat insgesamt 11 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1991 erstellt. Es befindet sich in der Gemeinde Emmen (Emmenbrücke) im Kanton Luzern.



Abbildung 1: Grundbuchplan Kanton Luzern (<https://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>)

- Aussenwände mehrheitlich als Doppelmauerwerk mit 10 cm Wärmedämmung (Kern).
- Schrägdach Holzbau mit Tonziegel / Holzlattung mit 10 cm Wärmedämmung.
- Boden zu aussen in Massivbauweise, mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau und 6 cm aussen.
- Boden zu unbeheizt in Massivbauweise, mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau.
- Fenster: 2-Fach verglaste Fenster, Baujahr aus Erstellungsjahr (1991).
- Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung erfolgte über ein bivalentes System, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Ölheizkessel. Derzeit ist jedoch ausschliesslich der Ölheizkessel in Betrieb, die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist ausser Betrieb.
- Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.
- Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral mittels elektrischer Warmwasserspeicher
- Elektro: Durchschnittlicher allgemeiner Zustand mit teilweise nicht energieeffizienten Geräten / Apparate / Leuchten.

8.3. Bereits ausgeführte Massnahmen

Das Gebäude befindet sich im Originalzustand: Es wurden noch keine energetisch relevanten Bauteile saniert oder ersetzt.

8.4. Beschreibung und Verbesserungen der Gebäudehülle

Bauteil	Beschreibung	Mögliche Verbesserung										
Dächer  Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren 	Steildach in Leichtbauweise mit 10 cm Wärmedämmung. <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ist</td> <td>0.34 W/m²K</td> </tr> <tr> <td>Fläche</td> <td>293 m²</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>Zustand</td> <td>●●● Gebraucht</td> </tr> </table>	U-Wert Ist	0.34 W/m ² K	Fläche	293 m ²	Baujahr	1991	Zustand	●●● Gebraucht	Steildach Dämmung Erweiterung mit zusätzlich 8-12 cm Über-, Zwischen- und/oder Untersparrendämmung z.B. mineralische Wärmedämmung / Holzfaserverplatte, U-Wert: < 0.2 W/m ² *K. <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ziel</td> <td>Max. 0.20 W/m²K</td> </tr> </table>	U-Wert Ziel	Max. 0.20 W/m ² K
U-Wert Ist	0.34 W/m ² K											
Fläche	293 m ²											
Baujahr	1991											
Zustand	●●● Gebraucht											
U-Wert Ziel	Max. 0.20 W/m ² K											
Wände gegen aussen  Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren 	Doppelschalenmauerwerk mit 10 cm Wärmedämmung (Steinwolle) im Wandkern. <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ist</td> <td>0.33 W/m²K</td> </tr> <tr> <td>Fläche</td> <td>750 m²</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>Zustand</td> <td>●●● Gebraucht</td> </tr> </table>	U-Wert Ist	0.33 W/m ² K	Fläche	750 m ²	Baujahr	1991	Zustand	●●● Gebraucht	Aussenwände mit 8-12 cm Wärmedämmung ergänzen z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: < 0.2 W/m ² *K. <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ziel</td> <td>Max. 0.20 W/m²K</td> </tr> </table>	U-Wert Ziel	Max. 0.20 W/m ² K
U-Wert Ist	0.33 W/m ² K											
Fläche	750 m ²											
Baujahr	1991											
Zustand	●●● Gebraucht											
U-Wert Ziel	Max. 0.20 W/m ² K											
Wände gegen unbeheizten Raum und Erdreich  Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren 	Wand aus Kalksandstein mit 5 cm Wärmedämmung (Mehrschichtplatten / EPS). <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ist</td> <td>0.53 W/m²K</td> </tr> <tr> <td>Fläche</td> <td>68 m²</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>Zustand</td> <td>●●● Gebraucht</td> </tr> </table>	U-Wert Ist	0.53 W/m ² K	Fläche	68 m ²	Baujahr	1991	Zustand	●●● Gebraucht	Innenwände mit zusätzlich 8-10 cm Wärmedämmung ersetzen z.B. mineralische Wärmedämmung: < 0.25 W/m ² *k. <table border="1"> <tr> <td>U-Wert Ziel</td> <td>Max. 0.25 W/m²K</td> </tr> </table>	U-Wert Ziel	Max. 0.25 W/m ² K
U-Wert Ist	0.53 W/m ² K											
Fläche	68 m ²											
Baujahr	1991											
Zustand	●●● Gebraucht											
U-Wert Ziel	Max. 0.25 W/m ² K											

Fenster und Türen

Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren



Türen und Fenster aus Erstellungsjahr (1991), 2-fach Wärmeschutzverglasung.

Ersatz durch Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, U-Wert: < 1.0 W/m²*K.

U-Wert Ist	1.71 W/m ² K
Fläche	275 m ²
Baujahr	1991
Zustand	●●● Gebraucht

U-Wert Ziel	Max. 1.0 W/m ² K
--------------------	-----------------------------

Böden gegen aussen

Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren



Betonplatte gegen aussen, mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau und 6 cm Wärmedämmung aussen.

Boden gegen aussen mit 8-12 cm Wärmedämmung ersetzen z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: < 0.2 W/m²*K.

U-Wert Ist	0.27 W/m ² K
Fläche	23 m ²
Baujahr	1991
Zustand	●●● Gebraucht

U-Wert Ziel	Max. 0.20 W/m ² K
--------------------	------------------------------

Böden gegen unbeheizten Raum und Erdreich

Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren



BO1: Betonplatte gegen Erdreich, mit 4 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau.

BO1: Massnahmen baulich schwer umzusetzen. Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Aufgrund Reduktion Erdreich Wärmeverluste akzeptabel.

BO3: Betonplatte gegen Keller (teilbeheizt), mit 6 cm Wärmedämmung im Bodenaufbau.

BO3: Boden gegen unbeheizt mit zusätzlich 8-12 cm Wärmedämmung Kellerdecke, z.B. mineralische Wärmedämmung U-Wert: < 0.25 W/m²*K.

U-Wert Ist	0.54 W/m ² K
Fläche	289 m ²
Baujahr	1991
Zustand	●●● Gebraucht

U-Wert Ziel	Max. 0.25 W/m ² K
--------------------	------------------------------

Wärmebrücken

Geringe Priorität: Umsetzung in 5-15 Jahren



Es bestehen Wärmebrücken im Bereich der Fensteranschlüsse, Balkone, Gebäudesockel, Wandanschlüsse und Steildach.

Bei einer Sanierung sollten die Wärmebrücken minimiert werden.

8.5. Beschreibung und Verbesserungen der Gebäudetechnik

Element	Beschreibung	Mögliche Verbesserung								
<p>Heizung</p> <p>Hohe Priorität: Umsetzung in < 2 Jahren</p> 	<p>Das bestehende bivalente Wärmeerzeugungssystem setzt sich aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage und einem zusätzlichen fossilen Wärmeerzeuger (Ölheizkessel) zusammen. Die Wärmeerzeugung stellt nur die Wärme für die Raumheizung bereit. Die Brauchwarmwasseraufbereitung erfolgt dezentral elektrisch. Beide Wärmeerzeuger befinden sich altersbedingt in einem gebrauchten Zustand und nähern sich dem Ende ihrer technischen Lebensdauer. Die verbleibende Betriebsdauer wird auf etwa 2 bis 6 Jahre geschätzt, wobei mit steigenden Betriebs- und Wartungskosten sowie einem erhöhten Ausfallrisiko zu rechnen ist.</p> <p>Gemäss den vor Ort durchgeführten Aufnahmen und der Beurteilung ist die Wärmepumpe derzeit vollständig ausser Betrieb (Betriebsmodus der Steuerung: Öl). Damit erfolgt die Beheizung des Gebäudes aktuell ausschliesslich über den Ölkessel.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen konnten lediglich einer äusseren Sichtprüfung unterzogen werden.</p>	<p>Die Erneuerung des Wärmeerzeugers ist mit einem CO₂-neutralen Energieträger vorzusehen, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die bestehenden Verteilleitungen sind hinsichtlich ihres Zustands zu überprüfen. Falls erforderlich, sollen sie in einem zukünftigen Modernisierungsschritt ersetzt werden. Darüber hinaus müssen sämtliche Leitungen gemäss den Vorgaben des Energiegesetzes mit einer angemessenen Wärmedämmung versehen werden, um Energieverluste zu minimieren.</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>Heizlast grob⁵</td> <td>39 kW</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1991</td> </tr> <tr> <td>Zustand</td> <td>●●● Lebensdauer erreicht</td> </tr> </table>	Heizlast grob⁵	39 kW	Baujahr	1991	Zustand	●●● Lebensdauer erreicht	<table border="1"> <tr> <td>Ziel</td> <td>Fossilfrei und nicht direkt elektrisch</td> </tr> </table>	Ziel	Fossilfrei und nicht direkt elektrisch
Heizlast grob⁵	39 kW									
Baujahr	1991									
Zustand	●●● Lebensdauer erreicht									
Ziel	Fossilfrei und nicht direkt elektrisch									

⁵Grobdimensionierung Normheizlast gemäss SIA 384.201: Die Normheizlast ist ein Richtwert für den Leistungsbedarf der Heizung. Sie beinhaltet keine zusätzlichen Leistungsreserven für die Bereitstellung von Warmwasser sowie für das Aufheizen der Räume, Verteilverluste, Wirkungsgrad Erzeuger usw. Die berechnete Heizlast, abgeleitet aus SIA 380/1, ersetzt nicht die detaillierte Berechnung in einem raumweisen Verfahren.

Warmwasser

Mittlere Priorität: Umsetzung in 2-5 Jahren



Die Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit dezentral über elektrische Warmwasserspeicher, die sich in den einzelnen Wohneinheiten befinden. Diese haben ihre Nutzungsdauer erreicht und sollten ersetzt oder durch eine zentrale Lösung abgelöst werden.

Es wird empfohlen, von den dezentralen elektrischen Warmwasseraufbereitung auf eine zentrale Warmwasseraufbereitung über einen CO₂-neutralen Wärmeerzeuger umzusteigen. Die aktuell verwendeten dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher sind langfristig ausser Betrieb zu nehmen. Für die Umsetzung dieser Massnahme sind neue Erschliessungen erforderlich.

Baujahr	1991
Zustand	●●● Lebensdauer erreicht

Ziel	Fossilfrei und nicht direkt elektrisch
-------------	--

Geräte und Beleuchtung

Mittlere Priorität: Umsetzung in 2-5 Jahren



Die Energieeffizienz der elektrischen Geräte ist auf einem durchschnittlichen bis ungenügenden Stand. Teilweise nicht energieeffizienten Geräte / Leuchten in der Wohnung und in den allgemeinen Nebenräumen.

Bei der Neuanschaffung von Geräten auf jeweils beste Effizienzklassen achten (siehe www.topten.ch). Leuchten: Wechsel auf LED.

Zustand	●●● Abgenutzt
----------------	---------------

8.6. Weitere Vorschläge

Element	Beschreibung	Mögliche Verbesserung
<p>Elektromobilität</p> <p>Hohe Priorität: Umsetzung in < 2 Jahren</p>	<p>Für die Elektromobilität sind keine Vorbereitungen getroffen worden.</p>	<p>Für mindestens 60 % der Parkplätze Zuleitungen bis in einem Umkreis von 3 m der zukünftigen Ladestation unmittelbar über den Parkplätzen (Flachkabel) vorbereiten.</p>

8.7. Gebäude- und Kenndaten Ist-Zustand

Klimastation		Wärme- erzeuger		Deckungs-/Nutzungsgrad	
Luzern			Heizung	Warmwasser	Baujahr
Gebäudenutzung [m ²]	Energiebezugsfläche	Kondensierende Ölfeuerung	99 % / 0.87	- / -	1991
		Aussenluft Wärmepumpe	1 % / 2.26	- / -	1991
		Total [m ²]	1'503	- / -	100 % / 0.93
Allgemeines		Heizleistung⁷		Standard	Aktuell
Anzahl der Vollgeschosse	4	Spez. Heizlast [W/m ²]		21	21
Anzahl Wohnungen	11	Norm-Heizlast [kW]		39	39
durchschn. Zimmerzahl	≤ 4.5				
Gebäudehüllzahl	1.12	Lüftungskonzept			
		Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft			
Kennzahlen		Standard	Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]		
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		44	0.70 (dicht)		
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		151	Elektrizitätsproduktion		
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		14	[kWh/a]		
Treibhausgasemissionen [kg/(m ² a)]		24	Photovoltaik	0	0
			Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	0	0
Grenzwerte Energiekennzahlen		für Klasse "B"	Dem Gebäude anrechenbar		
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		29	-		
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		110	Endenergie [kWh/a]		
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		4.91	Heizung	80'319	80'132
			Warmwasser	35'740	35'740
			Lüftung	2'596	2'596
			Geräte und Beleuchtung	34'371	34'371
U-Werte [W/(m ² K)]		Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	Anteil am Endenergiebedarf [%]		
Dach	0.34	-	Standard		
Wände	0.33	0.53	Aktuell		
Fenster und Türen	1.7	-	Fossil	52.0	52.0
Boden	0.27	0.54	Solar	0.0	0.0
Gemessener Verbrauch⁶ [kWh/a]			Energiekosten [CHF]		
Elektrizität		68'000	Jährliche Energiekosten	39'081	36'188
Öl		65'000			

⁶Der gemessene Verbrauch kommt in der Regel dem effektiven Bedarf (unter aktueller Nutzung) am nächsten (und sollte sich im Toleranzbereich von +/- 20 % bewegen). Die Etikette basiert definitionsgemäss auf den Standardwerten der Nutzungsdaten.

⁷Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 auf Basis der GEAK Standard-Nutzung gerechnet. Sie sind Richtwerte für den Leistungsbedarf der Raumheizung.

9. Standortpotenzial

9.1. Übersicht

Energierichtplan⁸

	Energierichtplan	+ Ein unverbindlicher Energierichtplan mit empfohlenen Energieträgern liegt vor.
---	-------------------------	---

Solarenergie

	Dachfläche	+ Potenzial vorhanden	Eignung Dachfläche Süd: Sehr gut Eignung Dachfläche Nord: Mittel
	Fassaden	+ Potenzial vorhanden	Eignung: Mittel

CO₂-neutrale Energieträger

	Erdsonden Wärmepumpe	+ Potenzial vorhanden	Ja, keine Einschränkungen bekannt.
	Grundwasser Wärmepumpe	- Potenzial fehlt	Keine lokalen Grundwasservorkommen vorhanden.
	Aussenluft Wärmepumpe	+ Potenzial vorhanden	Aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe
	Fernwärme	+ Potenzial vorhanden	Ja, ist am Standort verfügbar.
	Holzbrennstoffe	+ Potenzial vorhanden	Ja, ein ausreichend grosses Volumen ist verfügbar.

Fossile Energieträger

	Gas	- Potenzial fehlt	Voraussetzungen nicht erfüllt.
	Öl	○ Bestehende Nutzung	Eine CO ₂ -freie Nutzung kann nicht gewährleistet werden.

Ausbau und Erweiterung

	Innere Erweiterung (Keller / Dach)	? Nicht geprüft	Weitere Prüfung notwendig
	Aufstockung / Anbau / Ersatz	? Nicht geprüft	Weitere Prüfung notwendig

⁸Der Energierichtplan ist ein kommunales oder kantonales Planungsinstrument und zeigt die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger quartierweise auf.

9.2. Energierichtplan

Der Energierichtplan ist ein kommunales oder kantonales Planungsinstrument und zeigt die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger quartierweise auf.

Für den Standort liegt ein unverbindlicher Energierichtplan vor. Folgende Energieträger sind am Standort vorgesehen:

- Erdwärme
- Umgebungswärme
- Holz
- Fernwärme



Abbildung 2 Kommunale Energieplanung Emmen

Quelle: https://www.emmen.ch/docn/1707250/lup07_planungsbericht_170919_mA_vom_ER_beschlossen.pdf

9.3. Solarenergie im Detail

Der Solarenergie-Ertrag wird von der Fläche, der Einstrahlung, dem Wirkungsgrad der eingesetzten Module und der Performance Ratio bestimmt.

9.3.1. Dachfläche

Die südliche Dachfläche ist für die Nutzung von Solarenergie sehr gut geeignet.

Dachfläche Süd:

- Dachneigung: 28°
- Ausrichtung: 165° S
- Fläche: 262 m²
- Einstrahlung pro Jahr: 1'375 kWh/m²a
- Leistung: max. 47 kWp
- Ertrag pro Jahr: 57'618 kWh/a

Die nördliche Dachfläche ist für die Nutzung von Solarenergie mittel geeignet.

Dachfläche Nord:

- Dachneigung: 30°
- Ausrichtung: 345° N
- Fläche: 245 m²
- Einstrahlung pro Jahr: 824 kWh/m²a
- Leistung: max. 44 kWp
- Ertrag pro Jahr: 32'236 kWh/a



Abbildung 3 Darstellung Solarpotenzial (dunkelrot hervorragend, orange sehr gut, hellorange gut, gelb mittel und blau gering)

Quelle: www.sonnendach.ch

Ungeklärt ist die Blendwirkung auf Nachbargebäude, welche mit dem Blendtool (www.blendtool.ch) abgeschätzt werden kann.

9.3.2. Fassaden

Die südliche Fassade ist für die Nutzung von Solarenergie mittelmässig geeignet.

Eine Installation einer Photovoltaikanlage an den Balkonfronten stellt eine mögliche Option dar.

Fassade Süd:

- Ausrichtung: 165° S
- Fläche: 206 m²
- Leistung: max. 37 kWp
- Ertrag pro Jahr: 24'306 kWh/a

Die restlichen Flächen sind für die Nutzung von Solarenergie gering geeignet.



Abbildung 4 Darstellung Solarpotenzial (dunkelrot hervorragend, orange sehr gut, hellorange gut, gelb mittel und blau gering)

Quelle: www.sonnenfassade.ch

Ungeklärt ist die Blendwirkung auf Nachbargebäude, welche mit dem Blendtool (www.blendtool.ch) abgeschätzt werden kann.

9.4. CO₂-neutrale Energieträger im Detail

9.4.1. Erdwärme (für Sole-Wasser Wärmepumpen)

Erdsondenbohrungen sind an diesem Standort grundsätzlich zulässig. Die Auswahl der Bohrstandorte ist mit Sorgfalt vorzunehmen.

Zudem ist in Abstimmung mit einem Fachunternehmen sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit für das Bohrergerät gewährleistet ist



Abbildung 5 Erdwärmennutzung Kanton Luzern

Quelle: <https://map.geo.lu.ch/gebaeudeenergie/erdwaerme/>

9.4.2. Grundwasser (für Wasser-Wasser Wärmepumpen)

Leider fehlt das Potenzial zur Nutzung von Grundwasser als Wärmequelle aufgrund fehlender Grundwasservorkommen.



Abbildung 6 Grundwassernutzung Kanton Luzern

Quelle: <https://map.geo.lu.ch/gewaesser/grundwasser/>

9.4.3. Umgebungswärme (für Luft-Wasser Wärmepumpen)

Gemäss einer ersten Einschätzung kann die Umgebungswärme (Luft) als Wärmequelle für eine Wärmepumpe genutzt werden.

Am Standort kann eine Luft-Wasser-Wärmepumpe entweder im Innenbereich oder als Aussenaufstellung installiert werden.

Für eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe sollte ein Standort gewählt werden, der möglichst geringe Lärmemissionen in der Umgebung verursacht, sich in angemessener Nähe zum Heizungsraum befindet und idealerweise warm sowie sonnig gelegen ist. Zudem sollte die Platzierung optisch unauffällig erfolgen.

Eine innen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe weist in der Regel eine höhere Langlebigkeit auf, da sie nicht der Witterung ausgesetzt ist. Zudem verursacht sie häufig geringere Schallemissionen, da sich der Kompressor innerhalb des Gebäudes befindet. Da bereits ein bivalentes Heizungssystem mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vor Ort ist, soll geprüft werden ob die Aussen- und Fortluftöffnungen ausreichend dimensioniert sind und eine Wiederverwendung gewährleistet werden kann.

Unabhängig von der Installationsart unterliegt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in der Regel der Baubewilligungspflicht, da ein Nachweis zur Einhaltung der Lärmschutzvorgaben erforderlich ist. Hierbei ist ein ausreichender Abstand zu benachbarten Grundstücken zu berücksichtigen.



Abbildung 7 Aufnahme Wärmeerzeugung in Technikzentrale

Quelle: Foto Begehung vom 21.02.2025

9.4.4. Fernwärme

Nach schriftlicher Abklärung bei der ewl, ist die Wärmelieferung voraussichtlich im Jahr 2029 verfügbar sein. Derzeit ist das Gebiet jedoch noch nicht erschlossen.

9.4.5. Holzbrennstoffe (Pellet, Schnitzel oder Stückholzfeuerungen)

Technisch mögliche Wärmeerzeugung. Die Holzfeuerung hätte genug Platz in der Technikzentrale. Im Tankraum müsste ein Pelletslager errichtet werden (die Lagerkapazität kann von Variante zu Variante variieren und muss geprüft werden). Die Machbarkeit der Anlieferung der Pellets ist nicht abschliessend geklärt. Aufgrund dem hohen Wartungsaufwand und der entstehenden Emissionen (auch in Anbetracht der Siedlungsdichte) nicht empfehlenswert.

9.5. Fossile Energieträger im Detail

9.5.1. Gas

Gemäss den ersten Abklärungen fehlt das Potenzial zur Nutzung von Gas als Energieträger am Standort. Dazu nötig wäre ein Gasanschluss, welcher aktuell nicht direkt im Gebiet gegeben ist.

9.5.2. Öl

Nach einer Sanierung nicht zu empfehlen. Aufgrund der umweltschädlichen Auswirkungen und der daraus resultierenden nationalen Zielvorgaben ist anzunehmen, dass sich der fossile Betrieb zunehmend verteuert (CO₂-Abgaben) oder zukünftig der Betrieb eingeschränkt oder verunmöglicht wird. Diese Variante ist nur unter Auflagen nach dem geltenden Energiegesetz erlaubt. Die Einhaltung der Auflagen wurde durch diesen GEAK Plus geprüft und kann bestätigt werden (GEAK Klasse D bei der Gesamtenergieeffizienz erreicht). Somit wäre eine fossile Wärmeerzeugung bzw. einen fossilen Wärmeerzeugersatz aktuell noch möglich.

Quelle: Kantonales Energiegesetz (KE nG)

9.6. Ausbau und Erweiterung im Detail

9.6.1. Innere Erweiterung (Keller / Dach)

Ein Ausbau des Kellers oder des Dachgeschosses wurde im Rahmen dieses Beratungsberichtes nicht weiter geprüft.



Abbildung 8 Zonenplan: Wohnzone bis 14 m

Quelle: <https://www.geo.lu.ch/oereb/nutzungsplanung>

9.6.2. Aufstockung / Anbau / Ersatz

Eine Aufstockung des Gebäudes, ein Anbau respektive ein Ersatzneubau wurden im Rahmen dieses Beratungsberichtes nicht geprüft.



Abbildung 9 Zonenplan: Wohnzone bis 14 m

Quelle: <https://www.geo.lu.ch/oereb/nutzungsplanung>

10. Variantenvergleich

10.1. Klassierung und Kenndaten

Klassierung	Ist-Zustand	Variante A1	Variante A2	Variante B	Variante C
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
Effizienz Gebäudehülle	44 kWh/(m²a)	44 kWh/(m²a)	44 kWh/(m²a)	32 kWh/(m²a)	24 kWh/(m²a)
Effizienz Gesamtenergie	151 kWh/(m²a)	113 kWh/(m²a)	108 kWh/(m²a)	43 kWh/(m²a)	38 kWh/(m²a)
Direkte CO ₂ -Emissionen	14 kg/(m²a)	0 kg/(m²a)	0 kg/(m²a)	0 kg/(m²a)	0 kg/(m²a)
Gebäude					
Beheizte Fläche ⁹	1'503 m²	1'503 m²	1'503 m²	1'503 m²	1'503 m²
Nutzung(en)	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Kenndaten					
Hauptwärmeerzeuger	Kondensierende Ölfeuerung	Aussenluft Wärmepumpe	Erdsonden Wärmepumpe	Aussenluft Wärmepumpe	Aussenluft Wärmepumpe
Solaranlage	Nein	Nein	Nein	Photovoltaik	Photovoltaik
Endenergiebedarf ¹⁰	153'775 kWh	85'122 kWh -45 %	80'725 kWh -48 %	58'538 kWh -62 %	54'838 kWh -64 %
davon fossil	52.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
davon solar	0.0 %	0.0 %	0.0 %	45.3 %	48.4 %
Heizleistung ¹¹	39 kW	39 kW	39 kW	32 kW	27 kW
Jährliche Energiekosten	39'081 CHF	24'473 CHF	23'209 CHF	9'825 CHF	8'761 CHF
Minergie zertifizierbar	Nein	Nein	Nein	Ja, mit Lüftung	Ja, mit Lüftung

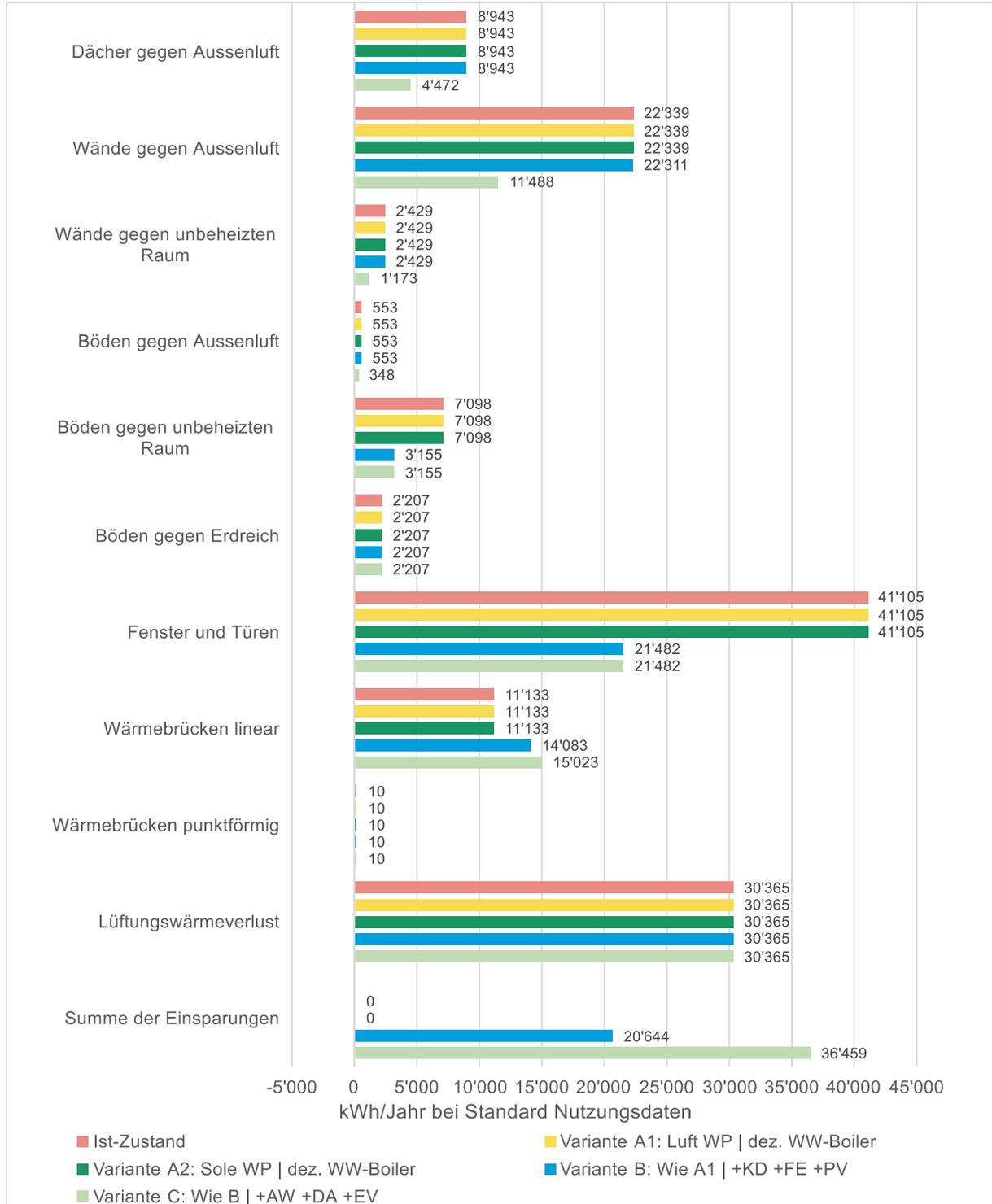
⁹Beheizte Fläche: Entspricht der Energiebezugsfläche EBF

¹⁰Endenergiebedarf: Der gesamte Endenergiebedarf des Objektes für Heizung, Warmwasser, Lüftung und elektrische Geräte sowie die Veränderung in % im Vergleich zum Ist-Zustand.

¹¹Die Normheizlast bei Standard-Nutzung grob nach SIA 384.201 [kW]

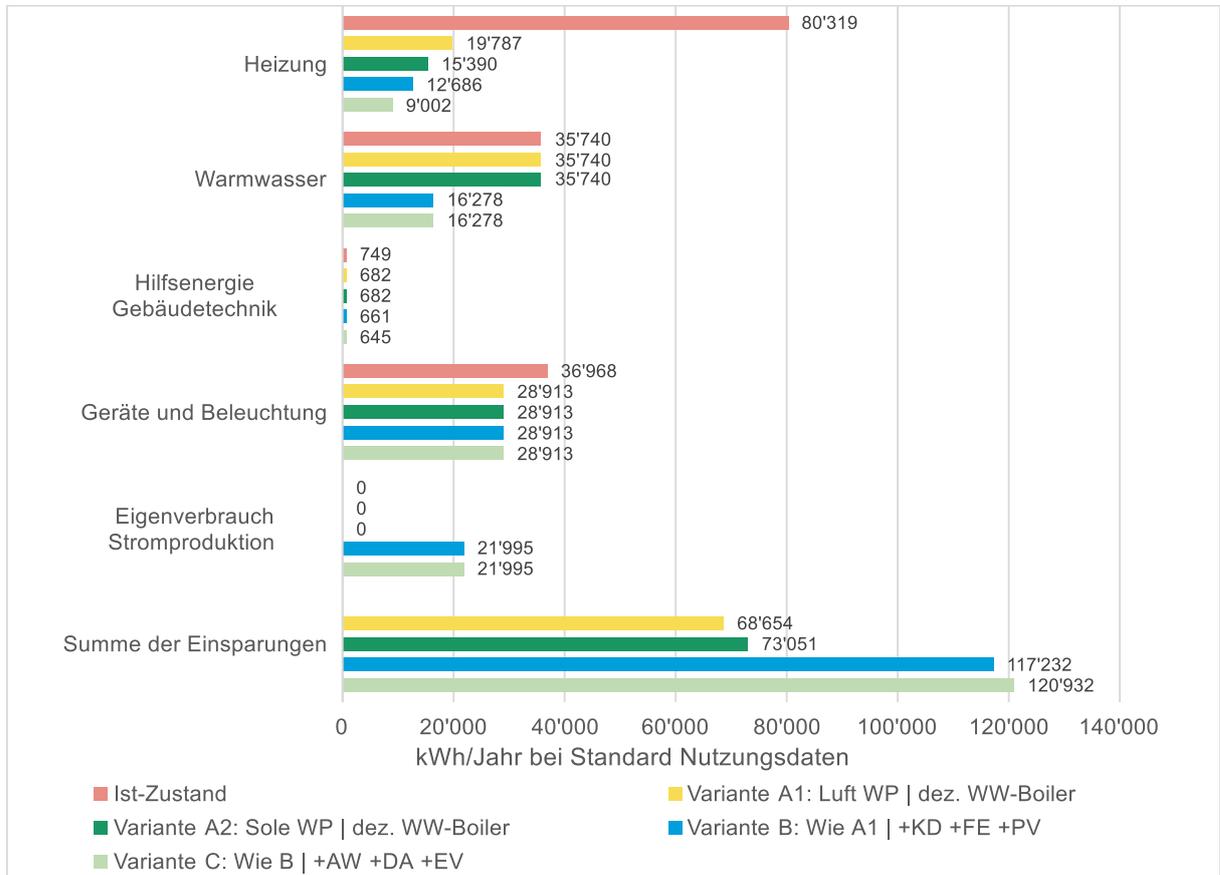
10.2. Wärmeverluste

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die Wärmeverluste der einzelnen Bauteile eines Gebäudes, auch als Transmissionsverluste bezeichnet. IST-Zustände sind rot dargestellt, während die verschiedenen Sanierungsoptionen in anderen Farben dargestellt sind.



10.3. Endenergie

Die untenstehende Darstellung veranschaulicht den Endenergieverbrauch (theoretischen) und zeigt potenzielle Veränderungen durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass der tatsächliche Bedarf je nach individuellem Benutzerverhalten und anderen Einflussfaktoren variieren kann.



11. Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge

Für die weiteren Vergleiche wird der «Werterhalt» berechnet. Im «Werterhalt» sind die Kosten für den «einfachen 1:1 Ersatz» (Erneuerung¹²), zum Beispiel eine Pinselsanierung, 1:1 Heizungsersatz etc. enthalten.

11.1. Kosten

Alle Angaben in CHF	Werterhalt	Variante A1	Variante A2	Variante B	Variante C:
Gebäudehülle	452'000.-	0.-	0.-	294'000.-	649'000.-
Gerüst	30'000.-	0.-	0.-	0.-	30'000.-
Dächer und Decken	59'000.-	0.-	0.-	0.-	102'000.-
Wände	78'000.-	0.-	0.-	0.-	215'000.-
Fenster und Türen	261'000.-	0.-	0.-	267'000.-	267'000.-
Boden	24'000.-	0.-	0.-	27'000.-	35'000.-
Gebäudetechnik	122'000.-	140'000.-	200'000.-	223'000.-	223'000.-
Heizung/Warmwasser	122'000.-	140'000.-	200'000.-	183'000.-	183'000.-
Lüftung	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
Photovoltaik	0.-	0.-	0.-	40'000.-	40'000.-
Betriebseinrichtungen	0.-	2'000.-	2'000.-	2'000.-	17'000.-
Geräte und Beleuchtung	0.-	2'000.-	2'000.-	2'000.-	2'000.-
Weitere Verbraucher	0.-	0.-	0.-	0.-	15'000.-
Bauwerkskosten	574'000.-	142'000.-	202'000.-	519'000.-	889'000.-
Baunebenkosten	149'000.-	47'000.-	67'000.-	172'000.-	348'000.-
Planungskosten	57'000.- (10%)	14'000.- (10%)	20'000.- (10%)	52'000.- (10%)	133'000.- (15%)
Nebenkosten	6'000.-	3'000.-	4'000.-	10'000.-	18'000.-
Unvorhergesehenes	32'000.-	16'000.-	23'000.-	58'000.-	104'000.-
Mehrwertsteuer	54'000.-	14'000.-	20'000.-	52'000.-	93'000.-
Anlagekosten	723'000.-	189'000.-	269'000.-	691'000.-	1'237'000.-
Abzüge	0.-	-6'000.-	-16'000.-	-14'000.-	-175'000.-
Förderbeiträge ¹³	0.-	-6'000.-	-16'000.-	-14'000.-	-175'000.-
Steuerabzüge ¹⁴	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
Investition	723'000.-	183'000.-	253'000.-	677'000.-	1'062'000.-

Die Kosten basieren auf Erfahrungswerten und sind nicht abschließend. Die Genauigkeit beträgt $\pm 25\%$. Berücksichtigt sind nur Maßnahmen zur energetischen Sanierung, nicht jedoch Innenumbauten oder Unterhalt. Die Schätzung dient zur Budgeterstellung.

¹²Erneuerung: Wiederherstellen des Bauwerkes in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand. (SIA 469:1997)

¹³Förderbeiträge sind häufig als Einkommen/Einnahmen zu versteuern

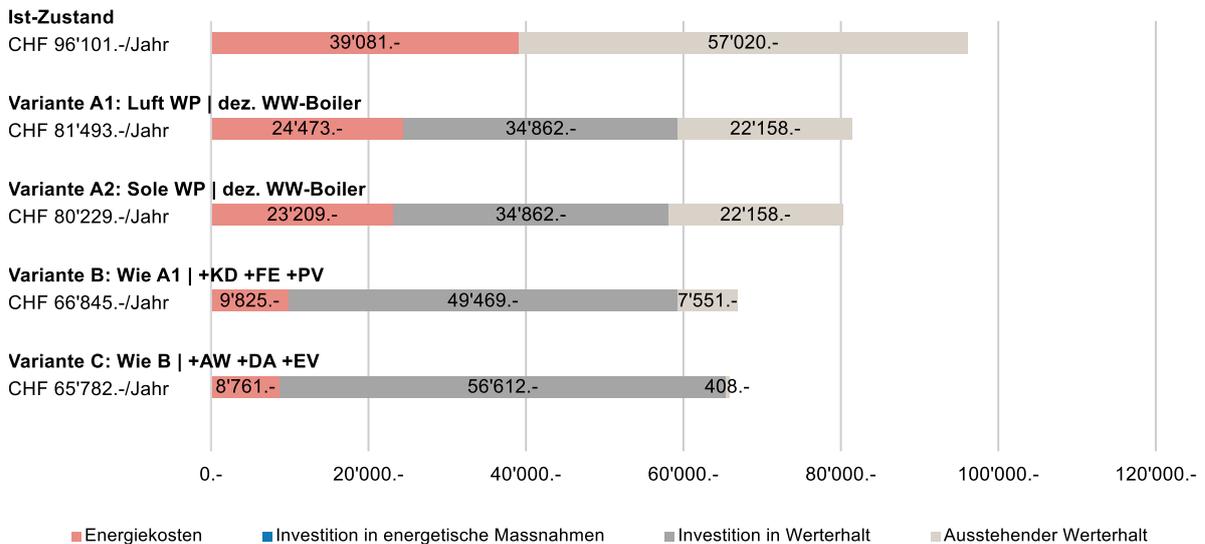
¹⁴ Individuelle Steuerabzüge wurden nicht berücksichtigt und müssen durch die Eigentümerschaft individuell abgeklärt werden.

11.2. Wirtschaftlichkeit

Der Zweck dieser Berechnung ist es aufzuzeigen, welche Kosten die verschiedenen Varianten über die Lebensdauer gerechnet verursachen. Für jedes Bauteil (Fenster, Heizung oder Dach) werden je nach Lebensdauer und Investitionskosten die durchschnittlichen jährlichen Kosten berechnet und wie folgt aufgeteilt:

1. **Energiekosten:** Kosten für Energie und die Instandhaltung (Service, Wartung), abzüglich der Erträge durch Eigenproduktion.
2. **Investition in Werterhalt:** In der Variante realisierte Massnahmen für Instandsetzung und Erneuerung, z. B. reines Ausbessern und Streichen eines Aussenputzes, 1:1-Ersatz der Heizung.
3. **Investition in energetische Massnahmen:** Mehrkosten im Vergleich zum Werterhalt, z. B. für zusätzliche Dämmungen, Umstieg auf erneuerbare Energie.
4. **Ausstehender Werterhalt:** In der Variante noch nicht realisierte Massnahmen für den Werterhalt. Dieser Aufwand fällt zu einem späteren Zeitpunkt an.

Die **Variante C** weist die beste Wirtschaftlichkeit auf. Die Jahreskosten sind am tiefsten.



	Werterhalt	Variante A1:	Variante A2:	Variante B	Variante C:
Ertrag Eigenstromproduktion	0.-	0.-	0.-	-7'005.-	-7'005.-
Energiekosten ohne Eigenstrom	39'081.-	24'473.-	23'209.-	16'830.-	15'766.-
Energiekosten ¹⁵	39'081.-	24'473.-	23'209.-	9'825.-	8'761.-
Investition in energetische Massnahmen	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
Investition in Werterhalt	0.-	34'862.-	34'862.-	49'469.-	56'612.-
Ausstehender Werterhalt	57'020.-	22'158.-	22'158.-	7'551.-	408.-
Total pro Jahr	96'101.-	81'493.-	80'229.-	66'845.-	65'782.-

Die hier angewendete Wirtschaftlichkeitsberechnung ist konzipiert für einfache Berechnungen und betrachtet einzig die energetisch relevanten Kosten. Damit können die Investitionskosten in Relation zu den Energieeinsparungen verglichen werden.

Umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen, welche z.B. Etappierungen, die Mieterträge oder die Wertentwicklung der Liegenschaft berücksichtigen sind individuell zu erstellen.

Die zugrundeliegenden Parameter (Zinsen etc.) und Erläuterungen zur Methode finden sich im Anhang.

¹⁵In den Energiekosten enthalten sind die jährlichen Energiekosten abzüglich der Eigenproduktion, die Unterhaltskosten der technischen Gebäudenanlagen, die Energiepreiserhöhung und die Teuerung.

11.3. Förderbeiträge

Die Förderbeiträge sind gemäss den aktuellen Flächen und Förderbedingungen abgeschätzt. Die effektiven Beträge sind abhängig von der Zusage der entsprechenden Behörden und allfälligen Vorbehalten. Verbindliche Zusagen erfolgen einzig durch die Behörden!

Zusätzliche Infos unter www.energiefranken.ch.

11.3.1. Variante A1: Wärmeerzeugersersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe

Bezeichnung	Voraussetzungen	Anzahl [—]	Fördersatz [CHF/Einheit]	Einheit [CHF]
Kanton Luzern: Wärmeerzeugersersatz (Ölheizung zu Luft-Wasser-Wärmepumpe)	Einhaltung Förderbedingungen Kanton Luzern	1	6'500	6'500
Total				6'500

11.3.2. Variante A2: Wärmeerzeugersersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe

Bezeichnung	Voraussetzungen	Anzahl [—]	Fördersatz [CHF/Einheit]	Einheit [CHF]
Kanton Luzern: Wärmeerzeugersersatz (Ölheizung zu Sole-Wasser-Wärmepumpe)	Einhaltung Förderbedingungen Kanton Luzern	1	16'000	16'000
Total				16'000

11.3.3. Variante B: Wie A1 + Zentralisierung Warmwasser, energetische Sanierung Kellerdecke & Installation PV-Anlage

Bezeichnung	Voraussetzungen	Anzahl [—]	Fördersatz [CHF/Einheit]	Einheit [CHF]
Bund: Pronovo Einmalvergütung Photovoltaikanlage (ca. 22 kWp)	Einhaltung Förderbedingungen Pronovo / Bund	1	7'920	7'920
Kanton Luzern: Wärmeerzeugersersatz (Ölheizung zu Luft-Wasser-Wärmepumpe)	Einhaltung Förderbedingungen Kanton Luzern	1	6'500	6'500
Total				14'420

11.3.5. Variante C: Wie B + Zusätzliche Dämmung Bauteile gegen aussen, Ausbau Elektroladeinfrastruktur

Bezeichnung	Voraussetzungen	Anzahl [–]	Fördersatz [CHF/Einheit]	Einheit [CHF]
Bund: Pronovo Einmalvergütung Photovoltaikanlage (ca. 22 kWp)	Einhaltung Förderbedin- gungen Pronovo / Bund	1	7'920	7'920
Kanton Luzern: [Aussenwände] Wärme- dämmung Bauteile gegen Aussen (60 CHF/m2)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	992	60	59'520
Kanton Luzern: [Boden] Wärmedämmung Bauteile gegen Aussen (60 CHF/m2)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	23	60	1'380
Kanton Luzern: [Dach] Wärmedämmung Bauteile gegen Aussen (60 CHF/m2)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	290	60	17'400
Kanton Luzern: [Gesamtsanierung] Bonus Gebäudehülleneffizienz mehr als 90% der Haupt- flächen gedämmt (60 CHF/m2)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	1'305	60	78'300
Kanton Luzern: Ladeinfrastruktur für E- Mobilität (400 CHF pro Parkplatz)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	11	400	4'400
Kanton Luzern: Wärmeerzeugerersatz (Ölheizung zu Luft-Was- ser-Wärmepumpe)	Einhaltung Förderbedin- gungen Kanton Luzern	1	6'500	6'500
Total				175'420

12. Variante A1

Dieses Kapitel dient zum Nachschlagen und enthält zusätzliche Details und Ergänzungen zu den jeweiligen Varianten. Die Inhalte werden daher teilweise wiederholt.

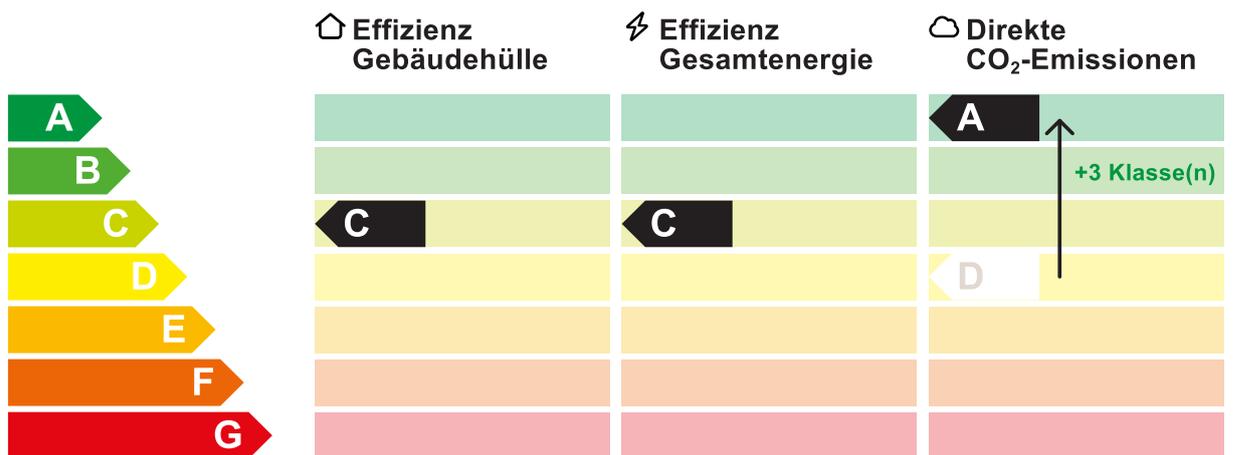
12.1. Übersicht Variante A1:

Wärmeerzeugerersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe

In der Variante A1 wird die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die bestehenden dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher werden je nach Zustand ersetzt. Zudem werden die Elektrogeräte in den Wohnungen laufend mit neuen, energieeffizienten Geräten ersetzt.

Beheizte Fläche	Energiebedarf	Bauzeit	Investition
1'503 m ² (+0 m ²)	85'122 kWh (-45%)		183'000.- CHF

12.2. Energieetikette Variante A1



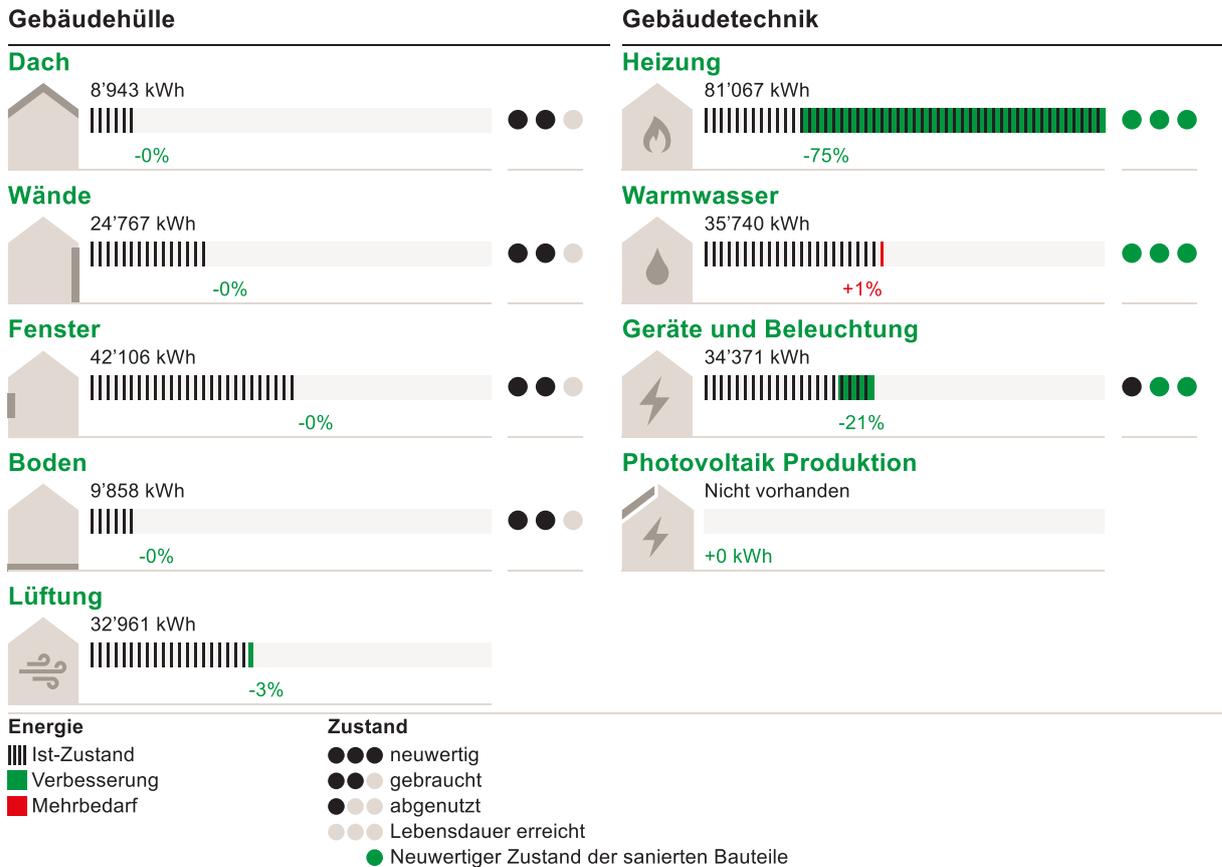
Kenndaten¹⁶

Ist-Zustand	44 kWh/(m ² a)	151 kWh/(m ² a)	14 kg/(m ² a)
Variante A1	44 kWh/(m ² a)	113 kWh/(m ² a)	0 kg/(m ² a)
Veränderung	0 %	-25 %	-100 %

¹⁶Rechenwerte bei standardisierter Nutzung. Die Einheit kWh/m²a bedeutet „jährlicher Energiebedarf je m² beheizte Fläche“.

12.3. Einfluss der Massnahmen Variante A1

In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt und aufgezeigt, welchen Einfluss die vorgeschlagenen Massnahmen darauf haben.



12.4. Detailbeschreibung

Anteil / EBF	Nutzung
100 % / 1'503 m ²	Mehrfamilienhaus (Kat. I)

Kategorie	Details und Empfehlungen: Gebäudehülle
Gebäudehülle	- Keine Massnahmen.
Dächer und Decken	- Keine Massnahmen.
Decken gegen unbeheizten Raum	- Keine Massnahmen.
Wände gegen aussen	- Keine Massnahmen.
Wände gegen unbeheizten Raum und Erdreich	- Keine Massnahmen.
Fenster und Türen	- Keine Massnahmen.
Böden gegen aussen	- Keine Massnahmen.

Böden gegen unbeheizten Raum und Erdreich - Keine Massnahmen.

Wärmebrücken - Keine Massnahmen.

Kategorie

Details und Empfehlungen: Gebäudetechnik

Gebäudetechnik	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. - Ersatz der Wärmeverteilung (Ventile, Armaturen, Pumpen, Steuerung, Wärmedämmung). - Eins zu Eins Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserboiler pro Wohneinheit.
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Wärmeverteilung. - Dämmung aller Leitungen Heizung. - Feinregulierung der Wärmeerzeugung und Verteilung. - Hydraulischer Abgleich der Wärmeverteilung vornehmen.
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Reiner Ersatz der dezentralen elektrischen WW-Speicher, laufend nach Zustand.
Elektrizität	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Beleuchtungen im allgemeinen Bereich. - Ersatz aller elektrischen Geräte, je nach Zustand, innerhalb der Wohnungen durch energieeffiziente Geräte.
Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Massnahmen.

12.5. Kosten Variante A1

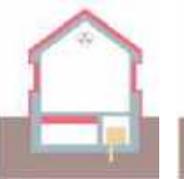
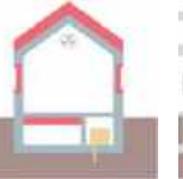
Alle Angaben in CHF

	Variante A1:
	Wärmeerzeugerersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe
Gebäudehülle	0.-
Gerüst	0.-
Dächer und Decken	0.-
Wände	0.-
Fenster und Türen	0.-
Boden	0.-
Gebäudetechnik	140'000.-
Heizung/Warmwasser	140'000.-
Lüftung	0.-
Photovoltaik	0.-
Betriebseinrichtungen	2'000.-
Geräte und Beleuchtung	2'000.-
Weitere Verbraucher	0.-
Bauwerkskosten	142'000.-
Baunebenkosten	47'000.-
Planungskosten	14'000.-
Nebenkosten	3'000.-
Unvorhergesehenes	16'000.-
Mehrwertsteuer	14'000.-
Anlagekosten	189'000.-
Abzüge	-6'000.-
Förderbeiträge ¹⁷	-6'000.-
Steuerabzüge	0.-
Investition	183'000.-

¹⁷Förderbeiträge sind häufig als Einkommen/Einnahmen zu versteuern

12.6. Minergie Zertifizierung Variante A1

Das Gebäude kann in der Variante A1 **nicht nach Minergie zertifiziert** werden. Sie entnehmen der unteren Tabelle, welche Anforderungen Sie zusätzlich erfüllen müssten, um ein Minergie-Zertifikat erreichen zu können.

					
	System 1	System 2	System 3	System 4	System 5
Gebäudehülle	GEAK Klasse B ✗	GEAK Klasse C			✓
Wärmeerzeugung	Erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Holz)				✓
Lufterneuerung	Grundlüftung zulässig, Wärmerückgewinnung (WRG) empfohlen minergie.ch/gute-raumluft		WRG-Pflicht		✗
Sommerkomfort	Sommerlicher Wärmeschutz mit max. 100 h über 26.5°C gerechnet mit Zukunftsdaten minergie.ch/sommerlicher-waermeschutz				
Elektrizität und Photovoltaik (PV)	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse B oder	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse A			✗
	5 Wp/m ² PV oder mind. 50% effiziente Geräte ✓	10 Wp/m ² PV oder 5 Wp/m ² PV, wenn mind. 50% effiziente Geräte		✗	
Gesamtfläche nach Modernisierung	Die EBF darf nicht grösser sein als 150 % der EBF des Ist-Zustands.				✓

Die Minergie Systemerneuerung ist der einfache Nachweis zum Erhalt des Minergie-Zertifikats für die Sanierung von Wohnbauten. Die Anforderungen bauen auf den GEAK auf. Zusätzlich zu den energetischen Anforderungen verlangt Minergie komfortrelevante Aspekte im Bereich der Raumluftqualität und des Hitzeschutzes.

Weitere Informationen zu wieso und wie nach Minergie sanieren finden Sie im Anhang A.2 Wieso und wie nach Minergie sanieren?.

12.7. Gebäude- und Kenndaten Variante A1

Klimastation		Deckungs-/Nutzungsgrad					
Luzern		Wärme- erzeuger	Heizung	Warmwasser	Baujahr		
		Elektro-Boiler	- / -	100 % / 0.93	1991		
Gebäudenutzung [m ²]		Energiebezugsfläche	Aussenluft Wärmepumpe	100 % / 3.5	- / 2.8	2026	
Mehrfamilienhaus		1'503					
Total [m ²]		1'503					
Allgemeines		Heizleistung¹⁸		Standard	Aktuell		
Anzahl der Vollgeschosse		-	Spez. Heizlast [W/m ²]		21	21	
Anzahl Wohnungen		11	Norm-Heizlast [kW]		39	39	
durchschn. Zimmerzahl		4	Lüftungskonzept				
Gebäudehüllzahl		1.12	Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft				
			Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]		0.70 (dicht)		
Kennzahlen [W/(m ² K)]		Standard	Elektrizitätsproduktion				
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		44	[kWh/a]		Standard	Aktuell	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		113	Photovoltaik		0	0	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		0	Wärme-Kraft-Kopplungsanlage		0	0	
Treibhausgasemissionen [kg/(m ² a)]		7	Dem Gebäude anrechenbar		-	-	
Grenzwerte Energiekennzahlen		für Klasse "B"	Endenergie [kWh/a]		Standard	Aktuell	
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		29	Heizung		19'787	19'742	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		110	Warmwasser		35'740	35'740	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		4.91	Lüftung		1'731	2'596	
			Geräte und Beleuchtung		27'182	29'518	
U-Werte [W/(m ² K)]		Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	Gegen nicht beheizten Raum oder gegen Erdreich	Anteil am Endenergiebedarf [%]			
Dach		0.34	-	Standard		Aktuell	
Wände		0.33	0.53	Fossil		0.0	0.0
Fenster und Türen		1.7	-	Solar		0.0	0.0
Boden		0.27	0.54	Energiekosten [CHF]			
				Standard		Aktuell	
				Jährliche Energiekosten		24'473	24'295

¹⁸Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 auf Basis der GEAK Standard-Nutzung gerechnet. Sie sind Richtwerte für den Leistungsbedarf der Raumheizung.

13. Variante A2

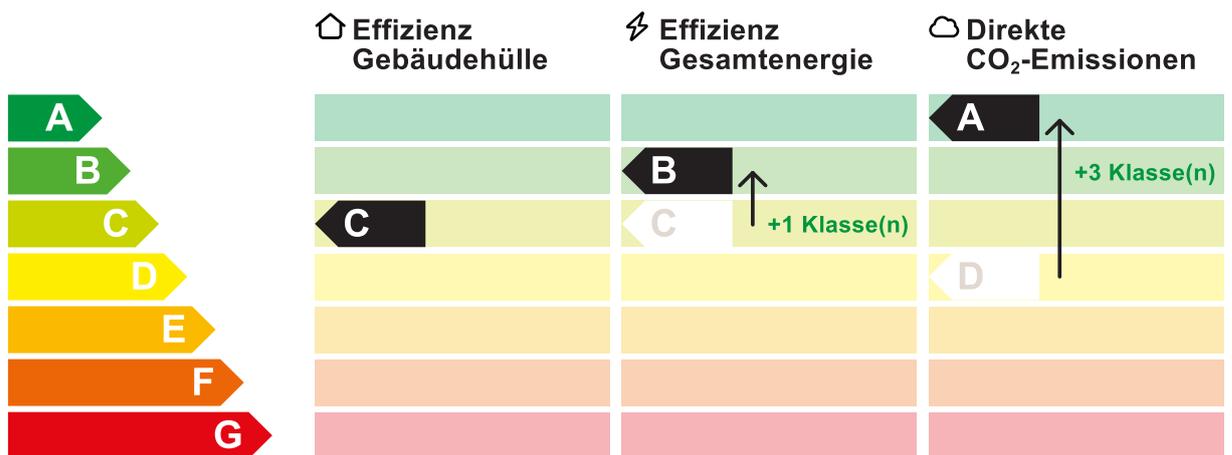
Dieses Kapitel dient zum Nachschlagen und enthält zusätzliche Details und Ergänzungen zu den jeweiligen Varianten. Die Inhalte werden daher teilweise wiederholt.

13.1. Übersicht Variante A2: Wärmeerzeugersersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe

In der Variante A2 wird die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die bestehenden elektrischen Warmwasserspeicher werden je nach Zustand ersetzt. Zudem werden die Elektrogeräte in den Wohnungen laufend mit neuen, energieeffizienten Geräten ersetzt.

Beheizte Fläche	Energiebedarf	Bauzeit	Investition
1'503 m ² (+0 m ²)	80'725 kWh (-48%)		254'000.- CHF

13.2. Energieetikette Variante A2



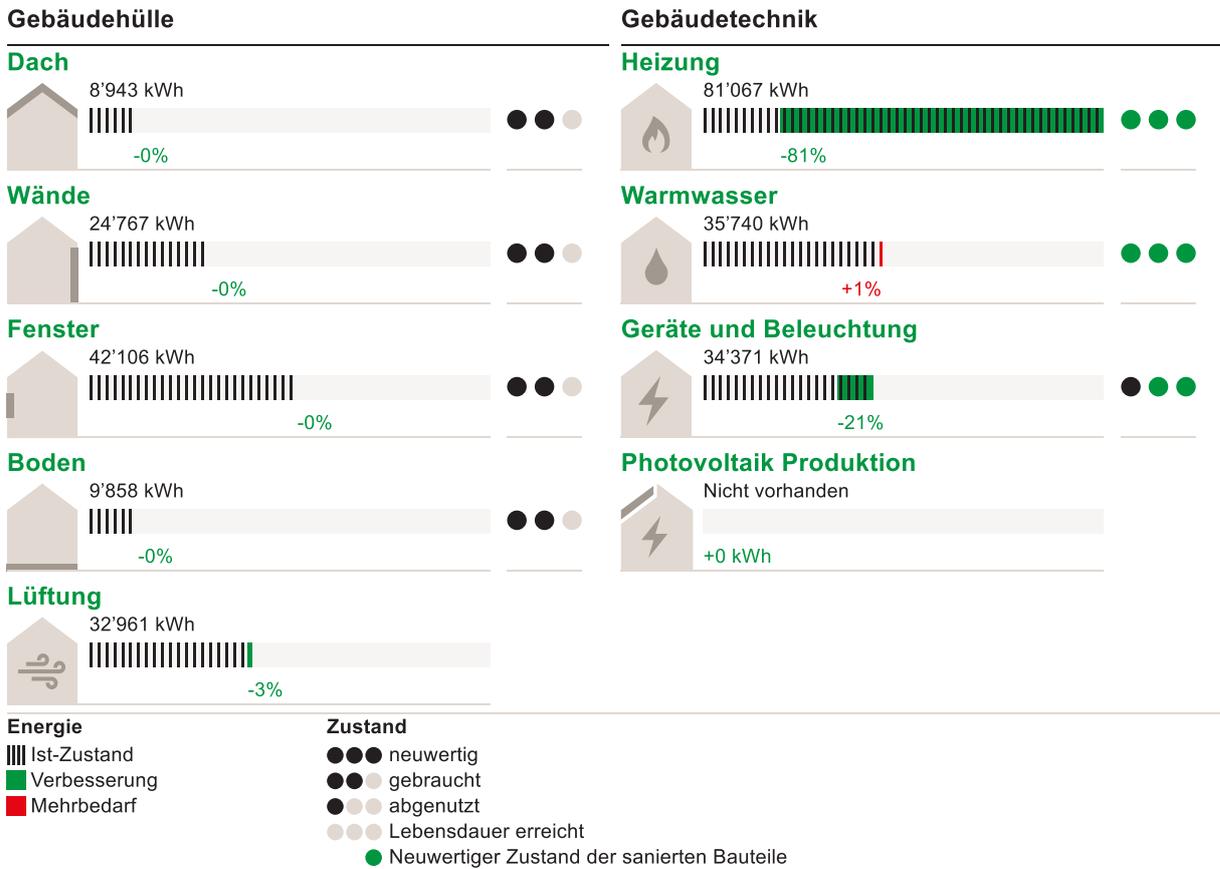
Kenndaten¹⁹

Ist-Zustand	44 kWh/(m ² a)	151 kWh/(m ² a)	14 kg/(m ² a)
Variante A2	44 kWh/(m ² a)	108 kWh/(m ² a)	0 kg/(m ² a)
Veränderung	0 %	-28 %	-100 %

¹⁹Rechenwerte bei standardisierter Nutzung. Die Einheit kWh/m²a bedeutet „jährlicher Energiebedarf je m² beheizte Fläche“.

13.3. Einfluss der Massnahmen Variante A2

In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt und aufgezeigt, welchen Einfluss die vorgeschlagenen Massnahmen darauf haben.



13.4. Detailbeschreibung

Anteil / EBF	Nutzung
100 % / 1'503 m ²	Mehrfamilienhaus (Kat. I)

Kategorie	Details und Empfehlungen: Gebäudehülle
Gebäudehülle	- Keine Massnahmen.
Dächer und Decken	- Keine Massnahmen.
Decken gegen unbeheizten Raum	- Keine Massnahmen.
Wände gegen aussen	- Keine Massnahmen.
Wände gegen unbeheizten Raum und Erdreich	- Keine Massnahmen.
Fenster und Türen	- Keine Massnahmen.
Böden gegen aussen	- Keine Massnahmen.

Böden gegen unbeheizten Raum und Erdreich - Keine Massnahmen.

Wärmebrücken - Keine Massnahmen.

Kategorie

Details und Empfehlungen: Gebäudetechnik

Gebäudetechnik	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. - Ersatz der Wärmeverteilung (Ventile, Armaturen, Pumpen, Steuerung, Wärmedämmung). - Eins zu Eins Ersatz der dezentralen elektrischen Warmwasserboiler pro Wohneinheit.
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Wärmeverteilung. - Dämmung aller Leitungen Heizung. - Feinregulierung der Wärmeerzeugung und Verteilung. - Hydraulischer Abgleich der Wärmeverteilung vornehmen.
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Reiner Ersatz der dezentralen elektrischen WW-Speicher, laufend nach Zustand.
Elektrizität	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Beleuchtungen im allgemeinen Bereich. - Ersatz aller elektrischen Geräte, je nach Zustand, innerhalb der Wohnungen durch energieeffiziente Geräte.
Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Massnahmen.

13.5. Kosten Variante A2

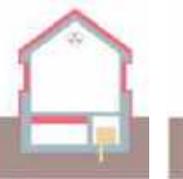
Alle Angaben in CHF

	Variante A2:
	Wärmeerzeugersersatz Sole-Wasser-Wärmepumpe
Gebäudehülle	0.-
Gerüst	0.-
Dächer und Decken	0.-
Wände	0.-
Fenster und Türen	0.-
Boden	0.-
Gebäudetechnik	200'000.-
Heizung/Warmwasser	200'000.-
Lüftung	0.-
Photovoltaik	0.-
Betriebseinrichtungen	2'000.-
Geräte und Beleuchtung	2'000.-
Weitere Verbraucher	0.-
Bauwerkskosten	202'000.-
Baunebenkosten	67'000.-
Planungskosten	20'000.-
Nebenkosten	4'000.-
Unvorhergesehenes	23'000.-
Mehrwertsteuer	20'000.-
Anlagekosten	269'000.-
Abzüge	-16'000.-
Förderbeiträge ²⁰	-16'000.-
Steuerabzüge	0.-
Investition	253'000.-

²⁰Förderbeiträge sind häufig als Einkommen/Einnahmen zu versteuern

13.6. Minergie Zertifizierung Variante A2

Das Gebäude kann in der Variante A2 **nicht nach Minergie zertifiziert** werden. Sie entnehmen der unteren Tabelle, welche Anforderungen Sie zusätzlich erfüllen müssten, um ein Minergie-Zertifikat erreichen zu können.

					
	System 1	System 2	System 3	System 4	System 5
Gebäudehülle	GEAK Klasse B ✗	GEAK Klasse C			✓
Wärmeerzeugung	Erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Holz)				✓
Lufterneuerung	Grundlüftung zulässig, Wärmerückgewinnung (WRG) empfohlen minergie.ch/gute-raumluf			WRG-Pflicht	✗
Sommerkomfort	Sommerlicher Wärmeschutz mit max. 100 h über 26.5°C gerechnet mit Zukunftsdaten minergie.ch/sommerlicher-waermeschutz				
Elektrizität und Photovoltaik (PV)	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse B ✓	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse A			✗
	5 Wp/m ² PV oder mind. 50% effiziente Geräte ✓	oder 10 Wp/m ² PV oder 5 Wp/m ² PV, wenn mind. 50% effiziente Geräte			✗
Gesamtfläche nach Modernisierung	Die EBF darf nicht grösser sein als 150 % der EBF des Ist-Zustands.				✓

Die Minergie Systemerneuerung ist der einfache Nachweis zum Erhalt des Minergie-Zertifikats für die Sanierung von Wohnbauten. Die Anforderungen bauen auf den GEAK auf. Zusätzlich zu den energetischen Anforderungen verlangt Minergie komfortrelevante Aspekte im Bereich der Raumluftqualität und des Hitzeschutzes.

Weitere Informationen zu wieso und wie nach Minergie sanieren finden Sie im Anhang A.2 Wieso und wie nach Minergie sanieren?.

13.7. Gebäude- und Kenndaten Variante A2

Klimastation		Deckungs-/Nutzungsgrad				
Luzern		Wärme- erzeuger	Heizung	Warmwasser	Baujahr	
		Elektro-Boiler	- / -	100 % / 0.93	1991	
Gebäudenutzung [m ²]		Energiebezugsfläche	Erdsonden Wärmepumpe	100 % / 4.5	- / 3.5	2026
Mehrfamilienhaus		1'503				
Total [m ²]		1'503				
Allgemeines		Heizleistung²¹		Standard	Aktuell	
Anzahl der Vollgeschosse		-	Spez. Heizlast [W/m ²]	21	21	
Anzahl Wohnungen		11	Norm-Heizlast [kW]	39	39	
durchschn. Zimmerzahl		4	Lüftungskonzept			
Gebäudehüllzahl		1.12	Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft			
			Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]			
			0.70 (dicht)			
Kennzahlen [W/(m ² K)]		Standard	Elektrizitätsproduktion			
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		44	[kWh/a]	Standard	Aktuell	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		108	Photovoltaik	0	0	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		0	Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	0	0	
Treibhausgasemissionen [kg/(m ² a)]		7	Dem Gebäude anrechenbar	-	-	
Grenzwerte Energiekennzahlen		für Klasse "B"	Endenergie [kWh/a]			
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]		29	Heizung	15'390	15'355	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]		110	Warmwasser	35'740	35'740	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		4.91	Lüftung	1'731	2'596	
			Geräte und Beleuchtung	27'182	29'518	
U-Werte [W/(m ² K)]	Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	Gegen nicht beheiz- ten Raum oder ge- gen Erdreich	Anteil am Endenergiebe- darf [%]			
Dach	0.34	-		Standard	Aktuell	
Wände	0.33	0.53	Fossil	0.0	0.0	
Fenster und Türen	1.7	-	Solar	0.0	0.0	
Boden	0.27	0.54	Energiekosten [CHF]			
			Jährliche Energiekosten	23'209	23'272	

²¹Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 auf Basis der GEAK Standard-Nutzung gerechnet. Sie sind Richtwerte für den Leistungsbedarf der Raumheizung.

14. Variante B

Dieses Kapitel dient zum Nachschlagen und enthält zusätzliche Details und Ergänzungen zu den jeweiligen Varianten. Die Inhalte werden daher teilweise wiederholt.

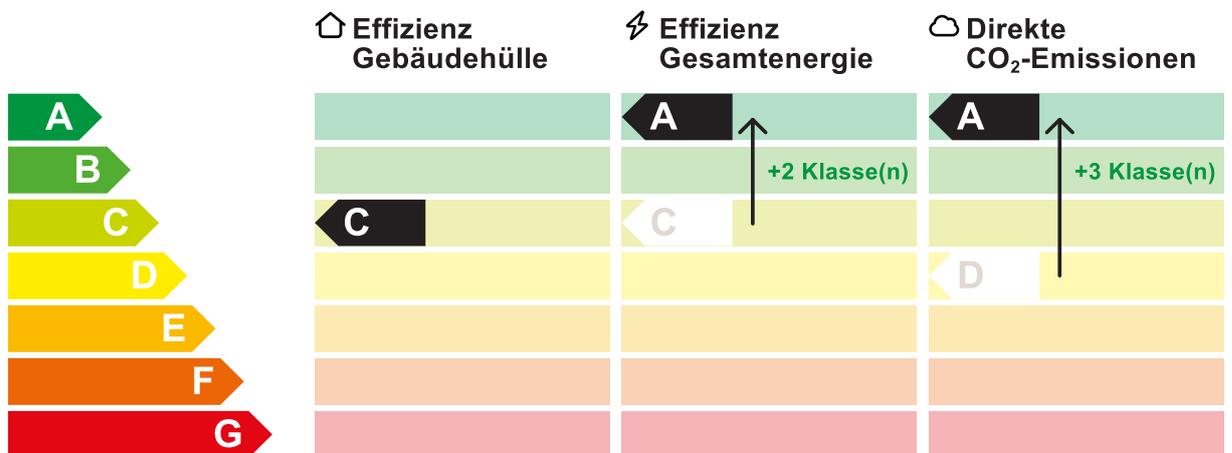
14.1. Übersicht Variante B:

Wie A1 + Zentralisierung Warmwasser, energetische Sanierung Kellerdecke & Installation PV-Anlage

Aufbauen zur Variante A1 werden die dezentralen elektrischen Warmwasserspeicher durch ein zentrales Brauchwarmwasseraufbereitungssystem ersetzt, die Warmwasserverteilung wird neu erstellt. Weiter wird die Kellerdecke von unten gedämmt und sämtliche Fenster werden ersetzt. Zudem wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp installiert.

Beheizte Fläche	Energiebedarf	Bauzeit	Investition
1'503 m ² (+0 m ²)	58'538 kWh (-62%)		678'000.- CHF

14.2. Energietikette Variante B



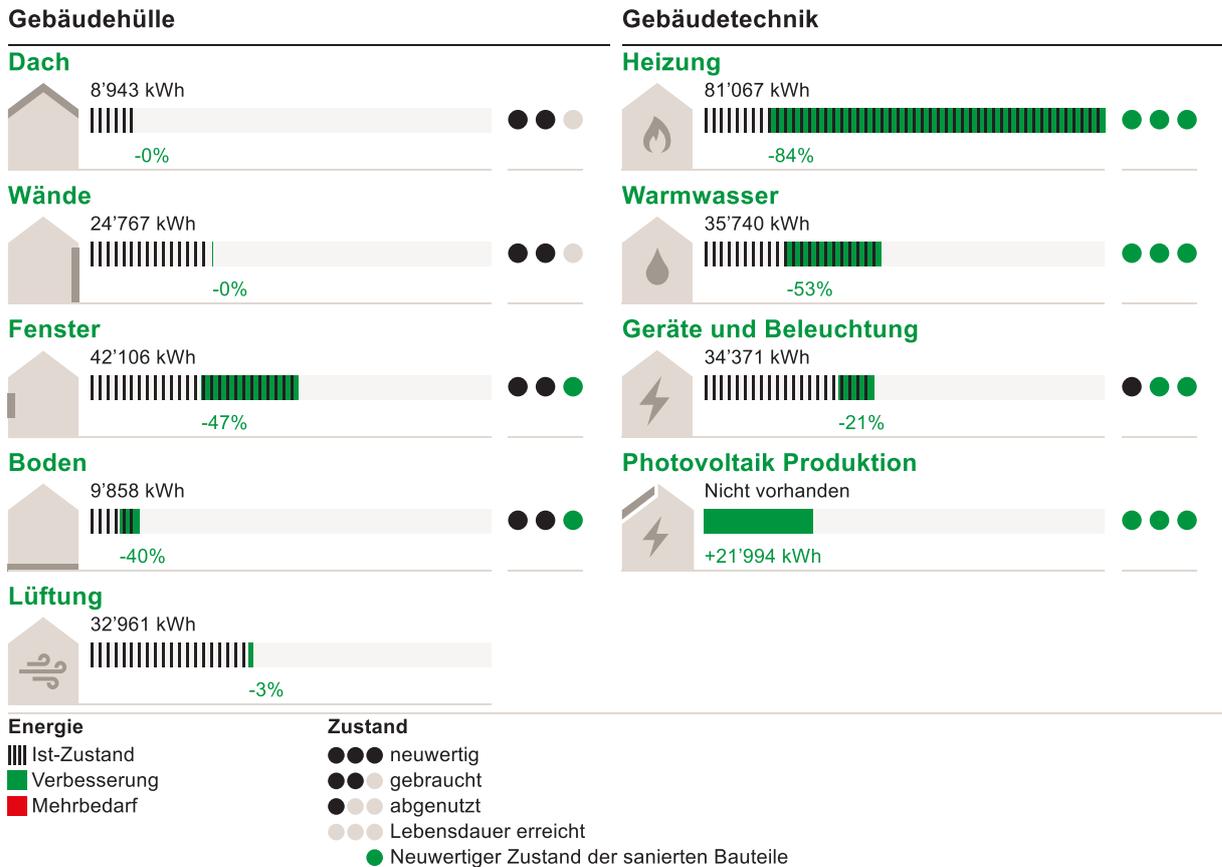
Kenndaten²²

Ist-Zustand	44 kWh/(m ² a)	151 kWh/(m ² a)	14 kg/(m ² a)
Variante B	32 kWh/(m ² a)	43 kWh/(m ² a)	0 kg/(m ² a)
Veränderung	-27 %	-72 %	-100 %

²²Rechenwerte bei standardisierter Nutzung. Die Einheit kWh/m²a bedeutet „jährlicher Energiebedarf je m² beheizte Fläche“.

14.3. Einfluss der Massnahmen Variante B

In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt und aufgezeigt, welchen Einfluss die vorgeschlagenen Massnahmen darauf haben.



14.4. Detailbeschreibung

Anteil / EBF	Nutzung
100 % / 1'503 m ²	Mehrfamilienhaus (Kat. I)

Kategorie	Details und Empfehlungen: Gebäudehülle
Gebäudehülle	- Die Gebäudehülle wird gezielt energetisch saniert.
Dächer und Decken	- Keine Massnahmen.
Decken gegen unbeheizten Raum	- Zusätzliche Wärmedämmung der Kellerdecke gegen unbeheizt, +10 cm, U-Wert: 0.20 W/m ² *K.
Wände gegen aussen	- Keine Massnahmen.
Wände gegen unbeheizten Raum und Erdreich	- Keine Massnahmen.
Fenster und Türen	- Die Fenster werden durch 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster ersetzt, U-Wert: 0.90 W/m ² *K.

Böden gegen aussen - Keine Massnahmen.

Böden gegen unbeheizten Raum und Erdreich - Keine Massnahmen.

Wärmebrücken - Keine Massnahmen.

Kategorie

Details und Empfehlungen: Gebäudetechnik

Gebäudetechnik	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. - Ersatz der Wärmeverteilung (Ventile, Armaturen, Pumpen, Steuerung, Wärmedämmung). - Zentrale Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Wärmeverteilung. - Dämmung aller Leitungen Heizung. - Feinregulierung der Wärmeerzeugung und Verteilung. - Ersatz der Fussbodenheizungsverteiler inkl. neuen druckunabhängigen Regulierventilen. - Hydraulischer Abgleich der Wärmeverteilung vornehmen.
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Das Warmwasser wird zentral im Technikraum über den eingesetzten Wärmeerzeuger bereitgestellt. - Die Versorgungsleitungen für das Warmwasser müssen neu erstellt und fachgerecht gedämmt werden. - Hierfür müssen passende Steigzonen im Inneren des Gebäudes gefunden werden um die Sanitärverteiler (WW) zu erschliessen.
Elektrizität	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Beleuchtungen im allgemeinen Bereich. - Ersatz aller elektrischen Geräte, je nach Zustand, innerhalb der Wohnungen durch energieeffiziente Geräte. - Auf dem Dach wird eine PV-Anlage mit ca. 22 kWp installiert. (inkl. Batteriespeicher)
Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Massnahmen.

14.5. Kosten Variante B

Alle Angaben in CHF

Variante B:

Wie A1 + zent. Warmwasser, Kellerdecke & PV-Anlage

Gebäudehülle		294'000.-
Gerüst		0.-
Dächer und Decken		0.-
Wände		0.-
Fenster und Türen		267'000.-
Boden		27'000.-
Gebäudetechnik		223'000.-
Heizung/Warmwasser		183'000.-
Lüftung		0.-
Photovoltaik		40'000.-
Betriebseinrichtungen		2'000.-
Geräte und Beleuchtung		2'000.-
Weitere Verbraucher		0.-
Bauwerkskosten		519'000.-
Baunebenkosten		172'000.-
Planungskosten		52'000.-
Nebenkosten		10'000.-
Unvorhergesehenes		58'000.-
Mehrwertsteuer		52'000.-
Anlagekosten		691'000.-
Abzüge		-14'000.-
Förderbeiträge ²³		-14'000.-
Steuerabzüge		0.-
Investition		677'000.-

²³Förderbeiträge sind häufig als Einkommen/Einnahmen zu versteuern

14.6. Minergie Zertifizierung Variante B

Das Gebäude kann in der Variante B **nicht nach Minergie zertifiziert** werden. Sie entnehmen der unteren Tabelle, welche Anforderungen Sie zusätzlich erfüllen müssten, um ein Minergie-Zertifikat erreichen zu können.

	System 1	System 2	System 3	System 4	System 5
Gebäudehülle	GEAK Klasse B ✘	GEAK Klasse C			✓
Wärmeerzeugung	Erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Holz)				✓
Lufterneuerung	Grundlüftung zulässig, Wärmerückgewinnung (WRG) empfohlen minergie.ch/gute-raumluft			WRG-Pflicht	✘
Sommerkomfort	Sommerlicher Wärmeschutz mit max. 100 h über 26.5°C gerechnet mit Zukunftsdaten minergie.ch/sommerlicher-waermeschutz				
Elektrizität und Photovoltaik (PV)	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse B ✓	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse A			✓
	5 Wp/m ² PV oder mind. 50% effiziente Geräte ✓	oder	10 Wp/m ² PV oder 5 Wp/m ² PV, wenn mind. 50% effiziente Geräte		✓
Gesamtfläche nach Modernisierung	Die EBF darf nicht grösser sein als 150 % der EBF des Ist-Zustands.				✓

Die Minergie Systemerneuerung ist der einfache Nachweis zum Erhalt des Minergie-Zertifikats für die Sanierung von Wohnbauten. Die Anforderungen bauen auf den GEAK auf. Zusätzlich zu den energetischen Anforderungen verlangt Minergie komfortrelevante Aspekte im Bereich der Raumluftqualität und des Hitzeschutzes.

Weitere Informationen zu wieso und wie nach Minergie sanieren finden Sie im Anhang A.2 Wieso und wie nach Minergie sanieren?.

14.7. Gebäude- und Kenndaten Variante B

Klimastation		Wärme- erzeuger		Deckungs-/Nutzungsgrad	
Luzern		Heizung	Warmwasser	Baujahr	
		Aussenluft Wärmepumpe	100 % / 3.5	100 % / 2.8	2026
Gebäudenutzung [m ²]	Energiebezugsfläche	Heizleistung²⁴		Standard	Aktuell
Mehrfamilienhaus	1'503	Spez. Heizlast [W/m ²]	17	17	
Total [m²]	1'503	Norm-Heizlast [kW]	32	32	
Allgemeines		Lüftungskonzept			
Anzahl der Vollgeschosse	-	Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft			
Anzahl Wohnungen	11	Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]			
durchschn. Zimmerzahl	4	0.70 (dicht)			
Gebäudehüllzahl	1.12	Elektrizitätsproduktion			
Kennzahlen [W/(m ² K)]	Standard	[kWh/a]	Standard	Aktuell	
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]	32	Photovoltaik	26'527	33'325	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]	43	Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	0	0	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	0	Dem Gebäude anrechenbar	26'527	33'325	
Treibhausgasemissionen [kg/(m ² a)]	3	Endenergie [kWh/a]			
Grenzwerte Energiekennzahlen	für Klasse "B"	Heizung	12'686	12'644	
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]	29	Warmwasser	16'278	16'278	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]	110	Lüftung	1'731	2'596	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	4.91	Geräte und Beleuchtung	27'182	29'518	
U-Werte [W/(m ² K)]	Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	Gegen nicht beheizten Raum oder gegen Erdreich	Anteil am Endenergiebedarf [%]		
Dach	0.34	-	Fossil	0.0	0.0
Wände	0.33	0.53	Solar	45.3	54.0
Fenster und Türen	0.92	-	Energiekosten [CHF]		
Boden	0.27	0.33	Jährliche Energiekosten	9'825	10'035

²⁴Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 auf Basis der GEAK Standard-Nutzung gerechnet. Sie sind Richtwerte für den Leistungsbedarf der Raumheizung.

15. Variante C

Dieses Kapitel dient zum Nachschlagen und enthält zusätzliche Details und Ergänzungen zu den jeweiligen Varianten. Die Inhalte werden daher teilweise wiederholt.

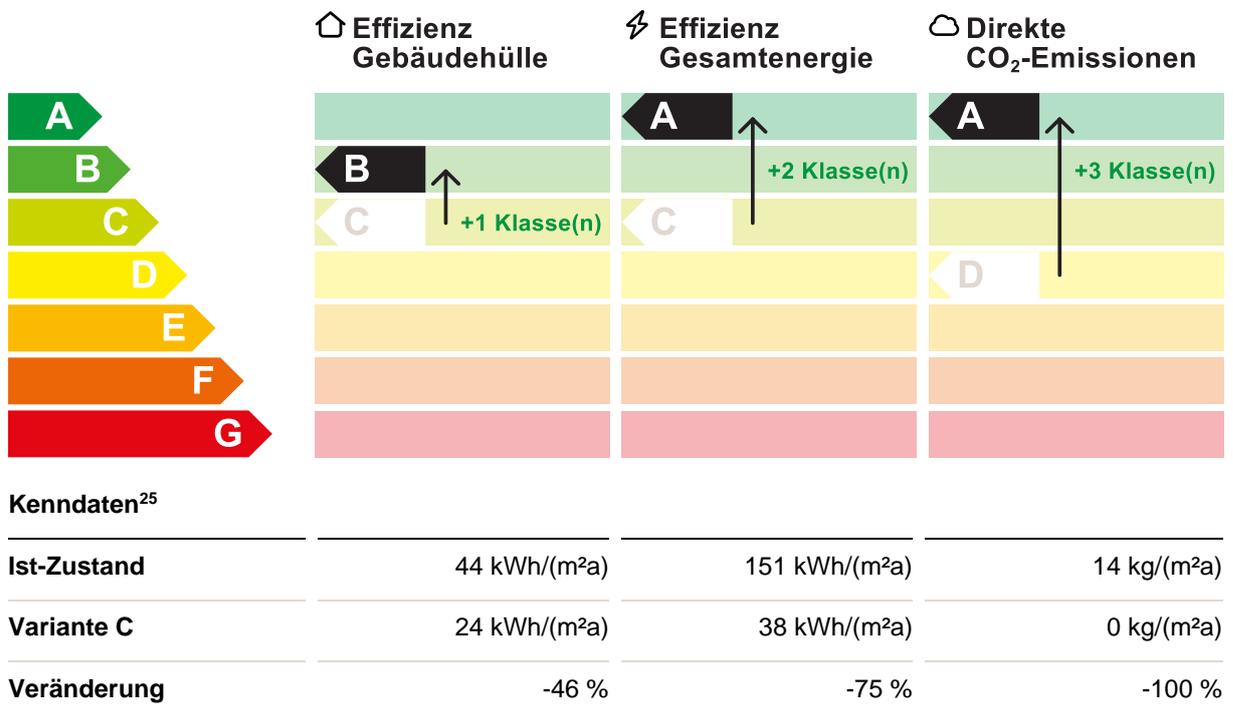
15.1. Übersicht Variante C:

Wie B + Zusätzliche Dämmung Bauteile gegen aussen, Ausbau Elektroladeinfrastruktur

Die Variante C baut auf der Variante B auf und ist als energetische Totalsanierung zu verstehen. Zusätzlich zur Variante B wird die Gebäudehülle vollumfänglich energetisch saniert. Die Aussenwände und die Böden gegen aussen werden zusätzlich aufgedämmt. Das Dach wird einer vollumfänglichen Sanierung unterzogen. Zudem soll in der Einstellhalle eine Elektroladeinfrastruktur (C1) für mindestens 60 % der Parkplätze der Stockwerkeigentümerschaft installiert werden.

Beheizte Fläche	Energiebedarf	Bauzeit	Investition
1'503 m ² (+0 m ²)	54'838 kWh (-64%)		1'062'000.- CHF

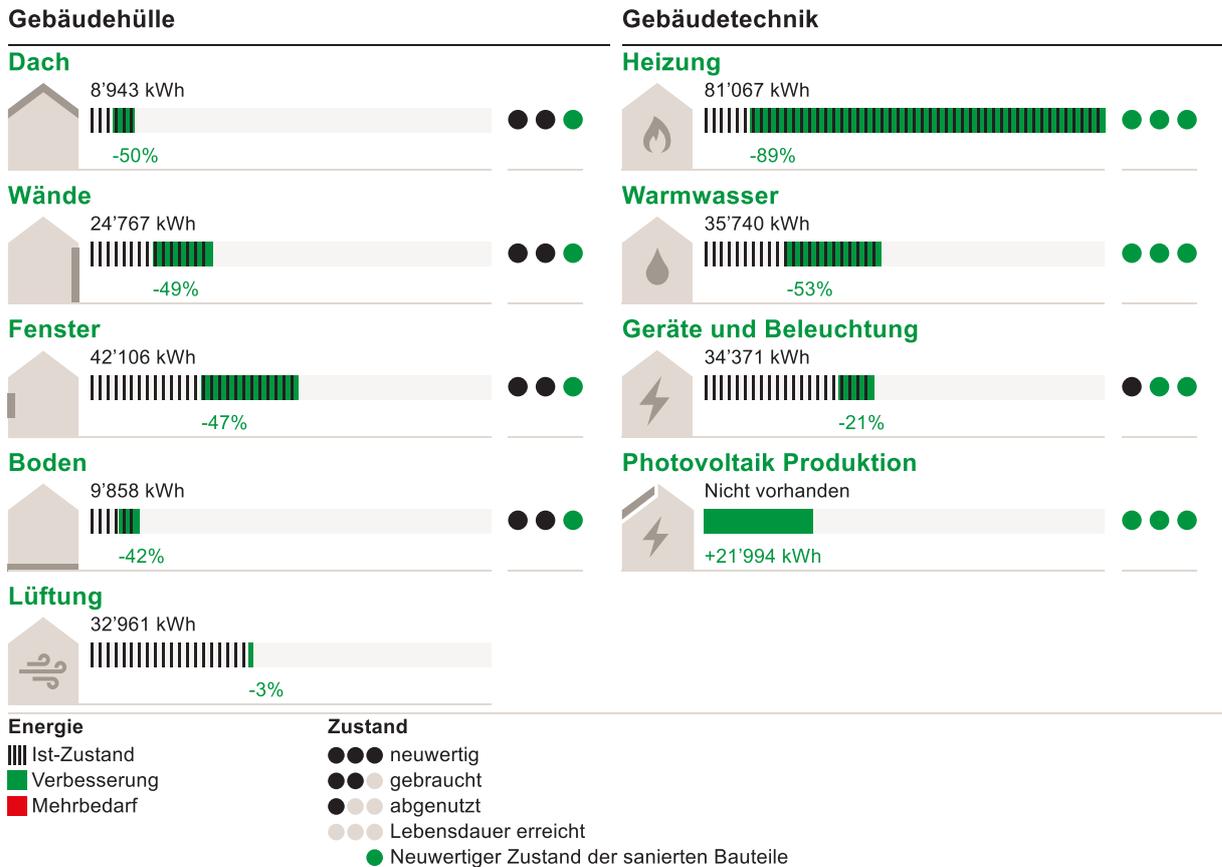
15.2. Energieetikette Variante C



²⁵Rechenwerte bei standardisierter Nutzung. Die Einheit kWh/m²a bedeutet „jährlicher Energiebedarf je m² beheizte Fläche“.

15.3. Einfluss der Massnahmen Variante C

In der folgenden Grafik werden die wichtigsten Elemente des Gebäudes aufgeführt und aufgezeigt, welchen Einfluss die vorgeschlagenen Massnahmen darauf haben.



15.4. Detailbeschreibung

Anteil / EBF	Nutzung
100 % / 1'503 m ²	Mehrfamilienhaus (Kat. I)

Kategorie	Details und Empfehlungen: Gebäudehülle
Gebäudehülle	- Die Gebäudehülle wird vollumfänglich energetisch saniert.
Dächer und Decken	- Zusätzlich Wärmedämmung des Schrägdachs +12 cm, U-Wert: 0.17 W/m ² *K.
Decken gegen unbeheizten Raum	- Zusätzliche Wärmedämmung der Kellerdecke gegen unbeheizt, +10 cm, U-Wert: 0.20 W/m ² *K.
Wände gegen aussen	- Zusätzliche Wärmedämmung der Aussenwand gegen aussen, +10 cm, U-Wert: 0.17 W/m ² *K.
Wände gegen unbeheizten Raum und Erdreich	- Keine Massnahmen.

Fenster und Türen	- Die Fenster werden durch 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster ersetzt, U-Wert: 0.90 W/m ² *K.
Böden gegen aussen	- Zusätzliche Wärmedämmung der Böden gegen aussen, +8 cm, U-Wert: 0.17 W/m ² *K.
Böden gegen unbeheizten Raum und Erdreich	- Keine Massnahmen.
Wärmebrücken	- Keine Massnahmen.

Kategorie	Details und Empfehlungen: Gebäudetechnik
Gebäudetechnik	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Wärmeerzeugung (Ölheizung) durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. - Ersatz der Wärmeverteilung (Ventile, Armaturen, Pumpen, Steuerung, Wärmedämmung). - Zentrale Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Wärmeverteilung. - Dämmung aller Leitungen Heizung. - Feinregulierung der Wärmeerzeugung und Verteilung. - Ersatz der Fussbodenheizungsverteiler inkl. neuen druckunabhängigen Regulierventilen. - Hydraulischer Abgleich der Wärmeverteilung vornehmen.
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Das Warmwasser wird zentral im Technikraum über den eingesetzten Wärmeerzeuger bereitgestellt. - Die Versorgungsleitungen für das Warmwasser müssen neu erstellt und fachgerecht gedämmt werden. - Hierfür müssen passende Steigzonen im Inneren des Gebäudes gefunden werden um die Sanitärverteiler (WW) zu erschliessen.
Elektrizität	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz der Beleuchtungen im allgemeinen Bereich. - Ersatz aller elektrischen Geräte, je nach Zustand, innerhalb der Wohnungen durch energieeffiziente Geräte. - Auf dem Dach wird eine PV-Anlage mit ca. 22 kWp installiert. (inkl. Batteriespeicher) - In der Einstellhalle soll eine Elektroladeinfrastruktur (C1) für mindestens 60 % der Parkplätze der Stockwerkeigentümerschaft installiert werden.
Lüftung	- Keine Massnahmen.

15.5. Kosten Variante C

Alle Angaben in CHF

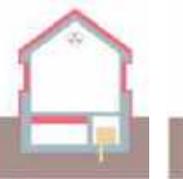
Variante C:
 Wie B + zus. Dämmung Bauteile gegen aussen,
 Elektroladeinfrastruktur

Gebäudehülle		649'000.-
Gerüst		30'000.-
Dächer und Decken		102'000.-
Wände		215'000.-
Fenster und Türen		267'000.-
Boden		35'000.-
Gebäudetechnik		223'000.-
Heizung/Warmwasser		183'000.-
Lüftung		0.-
Photovoltaik		40'000.-
Betriebseinrichtungen		17'000.-
Geräte und Beleuchtung		2'000.-
Weitere Verbraucher		15'000.-
Bauwerkskosten		889'000.-
Baunebenkosten		348'000.-
Planungskosten		133'000.-
Nebenkosten		18'000.-
Unvorhergesehenes		104'000.-
Mehrwertsteuer		93'000.-
Anlagekosten		1'237'000.-
Abzüge		-175'000.-
Förderbeiträge ²⁶		-175'000.-
Steuerabzüge		0.-
Investition		1'062'000.-

²⁶Förderbeiträge sind häufig als Einkommen/Einnahmen zu versteuern

15.6. Minergie Zertifizierung Variante C

Das Gebäude kann in der Variante C **nicht nach Minergie zertifiziert** werden. Sie entnehmen der unteren Tabelle, welche Anforderungen Sie zusätzlich erfüllen müssten, um ein Minergie-Zertifikat erreichen zu können.

					
	System 1	System 2	System 3	System 4	System 5
Gebäudehülle	GEAK Klasse B ✓	GEAK Klasse C			✓
Wärmeerzeugung	Erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Holz)				✓
Lufterneuerung	Grundlüftung zulässig, Wärmerückgewinnung (WRG) empfohlen minergie.ch/gute-raumluft			WRG-Pflicht	✗
Sommerkomfort	Sommerlicher Wärmeschutz mit max. 100 h über 26.5°C gerechnet mit Zukunftsdaten minergie.ch/sommerlicher-waermeschutz				
Elektrizität und Photovoltaik (PV)	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse B ✓	GEAK Gesamtenergieeffizienz Klasse A			✓
	oder 5 Wp/m ² PV oder mind. 50% effiziente Geräte ✓	oder 10 Wp/m ² PV oder 5 Wp/m ² PV, wenn mind. 50% effiziente Geräte			✓
Gesamtfläche nach Modernisierung	Die EBF darf nicht grösser sein als 150 % der EBF des Ist-Zustands.				✓

Die Minergie Systemerneuerung ist der einfache Nachweis zum Erhalt des Minergie-Zertifikats für die Sanierung von Wohnbauten. Die Anforderungen bauen auf den GEAK auf. Zusätzlich zu den energetischen Anforderungen verlangt Minergie komfortrelevante Aspekte im Bereich der Raumluftqualität und des Hitzeschutzes.

Weitere Informationen zu wieso und wie nach Minergie sanieren finden Sie im Anhang A.2 Wieso und wie nach Minergie sanieren?.

15.7. Gebäude- und Kenndaten Variante C

Klimastation		Wärme- erzeuger		Deckungs-/Nutzungsgrad	
Luzern		Heizung	Warmwasser	Baujahr	
		Aussenluft Wärmepumpe	100 % / 3.5	100 % / 2.8	2026
Gebäudenutzung [m ²]	Energiebezugsfläche	Heizleistung²⁷		Standard	Aktuell
Mehrfamilienhaus	1'503	Spez. Heizlast [W/m ²]	14	14	
Total [m²]	1'503	Norm-Heizlast [kW]	27	27	
Allgemeines		Lüftungskonzept			
Anzahl der Vollgeschosse	-	Fensterlüftung, Dampfabzug Abluft, Bad/WC-Abluft			
Anzahl Wohnungen	11	Aussenluftvolumenstrom [m ³ /(hm ²)]			
durchschn. Zimmerzahl	4	0.70 (dicht)			
Gebäudehüllzahl	1.12	Elektrizitätsproduktion			
Kennzahlen [W/(m ² K)]	Standard	[kWh/a]	Standard	Aktuell	
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]	24	Photovoltaik	26'527	33'325	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]	38	Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	0	0	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	0	Dem Gebäude anrechenbar	26'527	33'325	
Treibhausgasemissionen [kg/(m ² a)]	3	Endenergie [kWh/a]			
Grenzwerte Energiekennzahlen	für Klasse "B"	Heizung	9'002	8'962	
Effizienz Gebäudehülle [kWh/(m ² a)]	29	Warmwasser	16'278	16'278	
Effizienz Gesamtenergie [kWh/(m ² a)]	110	Lüftung	1'731	2'596	
Direkte CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	4.91	Geräte und Beleuchtung	27'182	33'088	
U-Werte [W/(m ² K)]	Gegen aussen / ≤ 2m im Erdreich	Gegen nicht beheizten Raum oder gegen Erdreich	Anteil am Endenergiebedarf [%]		
Dach	0.17	-	Fossil	0.0	0.0
Wände	0.17	0.24	Solar	48.4	54.1
Fenster und Türen	0.92	-	Energiekosten [CHF]		
Boden	0.17	0.33	Jährliche Energiekosten	8'761	10'199

²⁷Die Angaben sind grob nach SIA 384:201 auf Basis der GEAK Standard-Nutzung gerechnet. Sie sind Richtwerte für den Leistungsbedarf der Raumheizung.

Anhang

Der Anhang enthält weitergehende Informationen, wichtige Angaben für Behörden und ausführende Unternehmen.

Zudem enthält er auch die Projektdokumentation.

A Wissen

A.1 Was bedeutet die Energiestrategie für die Gebäudeeigentümerschaft?

Bis 2050 soll die Schweiz klimaneutral sein. Durch das Klima- und Innovationsgesetz soll die Energieversorgung der Schweiz unabhängiger von Importen aus dem Ausland werden und der Klimaschutz durch die Förderung erneuerbarer Energien gestärkt werden. In einem ersten Massnahmenpaket soll gemäss der Energiestrategie 2050 die Energieeffizienz gesteigert und der Ausbau der erneuerbaren Energien gefördert werden.

Ziel

Ziel ist es, durch **effizienzsteigernde Massnahmen** bis zum Jahr 2050 den durchschnittlichen Endenergieverbrauch der Schweizerinnen und Schweizer um 54 % zu senken und den **Stromverbrauch** um 18 % zu reduzieren. Dabei soll der Energiebezug im Gebäudesektor fossilfrei sein, sprich auf Gas oder Öl wird verzichtet.

Mit **energetischen Gebäudesanierungen** und der Installation von **Photovoltaikanlagen** können Immobilienbesitzende einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele beitragen.

Effizienz

Da der **Energiebedarf von Gebäuden** zu mehr als 80 % auf die Heizwärme zurückzuführen ist, stellt dieser Bereich ein grosses Potenzial für **Effizienzsteigerungen** dar.

Durch **die Wärmedämmung der Gebäudehülle** und eine erhöhte **Effizienz der Haustechnik** können nicht nur die CO₂-Emissionen, sondern auch die Energiekosten gesenkt werden.

Sehr positiv, aber nicht bezifferbar sind die **Verbesserungen** bezüglich des **Komforts**, die vor allem durch Massnahmen an der Gebäudehülle erzielt werden und für das Wohlbefinden entscheidend sind.

Erneuerbare Energien

Die Steigerung von fossilfreier Stromproduktion erfordert eine erhöhte Nutzung von **erneuerbaren Energiequellen**. Im Gebäudesektor gilt es, die **geeigneten Dach- und Fassadenflächen** mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

CO₂-neutrale Energieträger wie Wärmepumpen, Fernwärme (sofern nicht aus fossilen Energieträgern gewonnen) und Wärme aus Biomasse sollen fossile Heizsysteme ersetzen.

Finanzielle Unterstützung

Heute können energetische Gebäudesanierungen von den **Einkommenssteuern** abgezogen werden.

Weitere Unterstützung bieten die diversen **Energie-Förderprogramme** der Kantone und Gemeinden, um künftig den Ersatz von ineffektiven Elektro-, Öl- oder Gasheizungen mit Alternativen wie Holzheizungen oder Wärmepumpen finanziell zu erleichtern. Dazu zählen Massnahmen wie eine bessere **Dämmung der Gebäude** oder die Installation einer **Photovoltaikanlage**, wofür ein Förderbeitrag von bis zu 30 % der Investitionskosten ausbezahlt werden kann.

A.2 Wieso und wie nach Minergie sanieren?

Mit einer Minergie-kompatiblen Sanierungsvariante ist der Weg zu einer Minergie-Zertifizierung fast ohne Mehraufwand machbar. Der GEAK ist der Grundstein für die Minergie Systemerneuerung, den einfachen Minergie-Nachweis für die Sanierung von Wohnbauten. Modernisierungen von Nicht-Wohnbauten sowie Modernisierungen nach Minergie-P oder Minergie-A können Sie auf dem klassischen Weg, also mit einem rechnerischen Nachweis, zertifizieren lassen.

A.2.1 Vorteile einer Minergie-zertifizierten Sanierung

Mit einer Minergie-Zertifizierung stellen Sie nicht nur eine energetisch umfassende Sanierung sicher, sondern Sie schaffen zusätzlich ein angenehmes Innenraumklima – auch bei hohen Aussentemperaturen im Sommer. Sie sanieren also nicht nur für den Schutz des Klimas, sondern auch für den Komfort der Nutzenden. Deshalb stellt Minergie zusätzlich zu den Anforderungen an die Energie auch Anforderungen an die Raumluft und den sommerlichen Wärmeschutz.

Der einfache Nachweis ohne Rechnen, mit der Minergie Systemerneuerung, ist auf den GEAK abgestimmt. Er gibt den Planenden sowie der Eigentümerschaft Orientierung und wird in den meisten Kantonen gefördert. Mit der Zertifizierung erhalten Sie nebst dem Zertifikat vor allem eine Qualitätskontrolle dank unabhängiger Überprüfung sowie teilweise besseren Hypothekarzinsen.

Möchten Sie noch weiter gehen? Eine Minergie-P-Sanierung sorgt für ein Gebäude, das kaum beheizt werden muss und deshalb sehr geringe Nebenkosten zur Folge hat. Mit einer Minergie-A-Sanierung sorgen Sie dafür, dass Ihr Jahresbedarf an Energie mit der eigenen Photovoltaikanlage gedeckt wird, was ebenfalls zu tieferen Nebenkosten und mehr Unabhängigkeit führt.

In den digitalen Kursen Minergie WISSEN kompakt erhalten Sie Antworten auf Fragen zum Mehrwert einer Minergie-Zertifizierung in nur 15 Minuten.

Jetzt anschauen unter: <https://wissen.minergie.ch/bundles/minergie-wissen-kompakt>



«Zertifizieren für ein besseres Gebäude»



«Lüftung für stetigen Komfort»



«Kühler Kopf dank Hitzeschutz»

A.2.2 Der Weg zum Zertifikat: Minergie Systemerneuerung – der einfache Nachweis

Für Wohnbauten, die schon über einen GEAK verfügen, gibt es eine Abkürzung zum Zertifikat: Die Minergie Systemerneuerung gibt mit fünf Varianten Orientierung und ermöglicht einen Nachweis, ohne zu rechnen.

Reglement und Nachweisformulare finden Sie unter Systemerneuerung – Minergie.

B Annahmen und Methodik der Wirtschaftlichkeit

Berücksichtigt werden wie bei allen GEAK-Publikationen einzig die energetisch relevanten Bauteile wie beispielsweise Fassaden, Heizungen oder Fenster. Investitionen für Umgebungsarbeiten oder Innenräume wie beispielsweise Badezimmer, Bodenbeläge oder Küchenmöbel werden hingegen nicht berücksichtigt.

Die Methodik basiert weitgehend auf der SIA-Norm 480:2016 «Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau», wurde jedoch teilweise für die Zwecke des GEAK angepasst. Die Methodik ist gut begründet und hergeleitet, die Resultate sind aber Schätzwerte. Im Einzelfall können die effektiven Investitionskosten und Energiekosten erheblich davon abweichen.

B.1 Parameter

Die folgenden Parameter werden verwendet.

Name	Kurzbeschreibung	Wert
Zins (WACC)	Entspricht dem WACC (Abkürzung für Weighted Average Cost of Capital). Unter diesem Begriff versteht man die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der Bauherrschaft, also dem gewichteten Zinssatz für Fremd- und Eigenkapital.	1.75 %
Allg. jährliche Teuerung	Die allgemeine Teuerung wird auf die laufenden Kosten für Instandhaltung und Wartung angewendet.	2 %
Betrachtungsdauer	Die jährlichen Kosten werden für jedes Bauteil aufgrund seiner geschätzten Lebensdauer berechnet. Die Betrachtungsdauer ist einzig relevant, um die zukünftigen Energietarife zu berechnen.	25 Jahre
Korrekturfaktor Verbrauch	In der Praxis gibt es Abweichungen zwischen den berechneten Energiekosten und den effektiv anfallenden Energiekosten, insbesondere für die Heizwärme. Mit diesem Faktor können die Kosten für die Heizwärme korrigiert werden.	1

B.2 Tarife und Teuerung

Im vorliegenden Beratungsbericht kommen die folgenden Tarife und Teuerungssätze zur Anwendung:

Energieträger	Preis	Einheit	Teuerung	Zukünftige CO ₂ Abgabe
Elektrizität (MT)	22.00	Rp./kWh	2 %	-
Heizöl	1.30	CHF/l	2.5 %	0 %
Einspeisevergütungstarif 1	4.60	Rp./kWh	2 %	-

C Technische Angaben der Massnahmen

In den folgenden Abschnitten werden alle geplanten Änderungen aufgelistet.

C.1 Energetisch relevante Bauteile

Kürzel	Bezeichnung	Massnahme	Variante A1	Variante A2	Variante B	Variante C
DAN1	Steildach gegen aussen mit zus. Dämmung 12 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.34 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
DAS1	Steildach gegen aussen mit zus. Dämmung 12 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.34 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
AWN1	Doppelmauerwerk gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 10 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.33 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
AWO1	Doppelmauerwerk gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 10 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.33 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
AWS1	Doppelmauerwerk gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 10 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.33 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
AWW1	Doppelmauerwerk gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 10 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.33 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
AWW2	Doppelmauerwerk gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 10 cm (U-Wert: 0.20)	U-Wert (0.4 \Rightarrow 0.2), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
IWN1	Wand gegen innen mit zus. Dämmung innen 8 cm (U-Wert: 0.24)	b-Faktor (0.75 \Rightarrow 0.8), U-Wert (0.53 \Rightarrow 0.24), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
IWO1	Wand gegen innen mit zus. Dämmung innen 8 cm (U-Wert: 0.24)	b-Faktor (0.75 \Rightarrow 0.8), U-Wert (0.53 \Rightarrow 0.24), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
IWS1	Wand gegen innen mit zus. Dämmung innen 8 cm (U-Wert: 0.24)	b-Faktor (0.75 \Rightarrow 0.8), U-Wert (0.53 \Rightarrow 0.24), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
IWW1	Wand gegen innen mit zus. Dämmung innen 8 cm (U-Wert: 0.24)	b-Faktor (0.75 \Rightarrow 0.8), U-Wert (0.53 \Rightarrow 0.24), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)				X
FEN1	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	b-Faktor (1 \Rightarrow 0.8), Eingebaut in (AWN1 \Rightarrow AWW2), U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), Verschattung (0.78 \Rightarrow 0.98), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEN2	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEN3	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	b-Faktor (1 \Rightarrow 0.8), Eingebaut in (AWN1 \Rightarrow AWW2), U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), Verschattung (0.68 \Rightarrow 0.96), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEN4	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), g-Wert (0.62 \Rightarrow 0.56), U-Wert (1.48 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEN5	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), g-Wert (0.62 \Rightarrow 0.56), U-Wert (1.48 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEO1	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEO2	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X
FEO3	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)			X	X

Anhang - Technische Angaben der Massnahmen

FEW2	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW3	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW4	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW5	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW6	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW7	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW8	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW9	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW10	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
FEW11	Fensterersatz, 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0.9, g-Wert: 0.53)	b-Faktor (1 \Rightarrow 0.8), U-Wert Glas (Keine Angabe \Rightarrow 0.53), U-Wert (1.75 \Rightarrow 0.9), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
BO2	Boden gegen aussen mit zus. Dämmung aussen 8 cm (U-Wert: 0.17)	U-Wert (0.27 \Rightarrow 0.17), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)		X
BO3	Boden gegen Keller mit zus. Dämmung Kellerdecke 10 cm (U-Wert: 0.20)	b-Faktor (0.75 \Rightarrow 0.8), U-Wert (0.48 \Rightarrow 0.2), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB1	Wandanschluss an Kellerdecke - Wand oberhalb	Psi-Wert (0.16 \Rightarrow 0.25), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB10	Sockeldetail beheizter/unbeheizter Keller - Unbeheizter Keller, Innenschale Backstein	Psi-Wert (-0.02 \Rightarrow 0.09), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB11	Wandanschluss an Kellerdecke - Wand durchgehend	Psi-Wert (0.35 \Rightarrow 0.32), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB12	Wandanschluss an Kellerdecke - Wand unterhalb	Neu Hinzugefügt	X	X
WB2	Fensterleibung - Anschlagstein - WB Fensterleibung	Psi-Wert (0.11 \Rightarrow 0.13), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB3	Fensterbrüstung - Zwischenleibungsanschlag mittig - WB Fensterbrüstung	Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB4	Fenstersturz - Anschlagstein - WB Fenstersturz	Psi-Wert (0.1 \Rightarrow 0.12), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB5	Rollladenkasten - Zwischenleibungsanschlag innen, Nischenhöhe 25 cm	Psi-Wert (0.18 \Rightarrow 0.24), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB6	Steildach Traufe - Dämmung zwischen Sparren	Psi-Wert (-0.07 \Rightarrow -0.05), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)		X
WB7	Balkonplatte - Dorne	Psi-Wert (0.1 \Rightarrow 0.15), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)		X
WB9	Sockeldetail beheizter/unbeheizter Keller - Im Erdreich, unbeheizter Keller, Innenschale Backstein	Psi-Wert (-0.02 \Rightarrow 0.07), Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)	X	X
WB8	Stützen - Säulenkopf, Stahlbeton	Renovationsjahr (Keine Angabe \Rightarrow 2028)		X

C.2 Gebäudetechnik

Kürzel	Bezeichnung	Massnahme	Variante A1	Variante A2	Variante B	Variante C
WE-1	Kondensierende Ölfeuerung	Anzahl (1 ⇒ 0), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
WE-2	Aussenluft Wärmepumpe	Anzahl (1 ⇒ 0), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
WE-3	Elektro-Boiler	Anzahl (1 ⇒ 0), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
WE-3	Elektro-Boiler	Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X		
WE-4	Aussenluft Wärmepumpe	Neu Hinzugefügt	X		X	X
WE-5	Erdsonden Wärmepumpe	Neu Hinzugefügt		X		
SP-1	Wärmespeicher	WE-1 (Ja ⇒ Nein), WE-2 (Ja ⇒ Nein), WE-4 (Nein ⇒ Ja), Verbindungsqualität (Ungenügend ⇒ Sehr gut)	X		X	X
SP-1	Bivalent Wärmespeicher für Wärmeerzeuger	Anzahl (1 ⇒ 0)	X	X	X	X
SP-2	Wärmespeicher	WE-3 (Ja ⇒ Nein), WE-5 (Nein ⇒ Ja), Typ (Warmwasserspeicher ⇒ Heizwasserspeicher), Gesamtspeichervolumen in Liter (300 ⇒ 1000), Warmwasserspeichervolumen in Liter (300 ⇒ 0), Aufstellort (Innerhalb thermischer Gebäudehülle ⇒ Ausserhalb thermischer Gebäudehülle), Verbindungsqualität (Mittelmässig ⇒ Sehr gut), Wärmedurchgangskoeffizient der Speicherhülle (0.43 ⇒ 0.37)		X		
SP-2	Elektro-Boiler	Anzahl (1 ⇒ 0)	X	X	X	X
SP-3	Brauchwarmwasserspeicher	Neu Hinzugefügt			X	X
SP-4	Elektro-Boiler	Neu Hinzugefügt	X	X		
HE-1	Wärmeverteilung	Anzahl (1 ⇒ 0), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
HE-2	Sanierung Wärmeverteilung	Neu Hinzugefügt	X			
HE-3	Sanierung Wärmeverteilung	Neu Hinzugefügt		X		
HE-4	Sanierung Wärmeverteilung	Neu Hinzugefügt			X	X
WW-1	dezentrale elektrische Warmwasserboiler	Wärmeleitfähigkeit Dämmung (0.04 ⇒ 0), Anzahl (1 ⇒ 0), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
WW-2	Ersatz dezentrale elektrische Warmwasserspeicher	Neu Hinzugefügt	X	X		
WW-3	Sanierung Warmwasserverteilung	Neu Hinzugefügt			X	X
GE-1	Kühlschrank > 160 l, mit Tiefkühlfach	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Jahresbedarf (250 ⇒ 110), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-10	Wäschetrocknung	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-2	Geschirrspüler (ohne Warmwasseranschluss)	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Jahresbedarf (350 ⇒ 250), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-3	Elektro-Kochherd	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-4	Elektro-Backofen	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-5	Dampfzug Abluft	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-6	Bad/WC-Abluft	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-7	Wäschetrocknung	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-8	Waschmaschine (mit Warmwasseranschluss)	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
GE-9	Lift	Qualität (Standard ⇒ Sehr gut), Jahresbedarf (550 ⇒ 400), Renovationsjahr (Keine Angabe ⇒ 2028)	X	X	X	X
KE-1	TV, Radio, PC etc.		X	X	X	X
BL-1	Energiesparlampen	Qualität (25-75 % Eff-Leuchten ⇒ 75-100 % Eff-Leuchten)	X	X	X	X
BL-2	Energiesparlampen	Qualität (25-75 % Eff-Leuchten ⇒ 75-100 % Eff-Leuchten)	X	X	X	X
WV-1	Elektroladeinfrastruktur Auto (C1)	Neu Hinzugefügt				X
EP-1	Photovoltaik ca. 22 kWp	Neu Hinzugefügt			X	X

D Fotos, Pläne und Berechnungen

Auf den nächsten Seiten befinden sich:

- Fotos Aufnahmen | Kapitel D.1
- Plangrundlagen (mit Energiebezugsfläche und Bauteile) | Beilage als angehängtes PDF
- U-Wert-Berechnungen der Bauteile | Beilage als angehängtes PDF
- Berechnung PVopti | Beilage als angehängtes PDF
- Leitungsinspektionsbericht Schmutzwasserleitungen | Beilage als angehängtes PDF
- Offerte GUT AG Heizungsersatz (Luft-Wasser-Wärmepumpe) | Beilage als angehängtes PDF
- Offerte GUT AG Heizungsersatz (Sole-Wasser-Wärmepumpe) | Beilage als angehängtes PDF
- Offerte Markus Schmid Heizungsersatz (Sole-Wasser-Wärmepumpe) | Beilage als angehängtes PDF
- Offerte Markus Schmid Heizungsersatz (Sole-Wasser-Wärmepumpe) | Beilage als angehängtes PDF

D.1 Fotos











Auswertung STW-Eigentümergeinschaft Unter-Kapf 1, Emmen



Inhaltsverzeichnis

Auswertung STW-Eigentümergeinschaft Unter-Kap...	1
Grunddaten Grundstück	2
Grunddaten Gebäude	3
Investitionsübersicht und Zusammenfassung	4
Investitionsübersicht nach Bauteilgruppen	5
Kurzfristige Investitionen	6
Kurzfristige Investitionen	7
Allgemeinzustand und Entwertung	8
Impressum	9

Ersteller



NAME

Kosmas Krömler

POSITION

Immobilienbewerter mit eidg. FA

TELEFONNUMMER

052 525 32 16

EMAIL

k.kroemler@readydata.ch

Grunddaten Grundstück

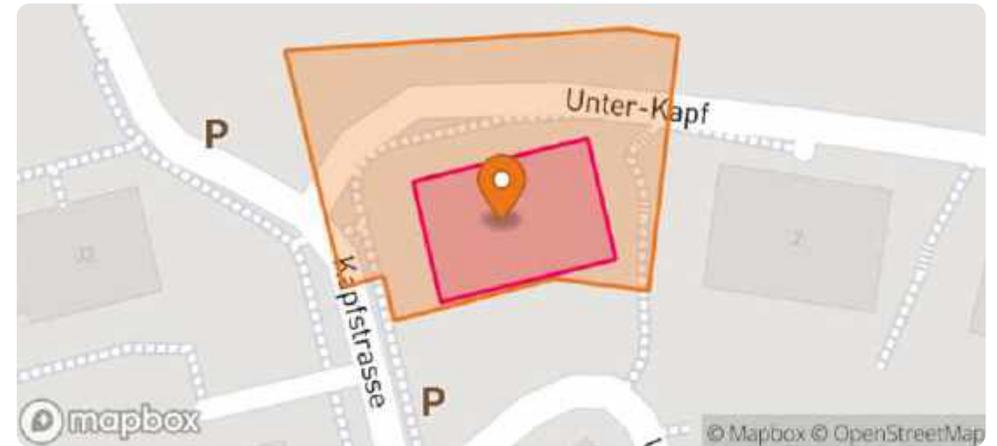
Eckdaten

Grundstück

STW-Eigentümergeinschaft Unter-Kapf 1, Emmen
6020 Emmenbrücke, Luzern, Schweiz

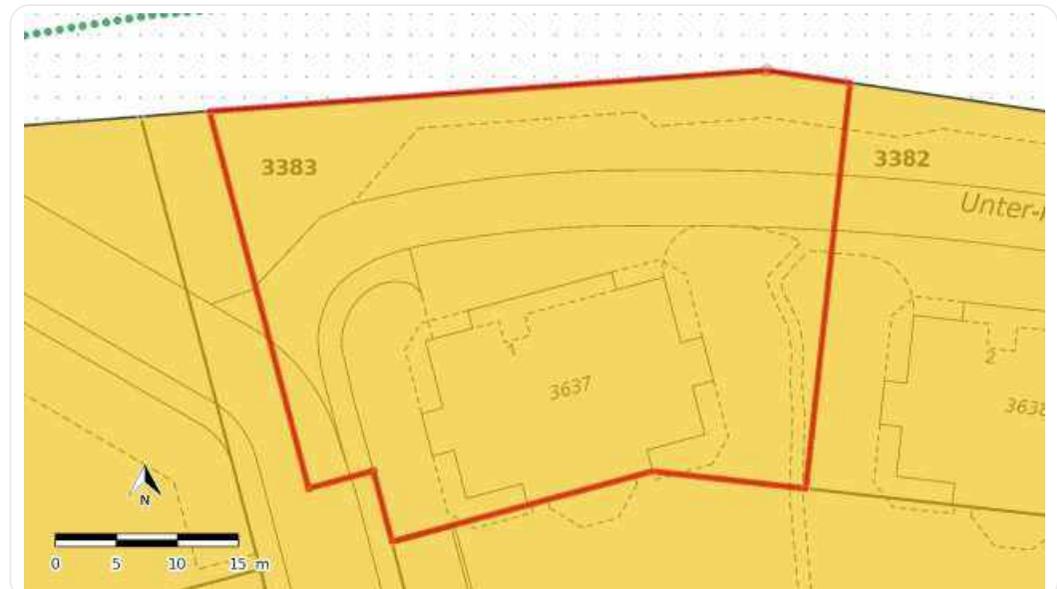
GRUNDSTÜCKNUMMER (EGRID) CH384850358035	GRUNDSTÜCKSNUMMER 3383	IM BAURECHT Nein
GESAMTE FLÄCHE 1'534 m ²	BAUGEBIET 1'534 m ²	NICHT-BAUGEBIET 0 m ²
ZONE Wohnzone	ÜBERLAGERENDE ZONE Gestaltungsplanpflicht	NUTZUNGSZIFFER IST 0
BELASTETER STANDORT Nein	NATURGEFAHREN Keine Gefährdung	RADON UNTERSUCHUNG Nicht notwendig

Karte



Erstellungskosten BKP Gesamt CHF 4'198'272

BKP-Position	Wert (CHF)	Prozent %
BKP 0 Grundstück		0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	100'000	2.38
BKP 2 Gebäude	3'614'252	86.09
BKP 3 Betriebseinrichtung		0.00
BKP 4 Umgebung	194'880	4.64
BKP 5 Baunebenkosten	289'140	6.89
BKP 6 Abwicklung/Beratung/Gewinn		0.00



Grunddaten Gebäude

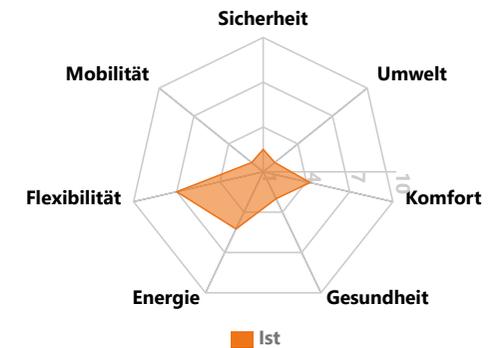
Eckdaten

Gebäude

Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke

EGID 2050974	BAUJAHR 1991	VERSICHERUNGSNEUWERT CHF 3'614'252
ANZAHL EINHEITEN 11	STELLUNG GEBÄUDE Freistehend	DENKMALSCHUTZ Nein, keiner
GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE 316 m ²	ENERGIEBEZUGSFLÄCHE 1'167.4 m ²	ALTERUNGS-INDEX 0.78
ENERGIEEFFIZIENZ GEBÄUDE D	ENERGIEEFFIZIENZ HÜLLE D	ENERGIEEFFIZIENZ ANLAGE D

Objektqualität



Nutzungsart

Name	Anzahl	Prozent %
Wohnen	11	100.00

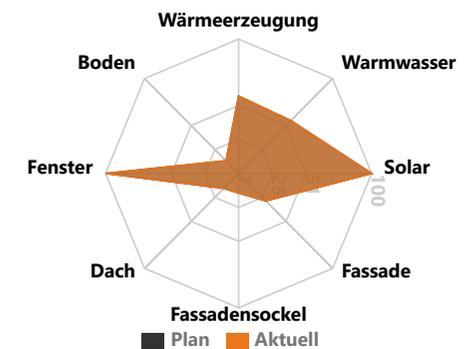


Primäre Wärmeerzeugung

Name	Wert	Prozent %
Ölheizung	1	100.00

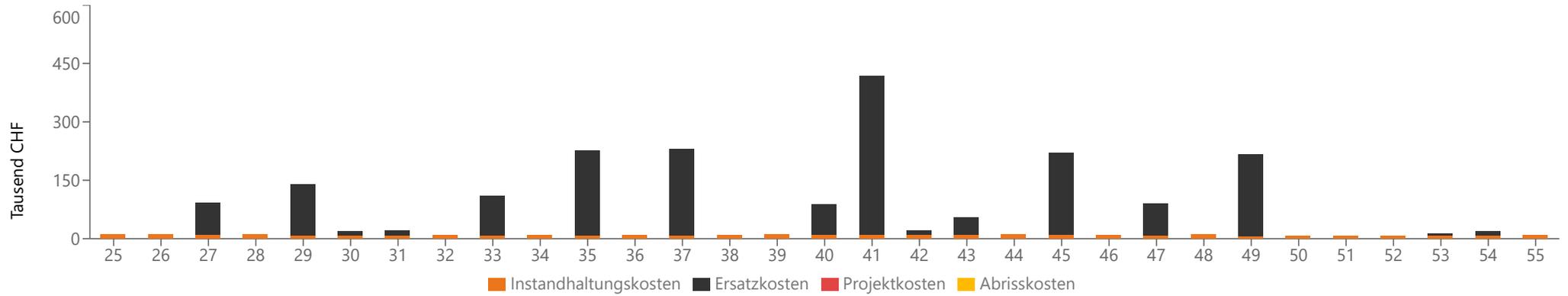


CO2 Abdruck



Investitionsübersicht und Zusammenfassung

Investitionsübersicht von 2025 bis 2055 | Gebäude



Zusammenfassung Investitionen - Gebäude

Zeitspanne	Gesamt (CHF)	Gesamt / m ³ (CHF)
kurzfristig (0-5 Jahre)	221'962	41
mittelfristig (6-10 Jahre)	331'662	62
langfristig (11-30 Jahre)	1'275'842	237

Investitionsübersicht nach Bauteilgruppen

Investitionen nach Bauteilgruppe (BKP) - Gebäude

BKP-Position	Kostenart	kurzfristig (0-5 Jahre) (CHF)	mittelfristig (6-10 Jahre) (CHF)	langfristig (11-30 Jahre) (CHF)
BKP 22 Rohbau 2	Ersatzkosten	0	225'006	377'775
BKP 23 Elektroanlagen	Ersatzkosten	0	4'164	236'654
BKP 24 HLK-Anlagen	Ersatzkosten	87'592	96'898	212'176
BKP 25 Sanitäranlagen	Ersatzkosten	10'000	0	178'847
BKP 26 Aufzüge	Ersatzkosten	124'370	0	124'370
BKP 27 Ausbau 1	Ersatzkosten	0	5'594	101'652
BKP 28 Ausbau 2	Ersatzkosten	0	0	44'368

Kurzfristige Investitionen



Der Heizungsersatz sollte besprochen werden. Zumindest eine sekundäre Wärmeerzeugung vorhanden wäre aber nicht genutzt wird. Ebenfalls in Betracht auf die energetischen Auswirkungen sollte die Ölheizung zeitnah ersetzt werden. Die Heizung ist aus dem Baujahr und kommt ans Ende der Lebensdauer. Kostenpunkt: Ca. 90'000.- wobei ein Gesamtpaket in Betracht gezogen werden sollte.



Die Warmwassererwärmung ist zur Zeit dezentral geregelt. Das bedeutet die einzelnen Boiler sind im Sonderrecht. Bei einem Heizungsersatz lohnt sich die Überlegung, ob man auf eine zentrale Warmwassererwärmung umsteigen möchte. Dies bedingt auch gewisse Anpassungen an den Sanitärleitungen. Kostenpunkt: Ca. CHF 7'000.- wobei ein Gesamtpaket in Betracht gezogen werden sollte.

Kurzfristige Investitionen



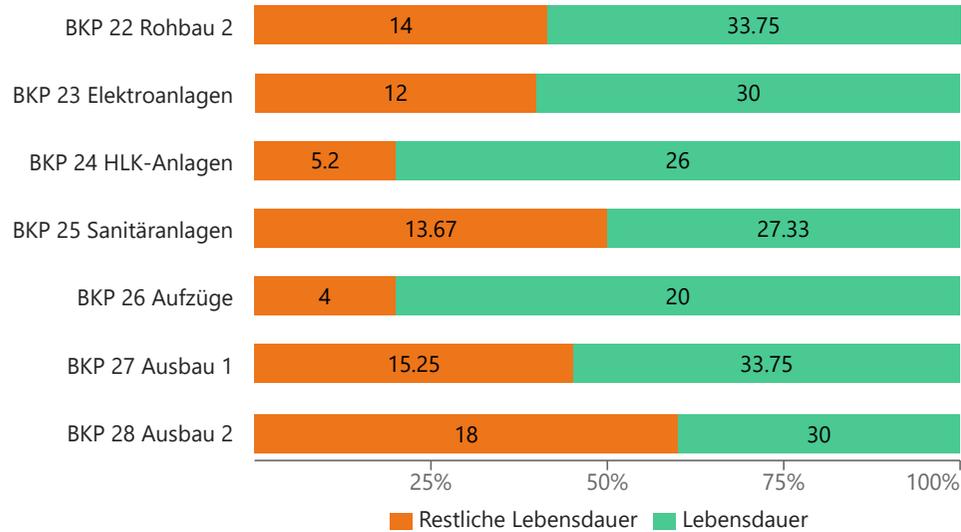
Die Aufzugsanlage ist aus dem Baujahr 1990. Somit bereits 35-jährig. Der Lift hat eine grundsätzliche Lebensdauer von 30 Jahren. Beim Lift ist darauf zu achten, dass der jährliche Service sorgfältig durchgeführt wird. Einen Ersatz/Sanierung in rund 5 Jahren wird empfohlen, damit das Ausfallrisiko minimiert wird. Kostenpunkt: Ca. CHF 125'000.-



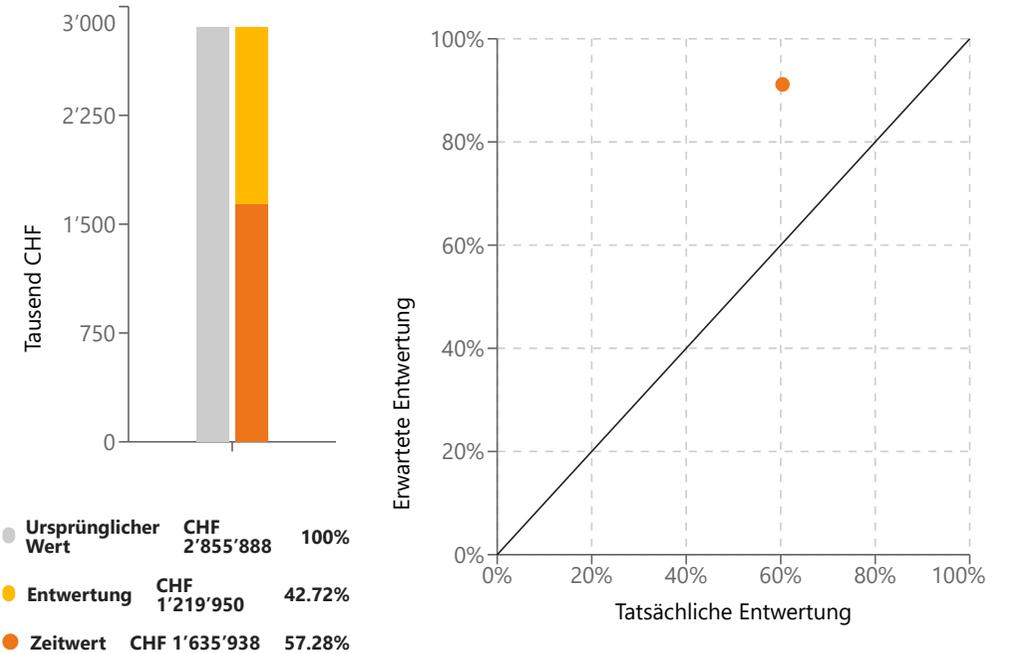
Die allgemeinen Waschtürme haben einen groben Sanierungstermin von ca. 10 Jahren. Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 10'000.- und werden fürs Jahr 2030 angesetzt.

Allgemeinzustand und Entwertung

Entwertung nach Bauteilgruppe (BKP) - Gebäude



Altersentwertungen Gebäude



Der allgemeine Zustand des Objektes ist gut. Es sind vor allem die Installationen welche in naher Zukunft eine Ersatzbeschaffung generieren. Um einen optischen Mehrwert generieren zu können, wir einen Neuanstrich der Fassade sowie der Balkone empfohlen. Kostenpunkt ca. 15'000.-. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Installation einer PV-Anlage auf dem Dach in Betracht gezogen werden. Somit könnte man die Synergie eines Gerüstes nutzen welches so oder so benötigt wird.

Was zudem empfohlen wird und aus Sicherheitsgründen relevant ist, ist eine Verbesserung der Beleuchtung im Treppenhaus!

Die Umgebung ist in einem guten Zustand und generiert in den nächsten Jahren keine Sanierungsarbeiten.

Impressum

- Die Kostenangaben belaufen sich nach dem SIA Phasenmodell 112 auf +/- 25%.
- Eine Zustandsanalyse findet in der Phase 1 statt.
- Die Wohnungen wurden nicht berücksichtigt da es sich um Stockwerkeigentum handelt

Winterthur, 18.03.2025
Kosmas Krömler
Immobilienbewerter mit eidg. FA
MAS Real Estate Management



ABGESCHLOSSEN

Zustandsanalyse

Gebäude

Unter-Kapf 1 6020 Emmenbrücke

Erstellt von Kosmas Krömler
Erstellt am 07.03.2025 10:19



Eckdaten

Unter-Kapf 1, 6020 Emmenbrücke

Grundstück

GRUNDSTÜCKNUMMER (EGRID)

CH384850358035

GESAMTE FLÄCHE

1'534 m²

BAUGEBIET

1'534 m²

NUTZUNG

100 %

NICHT-BAUGEBIET

0 m²

ZONE

Wohnzone

BELASTETER STANDORT

Nein

ÜBERLAGERENDE ZONE

Gestaltungsplanpflicht

IM BAURECHT

Nein

NATURGEFAHREN

Keine Gefährdung

RADON UNTERSUCHUNG

Nicht notwendig

Gebäude

EGID

2050974

BAUJAHR

1991

VERSICHERUNGSNEUWERT

CHF 3'614'252

STELLUNG GEBÄUDE

Freistehend

ANZAHL EINHEITEN

11

GEBÄUDEUMFANG

-

GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE

316 m²

ENERGIEBEZUGSFLÄCHE

1'167.4 m²

ALTERUNGS-INDEX

0.78

Investitionsübersicht von 2025 bis 2064

Jahr	Ersatzkosten CHF	Instandhaltung CHF	Entwertung CHF
2025	0	10'687	1'219'950
2026	0	10'908	1'218'567
2027	80'956	11'129	1'214'828
2028	0	11'350	1'273'369
2029	131'006	8'471	1'222'732
2030	10'000	8'692	1'276'270
2031	12'394	8'223	1'325'645
2032	0	8'444	1'384'182
2033	101'062	8'665	1'370'034
2034	0	8'886	1'428'574
2035	218'206	9'107	1'323'240
2036	0	9'328	1'381'777
2037	221'139	9'549	1'334'417
2038	0	9'770	1'392'957
2039	0	9'991	1'451'491
2040	77'258	10'212	1'458'571
2041	407'123	10'433	464'057
2042	10'000	10'654	517'595
2043	44'368	10'725	544'904
2044	0	10'946	603'442
2045	210'925	9'267	499'729
2046	0	9'488	501'197
2047	80'956	9'709	497'460
2048	0	9'930	555'999
2049	209'909	7'051	436'147
2050	0	7'272	494'687
2051	0	7'493	553'224
2052	0	7'714	611'762
2053	4'164	7'935	666'829
2054	10'000	8'156	720'369
2055	0	8'377	778'903
2056	0	8'598	837'440
2057	0	8'819	895'976
2058	0	9'040	954'517
2059	0	9'261	1'013'050
2060	218'206	9'482	907'718
2061	12'394	9'013	957'095
2062	0	9'234	1'015'630
2063	0	9'455	1'074'168
2064	0	9'676	1'132'706

Investitionsübersicht nach Bauteilen

Gebäudehülle

25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55

Fassadensockel



Fassade



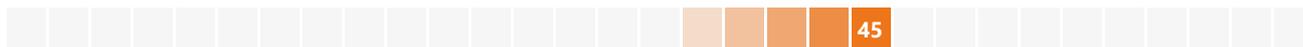
Tore



Balkone



Dach



Fenster



Sonnenschutzeinrichtungen



Briefkastenanlage



Sonnerie



Eingangstüre



Schliessanlage



Dachkonstruktion



Investitionsübersicht nach Bauteilen

Gebäudeinstallationen

25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55

Primäre Wärmeerzeugung



Sekundäre Wärmeerzeugung



Heizung Wärmehauptverteilung



Warmwassererwärmung



Sanitärinstallationen Wasserleitungen



Sanitärinstallationen Abwasserleitungen



Waschturm



Elektroinstallationen



Aufzug



Heizung Wärmeabgabe



Investitionsübersicht nach Bauteilen

Allgemeine Flächen

25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55

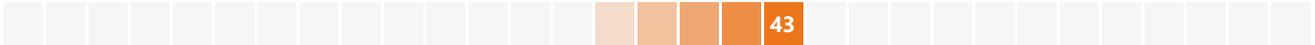
Bodenbeläge



Wandbeläge



Deckenbeläge



Treppengeländer



Eigenschaften



Energie

- ✓ **Wärmebrücken in der Fassade**
Keine Wärmebrücken in der Fassade vorhanden.
- ✓ **Wärmezähler**
Wärmezähler ist nur für das Gebäude vorhanden.
- ✓ **Wasserzähler**
Wasserzähler ist nur für das Gebäude vorhanden.
- ✓ **Stromzähler**
Stromzähler ist für jede Einheit vorhanden.
- **Wassererwärmung Zentral?**
Wassererwärmung ist dezentral
- i **Dämmstärke Fassadensockel**
Weniger als 10cm Dämmung am Fassadensockel
- i **Dämmstärke Fassade**
Weniger als 20cm Dämmung an der Fassade
- i **Dichtung Eingangstüre**
Dichtung an der Eingangstüre ist genügend.
- i **Dämmstärke gegen unbeheizten Boden**
Weniger als 10cm Dämmung gegen unbeheizten Boden
- i **Temperaturspreizung**
Weniger als 5 Grad
- i **Trennsystem Abwasser**
Unbekannt ob Trennsystem für Abwasser vorhanden ist.
- i **Energieeffizienz Beleuchtung**
Unbekannt
- i **Dämmung Dach**
Weniger als 10cm Dämmung am Dach

Eigenschaften



Sicherheit

- ⊖ **Dachsicherung**
Dachsicherung ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Schneefangsystem**
Schneefangsystem ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Sicherheitsverglasung**
Sicherheitsverglasung ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Sicherheitsverglasung Eingangstüre**
Sicherheitsglas für die Eingangstüre ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Mehrpunktverriegelung**
Mehrpunktverriegelung ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Alarmanlage**
Alarmanlage ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Videoüberwachung**
Videoüberwachungsanlage ist nicht vorhanden.
- ⊖ **Rutschhemmung**
Der Boden ist nicht ausreichend rutschgehemmt.
- ⓘ **Entspricht die Absturzsicherung der Balkone den geltenden Vorschriften?**
Absturzsicherung Balkone ist genügend.
- ⓘ **Absturzsicherung Fenster**
Absturzsicherung für Fenster ist genügend.
- ⓘ **FI-Schutzschalter**
Fehlstromschutzschalter sind für die allgemeinen Flächen vorhanden.
- ⓘ **Sicherheitsvorschriften Treppengeländer**
Sicherung der Treppengeländer ist genügend.

Eigenschaften



Brandschutz

- ✓ **Fluchtwegvorschriften bei der Eingangstüre eingehalten?**
Fluchtwegvorschriften sind eingehalten (> 0.9m).
- ✓ **Fluchtwegbreite größer 1.2 Meter**
Fluchtweg ist breiter als 1.2m
- ✗ **Rauchmelder**
Rauchmelder sind nicht vorhanden.
- ✗ **Rauchschutzdruckanlage**
Rauchschutzdruckanlage sind nicht vorhanden.



Barriere-Freiheit

- ✓ **Barrierefreier Gebäudezugang**
Der Zugang ist hindernisfrei.
- ✓ **Barrierefreie Erschliessungsflächen**
Erschliessungsflächen sind hindernisfrei.
- ✓ **Barrierefreier Zugang zu Einheiten**
Zugang zu Einheiten ist hindernisfrei

Eigenschaften



Komfort

- ✓ **Elektrischer Antrieb**
Elektrischer Antrieb ist vorhanden.
- ✓ **Fahrradabstellplätze**
Genügend gedeckte und ungedeckte Fahrradabstellplätze sind vorhanden.
- ✓ **Vertikaler Erschliessungskern**
Der Erschliessungskern ist zentral gelegen.
- ✗ **Ladestation Elektrofahrzeuge**
Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind nicht vorhanden.
- ✗ **Schallschutzglas**
Schallschutzglas ist nicht vorhanden.
- ✗ **Treppenhausbeleuchtung**
Die Treppenhausbeleuchtung ist nicht genügend.
- ✗ **Abstellflächen Treppenhaus**
Abstellflächen im Eingangsbereich sind nicht vorhanden.
- i **Beleuchtungssteuerung Treppenhaus**
Treppenhausbeleuchtungssteuerung mit Schalter

Eigenschaften



Andere

- ✓ **Mikrolage**
Mikrolage beurteilen.
- ✓ **Fassadensockel Anschlussdetail gegen Terrain**
Das Anschlussdetail des Fassadensockels ist fachgerecht.
- ✓ **Dachvorsprung**
Dachvorsprung von mehr als 20cm vorhanden.
- ✓ **Dachfenster**
Dachfenster sind vorhanden.
- ✓ **Rostfreies Wasser?**
Wasser ist rostfrei.
- ✓ **Wasserdruck**
Wasserdruck ist genügend.
- i **Besonnung**
Gut
- i **Weitsicht**
Mittelmässig
- i **Geruchsimmissionen**
Tief
- i **Tragwerk/Bauart**
Massivbau
- i **Fundament**
Plattenfundament
- i **Risse im Fassadensockel**
Feine oberflächliche Risse im Fassadensockel vorhanden.
- i **Algenbewuchs an Fassade**
Wenig Algenbewuchs an der Fassade vorhanden.
- i **Traglast Balkone**
Unbekannt
- i **Traglast Aufzug**
Aufzug mit weniger als 750kg Traglast
- i **Aufzughersteller**
Otis Elevator Company
- i **Risse im Bodenbelag**
Feine oberflächliche Risse im Bodenbelag vorhanden.
- i **Risse im Wandbelag**
Feine oberflächliche Risse im Wandbelag vorhanden.
- i **Risse im Deckenbelag**
Feine oberflächliche Risse im Deckenbelag vorhanden.

Fassadensockel

Teil der Fassade mit Bodenkontakt

MATERIAL

Beton gedämmt

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 30'258.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2040

LEBENSDAUER

25 Jahre

TECHNISCHES ALTER

10 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 43'226.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 17'290.00

ZEITWERT

CHF 25'936.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

MASSNAHMENPAKET

Keines



Fassade

Fassade

MATERIAL

Zweischalenmauerwerk
verputzt

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 91'592.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2041

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

24 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 457'962.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 274'777.00

ZEITWERT

CHF 183'185.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

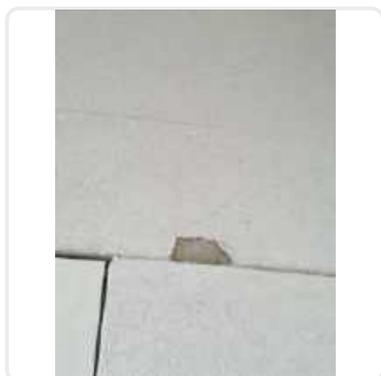
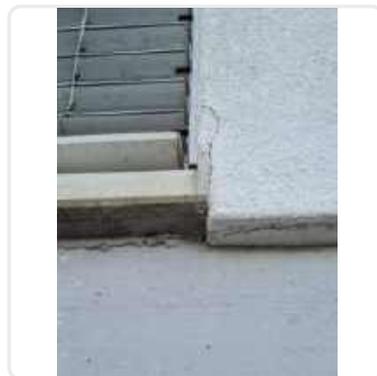
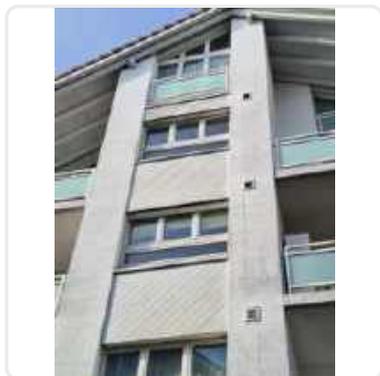
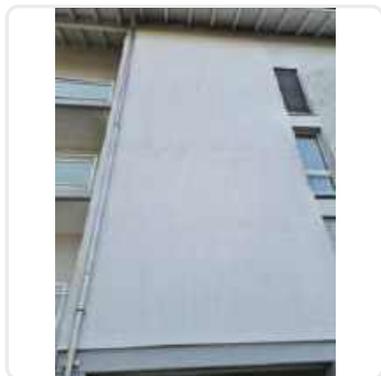
Maurer, Fassadenbau, Putze,
Gipser, Maler, Tapezierer

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Der Hauptanteil der Fassade ist ein Zweischalenmauerwerk. Ein Zwischenteil ist mit einer hinterlüfteten Holzkonstruktion ausgeführt. Bis auf ein paar optische Mängel ist die Fassade in einem guten Zustand. Sofern eine PV-Anlage in Überlegung ist, sollte man über einen Fassadenanstrich nachdenken, da das Gerüst so oder so benötigt wird.



Tore

Tore >6m²

MATERIAL

Holz

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 45'000.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2040

LEBENSDAUER

25 Jahre

TECHNISCHES ALTER

10 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 3'500.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 1'400.00

ZEITWERT

CHF 2'100.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

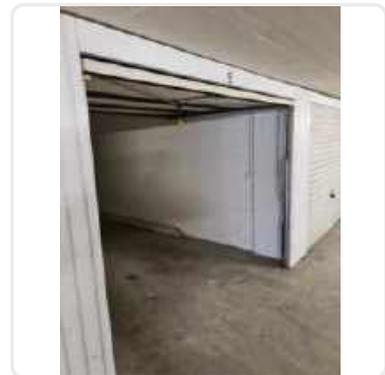
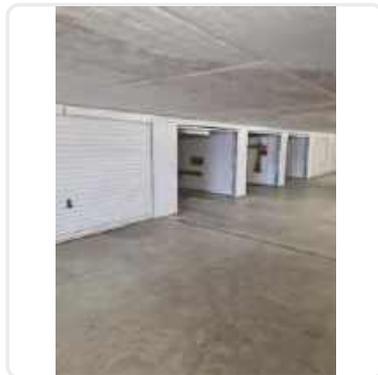
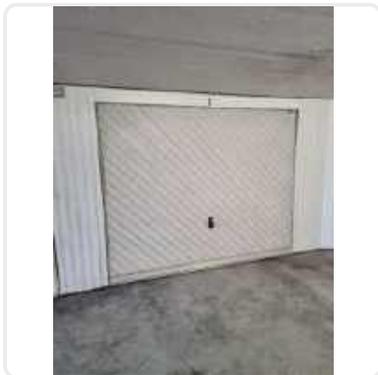
Tischler, Schreiner

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Es sind zehn automatische Holztore für jeden Einstellplatz vorhanden. Kostenpunkt pro Platz ca. 4'500.-



Balkone

Balkon

MATERIAL

Balkone Beton

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 83'041.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2041

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

24 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 207'603.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 124'562.00

ZEITWERT

CHF 83'041.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

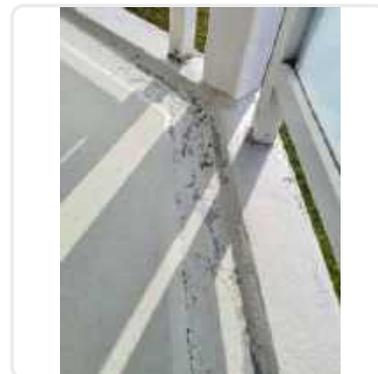
Maurer

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Bei den Balkonen blättert die Farbe bei den Abläufen ab. Dies könnte im Zusammenhang mit einem allgemeinen Fassadenneuanstrich behoben werden. Zustandstechnisch hat dies keinen grossen Einfluss.



Dach

Dach

MATERIAL

Schrägdach
Ziegeleindeckung

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 161'629.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2045

LEBENSDAUER

50 Jahre

TECHNISCHES ALTER

30 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 124'330.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 74'598.00

ZEITWERT

CHF 49'732.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

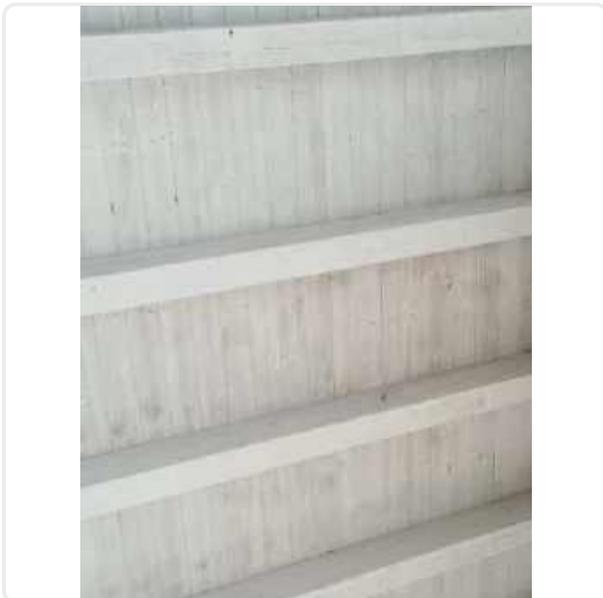
Holzbau, Zimmermann

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Das Dach sowie auch die Dachuntersicht ist in einem guten Zustand. Da muss in den nächsten rund 20 Jahren mit keinem Ersatz gerechnet werden. Was allenfalls ins Auge gefasst werden kann ist eine Dachreinigung. Um das energetische Potential zu nutzen, wäre eine Installation der PV-Anlage. In diesem Zusammenhang könnte auch die Fassade sowie die Balkone neu gestrichen werden.



Fenster

Fenster

MATERIAL

Holzfenster IV

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 145'748.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2035

LEBENSDAUER

25 Jahre

TECHNISCHES ALTER

15 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 112'114.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 67'268.00

ZEITWERT

CHF 44'846.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Fensterbauer, Storenbau,
Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Die Fenster sind in einem guten Zustand. Die energetischen Werte des Objektes könnten durch eine bessere Verglasung der Fenster optimiert werden. Ansonsten weisen die Fenster keine/nur geringe Mängel auf.



Sonnenschutzeinrichtungen

Einrichtungen zum Schutz vor Sonne.

MATERIAL

Lamellenstoren

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 72'458.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2035

LEBENSDAUER

25 Jahre

TECHNISCHES ALTER

15 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 51'756.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 31'054.00

ZEITWERT

CHF 20'702.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Storenbau

MASSNAHMENPAKET

Keines



Briefkastenanlage

Briefkastenanlage

MATERIAL

Wandmontage Aussen

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 2'000.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2040

LEBENSDAUER

25 Jahre

TECHNISCHES ALTER

10 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 4'731.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 1'892.00

ZEITWERT

CHF 2'839.00

MASSNAHME

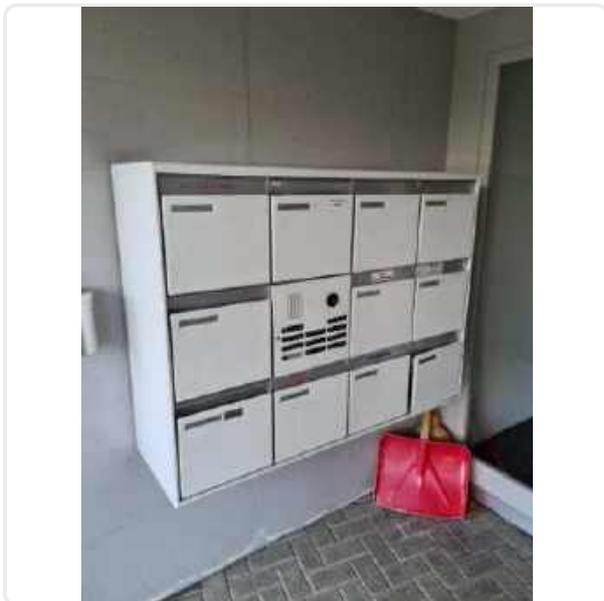
Instandhaltung

HANDWERKER

Schlosser, Metallbau

MASSNAHMENPAKET

Keines



Sonnerie

Klingel, Gegensprechanlage, Videoprechanlage

MATERIAL

Gegensprechanlage

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 4'164.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2033

LEBENSDAUER

20 Jahre

TECHNISCHES ALTER

12 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 3'470.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 2'082.00

ZEITWERT

CHF 1'388.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Elektriker

MASSNAHMENPAKET

Keines



Eingangstüre

Türe beim Hauseingang

MATERIAL

Metall/Aluminium

ZUSTAND

Erhebliche Mängel (E)

ERSATZKOSTEN

CHF 6'800.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2031

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

24 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 4'500.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 3'600.00

ZEITWERT

CHF 900.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

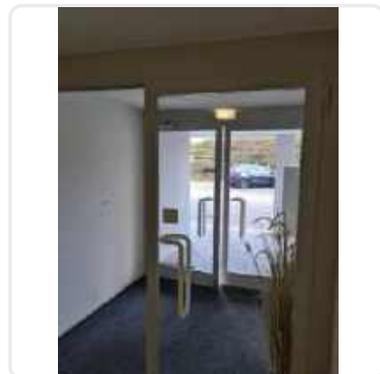
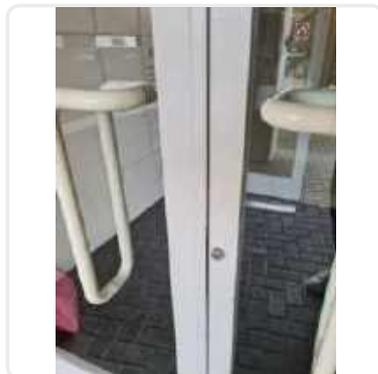
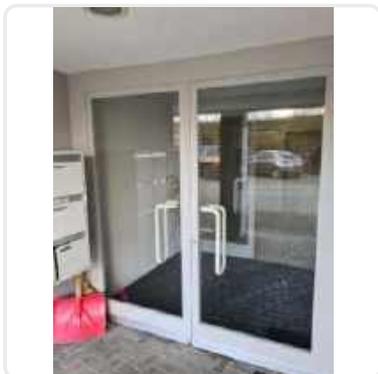
Schlosser, Metallbau

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Die Eingangstüre mit dem Windfang stellt eine energetische Schwachstelle dar. Die Dichtung sowie die Verglasung weist Optimierungsbedarf auf. Ansonsten ist der Zustand in Ordnung.



Schliessanlage

Schliessanlage Gebäude

MATERIAL

Mechanisches Schliesssystem Erhebliche Mängel (E)

ZUSTAND

Erhebliche Mängel (E)

ERSATZKOSTEN

CHF 5'594.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2031

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

24 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 4'662.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 3'730.00

ZEITWERT

CHF 932.00

MASSNAHME

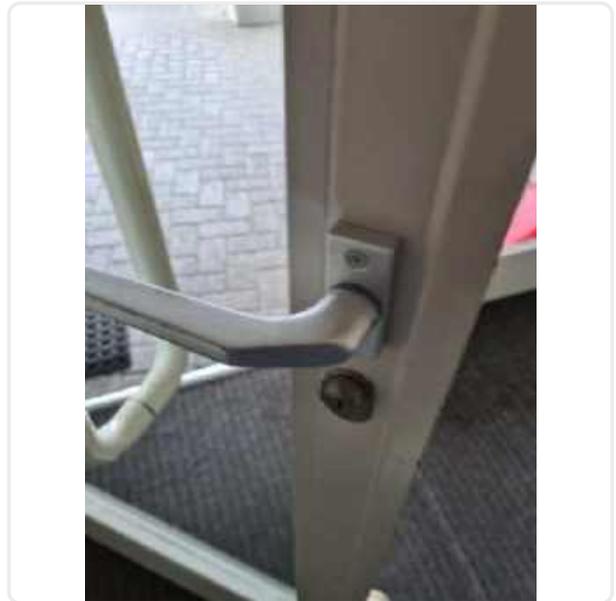
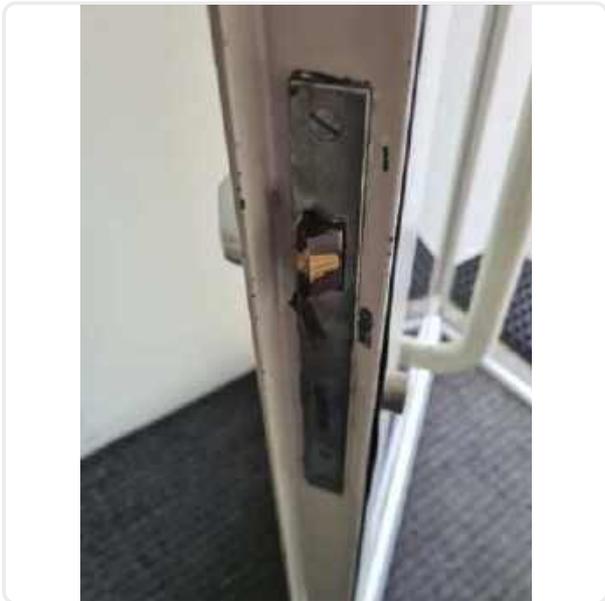
Instandhaltung

HANDWERKER

Instandhaltung

MASSNAHMENPAKET

Keines



Primäre Wärmeerzeugung

Primäre Wärmeerzeugung

MATERIAL

Ölheizung

ZUSTAND

Schwere Mängel (F)

ERSATZKOSTEN

CHF 80'956.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2027

LEBENSDAUER

20 Jahre

TECHNISCHES ALTER

18 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 62'274.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 56'047.00

ZEITWERT

CHF 6'227.00

MASSNAHME

Ersatz

HANDWERKER

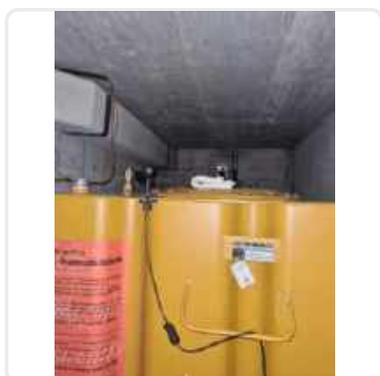
Heizungsinstallateur

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Die Ölheizung hat das Baujahr 1990 und ist somit knapp 35-jährig. Aus Sicht des Ausfallsrisikos sowie des Unterhalts, sollte ein Heizungsersatz in Erwägung gezogen werden.



Sekundäre Wärmeerzeugung

Sekundäre Wärmeerzeugung

MATERIAL

Wärmepumpe Luft

ZUSTAND

Unbrauchbar (G)

ERSATZKOSTEN

CHF 0.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2025

LEBENSDAUER

20 Jahre

TECHNISCHES ALTER

20 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 57'069.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 57'069.00

ZEITWERT

CHF 0.00

MASSNAHME

Ersatz

HANDWERKER

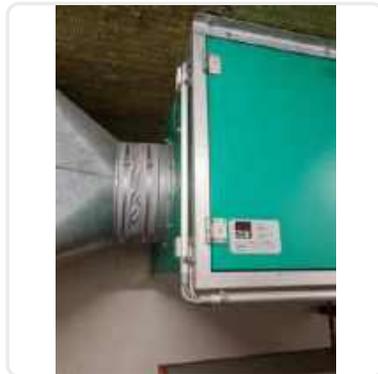
Heizungsinstallateur

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Als sekundäre Heizungsinstallation ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorhanden. Diese sollte die Vorwärme für die Ölheizung liefern. Diese Installation ist jedoch ausser Betrieb und wird nicht gebraucht. Dies muss bei einem Heizungsersatz berücksichtigt werden.



Heizung Wärmehauptverteilung

Steigzone Heizung

MATERIAL

Vorhanden

ZUSTAND

Erhebliche Mängel (E)

ERSATZKOSTEN

CHF 96'898.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2033

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

32 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 69'213.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 55'370.00

ZEITWERT

CHF 13'843.00

MASSNAHME

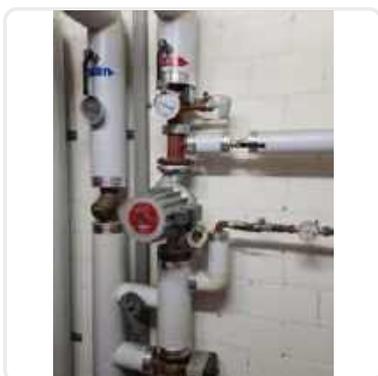
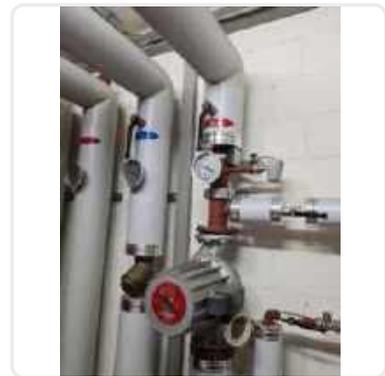
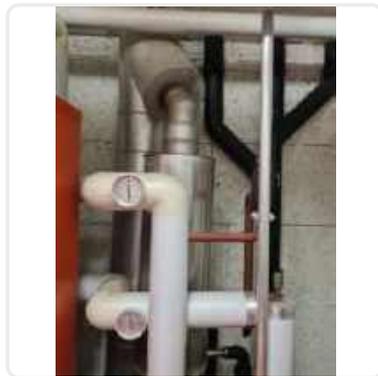
Instandhaltung

HANDWERKER

Heizunginstallateur, Putze,
Gipser, Fliesenleger, Maler,
Tapezierer, Maurer

MASSNAHMENPAKET

Keines



Warmwassererwärmung

Warmwasser Erwärmung

MATERIAL

Elektroboiler

ZUSTAND

Erhebliche Mängel (E)

ERSATZKOSTEN

CHF 6'636.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2029

LEBENSDAUER

20 Jahre

TECHNISCHES ALTER

16 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 5'530.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 4'424.00

ZEITWERT

CHF 1'106.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Elektriker

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Zurzeit sind dezentrale Elektroboiler in den Wohnungen sowie in der Waschküche vorhanden. Die Boiler in den Wohnungen sind im Sonderrecht, d.h. das die jeweilige Eigentümerschaft für den Ersatz zuständig ist. Aus Sicht der Nachhaltigkeit sollte hier über eine Gesamterneuerung der Warmwasseraufbereitung nachgedacht werden. Die Ersatzkosten für den Boiler belaufen sich auf einen zentralen Boiler welcher im Optimalfall mit der Heizung verbunden ist. (Verweis auf GEAK)



Sanitärinstallationen Wasserleitungen

Wasserleitungen

MATERIAL

Metall

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 96'555.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2037

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

18 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 64'370.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 38'622.00

ZEITWERT

CHF 25'748.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

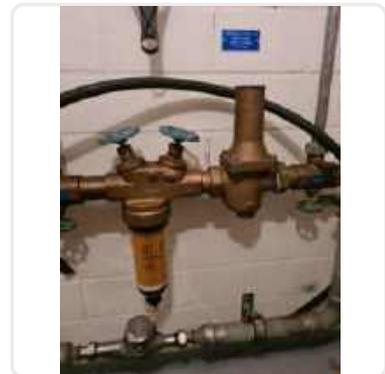
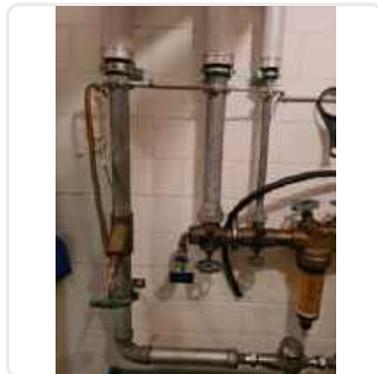
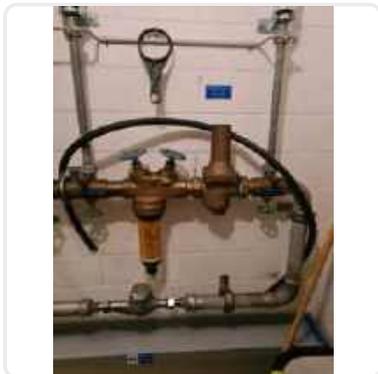
Sanitär, Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer, Fliesenleger

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Falls man sich für einen Boilerersatz entscheidet, müsste man die Zuleitung im Leitungsstrang sicher ebenfalls ersetzen. Diese hat für die dezentrale Wasseraufbereitung einen zu grossen Durchfluss sollte dies geändert werden.



Sanitärinstallationen Abwasserleitungen

Abwasserleitungen

MATERIAL

Kunststoff

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 62'292.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2049

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

16 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 41'528.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 16'611.00

ZEITWERT

CHF 24'917.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

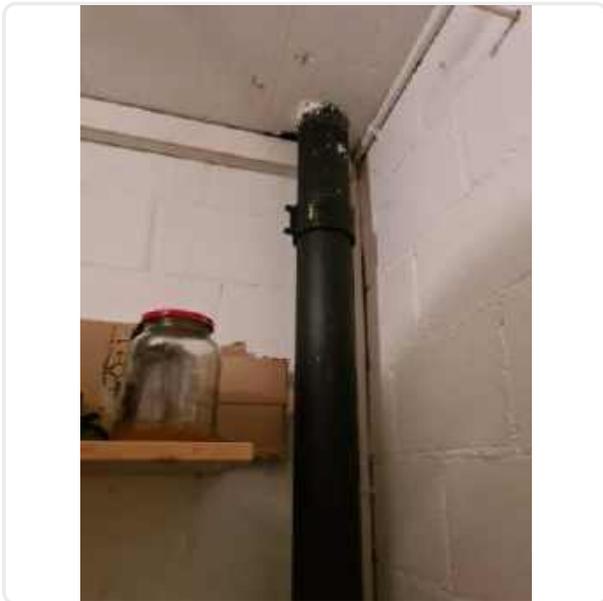
Sanitär, Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer, Fliesenleger

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Die Abwasserleitungen wurden von der Firma Linetech extern geprüft. Diese weisen keinerlei Mängel auf und sind in einem guten Zustand.



Waschturm

Waschturm allgemein

MATERIAL

Waschturm

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 10'000.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2030

LEBENSDAUER

12 Jahre

TECHNISCHES ALTER

7 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 5'000.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 2'917.00

ZEITWERT

CHF 2'083.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

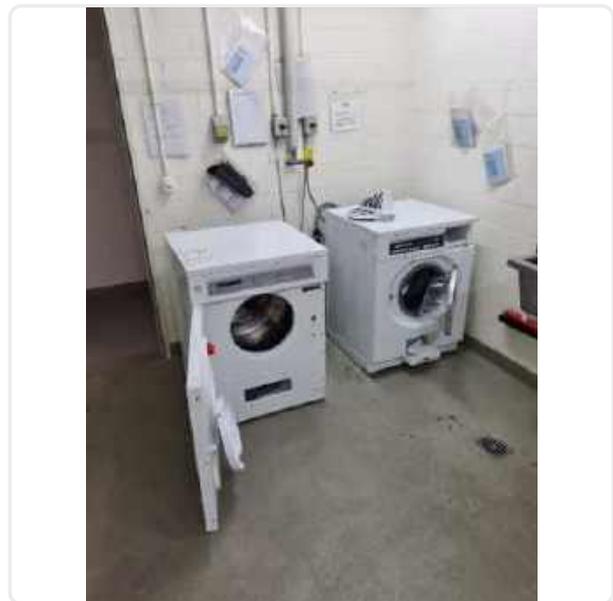
Elektriker, Sanitär

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Es befinden sich zwei Waschtürme in den Waschküchen welche genutzt werden können.



Elektroinstallationen

Gesamte Elektroinstallationen am Haus, inkl. Sicherungen

MATERIAL

Kippsicherungen

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 232'490.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2041

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

24 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 387'484.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 232'490.00

ZEITWERT

CHF 154'994.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

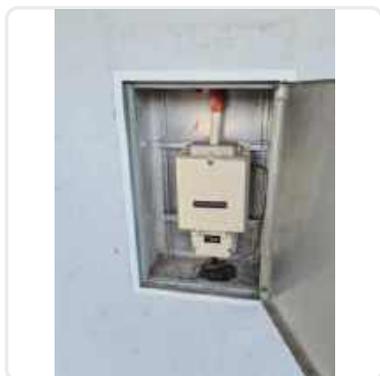
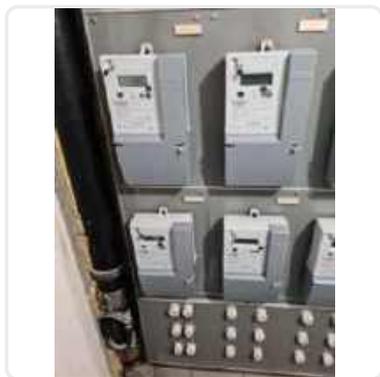
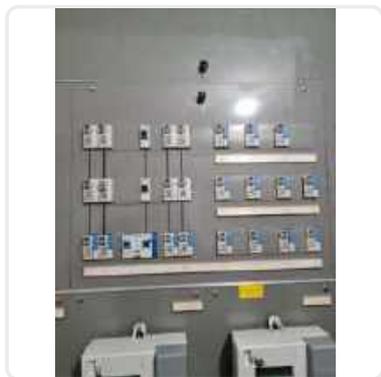
Elektriker

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Der Zustand der Elektroanlagen ist gut. Es ist noch ein Teil Schraubsicherungen vorhanden. Es ist für jede Einheit einen Stromzähler installiert worden.



Aufzug

Aufzugssystem

MATERIAL

Personenaufzug

ZEITPUNKT ERSATZ

2029

NEUBAUKOSTEN

CHF 103'642.00

MASSNAHME

Instandhaltung

ZUSTAND

Erhebliche Mängel (E)

LEBENSDAUER

20 Jahre

ALTERSENTWERTUNG

CHF 82'914.00

HANDWERKER

ERSATZKOSTEN

CHF 124'370.00

TECHNISCHES ALTER

16 Jahre

ZEITWERT

CHF 20'728.00

MASSNAHMENPAKET

Keines



Heizung Wärmeabgabe

Wärmeabgabe der Heizung

MATERIAL

Fussbodenheizung

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 124'584.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2037

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

18 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 41'528.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 24'917.00

ZEITWERT

CHF 16'611.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Fliesenleger, Bodenleger

MASSNAHMENPAKET

Keines

Bodenbeläge

Bodenbeläge allgemeine Flächen

MATERIAL

Natursteinplatten

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 31'400.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2043

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

12 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 20'421.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 8'168.00

ZEITWERT

CHF 12'253.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

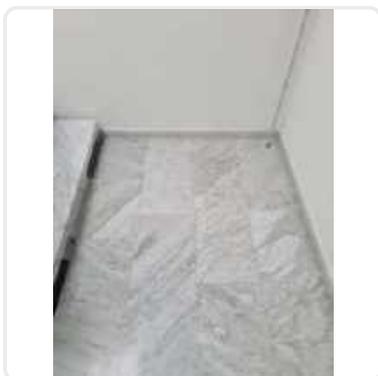
Fliesenleger

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Der Boden ist eine Marmorausführung in hoher Qualität. Dieser weist nur geringe Mängel auf.



Wandbeläge

Wandbeläge allgemeine Flächen

MATERIAL

Abrieb

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 8'761.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2043

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

12 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 7'301.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 2'920.00

ZEITWERT

CHF 4'381.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

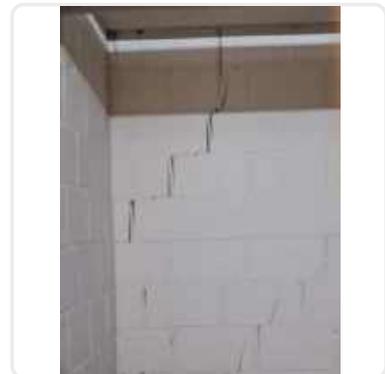
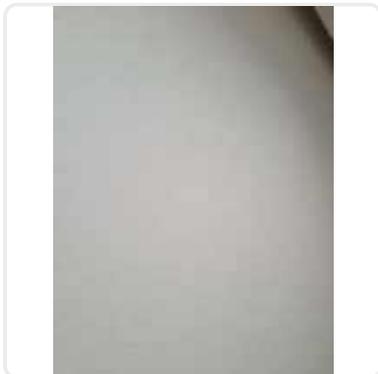
Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Im Keller ist das Mauerwerk aus gestrichenem Kalkstein. Im Mauerwerk hat es Spannungsrisse. Diese sollten beobachtet werden. Wenn sich diese nicht verändern kann man die stehen lassen.



Deckenbeläge

Deckenbeläge allgemeine Flächen

MATERIAL

Abrieb

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 4'207.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2043

LEBENSDAUER

30 Jahre

TECHNISCHES ALTER

12 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 3'506.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 1'402.00

ZEITWERT

CHF 2'104.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

MASSNAHMENPAKET

Keines



Treppengeländer

Geländer im Treppenhaus

MATERIAL

Metall

ZUSTAND

Geringe Mängel (C)

ERSATZKOSTEN

CHF 16'611.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2049

LEBENSDAUER

40 Jahre

TECHNISCHES ALTER

16 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 27'685.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 11'074.00

ZEITWERT

CHF 16'611.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

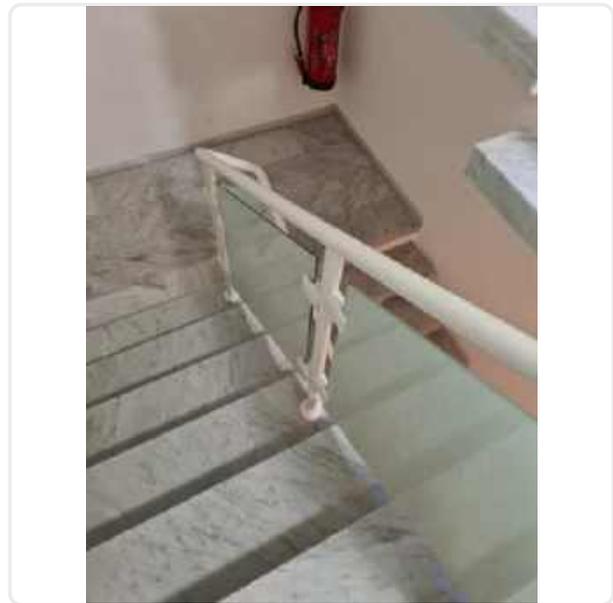
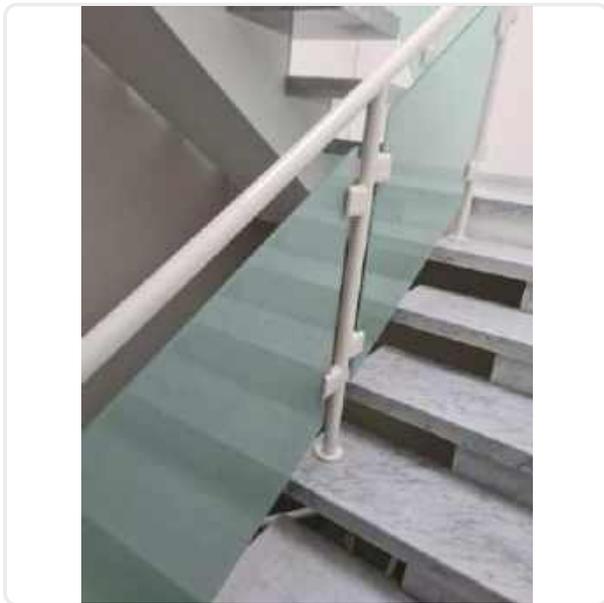
Schlosser, Metallbau

MASSNAHMENPAKET

Keines

BEMERKUNGEN

Es ist ein Metallhandlauf mit Glastrennung vorhanden. Die Absturzsicherung ist genügend aber nicht den aktuellen Vorschriften entsprechend. Ansonsten ist das Geländer in gutem Zustand. Die Gesamtbeleuchtung des Treppenhauses sollte optimiert werden. Es ist extrem dunkel.



Dachkonstruktion

Welche Dachkonstruktion wurde verwendet?

MATERIAL

Mit Unterdach

ZUSTAND

Mittlere Mängel (D)

ERSATZKOSTEN

CHF 49'296.00

ZEITPUNKT ERSATZ

2045

LEBENSDAUER

50 Jahre

TECHNISCHES ALTER

30 Jahre

NEUBAUKOSTEN

CHF 37'920.00

ALTERSENTWERTUNG

CHF 22'752.00

ZEITWERT

CHF 15'168.00

MASSNAHME

Instandhaltung

HANDWERKER

Dachdecker, Spengler,
Gerüstbau

MASSNAHMENPAKET

Keines