

bauen + rechnen : eine neue Rubrik

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2008)**

Heft 3: **Archaismen = Archaismes = Archaisms**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

§ Gehen, Fahren, Anhalten und Wenden

Baureif und damit für die Bewilligung eines Bauvorhabens offen ist ein Grundstück unter anderem nur dann, wenn es erschlossen ist. Zur Erschliessung gehört neben den Medien (Energie, Wasser, Abwasser) insbesondere die Zugänglichkeit. Diese wird, wo eine öffentliche Strasse nicht bis an das Baugrundstück führt, regelmässig mit einer Dienstbarkeit, einem Wegrecht, gesichert. Von solchen Wegrechten, nicht von den Erschliessungsanforderungen im Allgemeinen, soll hier die Rede sein.

Im Grundbuch werden Wegrechte in der Regel als «Fuss- und Fahrwegrecht» eingetragen, und meist geben sie im Alltag nicht zu Problemen Anlass. Allerdings kommt es immer wieder vor, dass in nachbarlichen Auseinandersetzungen ein Weg (-recht) verbarrikadiert wird: Haufen werden aufgeschüttet, Gräben werden aufgerissen. Gegen solche willentlichen Verletzungen der Pflicht, alles zu unterlassen, was die Ausübung des Wegrechts verhindert oder erheblich erschwert, ist leider auch kein Präventivkraut gewachsen: Den Berechtigten bleibt nur die Reaktion, notfalls der Gang zum Gericht. In solchen Fällen den Weg wieder freizubekommen, kann aufreibend und aufwendig sein. Hilfreich ist dann immerhin, wenn die Dienstbarkeit möglichst klar ausgestaltet ist – denn ein «Wegrecht» allein schafft kaum klares Recht, dessen Respektierung vor Gericht rasch durchgesetzt werden könnte: Bei Wegrechten ist gerade die Frage nach den zulässigen Behinderungen (namentlich durch eine Einzäunung) eine derjenigen, die am häufigsten aufgeworfen werden; ist das Wegrecht differenziert, nicht nur allgemein definiert, erleichtert dies die Rechtsfindung.

Nach Gesetz und ständiger Praxis des Bundesgerichts folgt die Auslegung, das heisst die Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit einer vorgegebenen Stufenordnung: Primär bestimmt sich die Dienstbarkeit aus dem Eintrag im Grundbuch. Ist der Wortlaut dieses Eintrages klar und

unmissverständlich, ist er massgebend. So hat es sich etwa im Fall einer als «Fusswegrecht» eingetragenen Dienstbarkeit ergeben, dass der fragliche Weg eben nur begangen, nicht auch mit Fahrrädern befahren werden darf. Und ein «Fuss- und Fahrwegrecht» berechtigt zum Begehen und zum Befahren, genauer: zum Durchfahren, jedoch nicht zum Parkieren, nicht für den Güterumschlag, ja nicht einmal zum Wenden. Hingegen ist es den Berechtigten nicht verwehrt, am Eingang zu ihrem Grundstück ein Tor anzubringen, vor dem für das Öffnen kurz angehalten werden muss (während aber umgekehrt die Durchfahrt auf dem Weg nicht durch ein Tor behindert werden darf – selbst wenn es nicht verschlossen, sondern leicht zu öffnen ist, aber ein lästiges Anhalten, anschliessendes Durchfahren und erneutes Anhalten nötig macht). Was aber, wenn der Belastete immer mit Fotografieren ein behauptetes Parkieren (und nicht blosses Anhalten) auf der Wegrechtsstrecke belegen will und die Berechtigten unter Androhung einer Strafanzeige mit Rechnungen für Umtriebe überhäuft? Eine solche Androhung stellt grundsätzlich keine verbotene (strafrechtliche) Nötigung dar, und auch das Einfordern einer Umtriebsentschädigung kann (zivilrechtlich) zulässig sein.

Schon bei einem an sich klaren Wortlaut der Dienstbarkeit ist also das Belästigungspotential beträchtlich. Ist nun auch noch der Wortlaut des Dienstbarkeitsintrages unklar, wird die Dienstbarkeit auslegungsbedürftig: Nun muss auf den Grund der Dienstbarkeit (also den Errichtungsakt) zurückgegriffen und allenfalls darauf abgestellt werden, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist – die Unsicherheit nimmt zu, Streitigkeiten ziehen sich in die Länge. Unter dem öffentlich-rechtlichen Aspekt der ausreichenden Erschliessung kann sich eine solche Wegrechtsdienstbarkeit als ungenügend erweisen, so dass allenfalls ein entsprechendes Verfahren (Quartierplan) helfen kann; diese Hilfe ist aber wegen des Bedarfs an Zeit und Finanzen alles andere als attraktiv.

Beim Aushandeln einer Wegrechtsdienstbarkeit ist man deshalb gut beraten, diese nicht nach

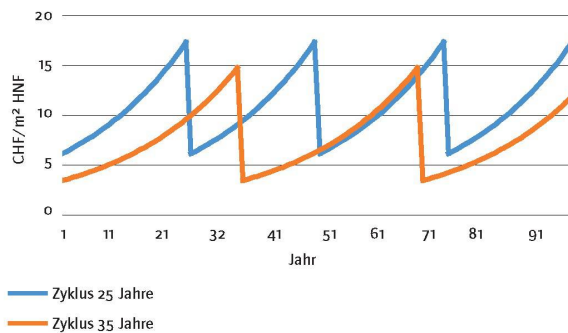
einem Vertragsmuster, sondern auf den Einzelfall zugeschnitten zu begründen. Dabei sollte man auch unter Partnern (beispielsweise wenn der Verkäufer der künftige Nachbar ist) nicht etwa darauf zu vertrauen, dass sich unberücksichtigte Aspekte auch später noch im Einvernehmen regeln liessen: Die Dienstbarkeit soll nicht nur künftige Auseinandersetzungen vermeiden, sondern besonders auch berücksichtigen, dass spätere Eigentümerinnen und Eigentümer allenfalls einzig auf das vertrauen und nicht mehr verlangen dürfen als das, was sich aus dem Grundbuch ergibt.

Dominiq Bachmann

Eine neue Rubrik

Die ökonomische Seite des Bauens wird in unserer Zeitschrift hauptsächlich im werk-material behandelt. Implizit spielt sie aber auch da eine eminent wichtige Rolle, wo von Architektonischem die Rede ist, beispielsweise von Materialstimmungen, beengten oder grosszügigen Platzverhältnissen, vom Standort, von Bauabläufen und Wohnungsgrössen. In Ergänzung zum werk-material, aber inhaltlich unabhängig davon, führen wir in diesem Heft eine neue Rubrik ein, die sich Fragen des Marktes und der Kosten im Bauwesen annimmt. Anhand von relevanten Themen – wie demjenigen der Einmalkosten im Verhältnis zu den Lebenszykluskosten, mit dem wir die Serie beginnen – soll Einblick gegeben werden in Marktmechanismen, aber auch Wechselwirkungen architektonischer und ökonomischer Entscheidungen erörtert werden.

Als Autoren für diese Rubrik konnten wir Marcel Scherrer und David Belart von Wüest & Partner gewinnen. Wüest & Partner ist eines der grossen Beratungsunternehmen für Immobilien in der Schweiz. Mit exklusiven Daten zum Immobilienmarkt in sämtlichen Regionen und Marktsegmenten legt Wüest & Partner die Grundlage für die Beratungstätigkeiten und leistet einen



Jährliche Rückstellungen für Instandsetzungskosten (Beispiel Gebäudehülle, Instandsetzungskosten CHF 250.–/m² HNF). – Grafik: Wüest & Partner AG, Zürich

wesentlichen Beitrag zur Transparenz der Immobilienmärkte. Seit Jahren führen sie das bestens bekannte «Immo-Monitoring» durch, das nicht nur Fakten aufbereitet, sondern im halbjährlichen Rhythmus auch Perspektiven und Trends des Bau- und Immobilienmarktes aufzeigt.

Christoph Wieser

Einmalkosten versus Lebenszykluskosten

Die Kostenfrage ist im Bauwesen zentral und prägt die Handlungen aller Akteure. Die Baukosten gehören in jeder Phase des Planungs- und Bauprozesses zu den wichtigen Rahmenbedingungen und beeinflussen auch den architektonischen Ausdruck. Eine Hauptrolle in dieser Diskussion zwischen Bauherren, Architekten und Spezialisten spielen in der Regel die Erstellungskosten eines Gebäudes, welche einen Teil der Anlagekosten bilden, also eine einmalige Investition. Aber auch diejenigen Kosten, die eine Immobilie während ihrer Lebensphase verursacht, gewinnen immer mehr an Bedeutung. So lassen sich alle Investitionen, die im Zusammenhang mit Immobilien getätigt werden, in Einmalkosten und Lebenszykluskosten, punktuelle und fließende Kosten aufteilen.

Die Einmalkosten setzen sich aus den Landkosten und den Erstellungskosten zusammen. Die Landkosten sind primär von der Lage des Grundstückes abhängig und betragen in der Regel rund 20 bis 30 % der Anlagekosten; bei Toplagen kann dieser Anteil durchaus bis 80 % ausmachen. Im Vergleich zu diesem fixen Kostenanteil können bei den Erstellungskosten die Hebel besser angesetzt werden. Die Verteilung der Erstellungskosten auf die verschiedenen Bauteile variiert je nach Nutzungsart relativ stark, ein Laborbau stellt beispielsweise ganz andere Anforderungen als ein Wohnbau.

Auch die Erneuerungszyklen der einzelnen Bauteile sind unterschiedlich: Sie sind grundsätzlich

vom Ersatzzeitpunkt des jeweiligen Bauteiles abhängig, der in der Regel beim Ausbau und der Haustechnik früher stattfindet als beim Rohbau. Diese Erneuerungszyklen sind ganz entscheidend für die Entwicklung der Instandsetzungskosten. Anhand der Gebäudehülle, die je nach Bauweise der Fenster, der Fassade und des Daches sehr unterschiedliche Erneuerungszyklen aufweist, kann dies veranschaulicht werden: Bei einer nachhaltigen Bauweise der Gebäudehülle mit längeren Erneuerungszyklen von 35 Jahren beträgt der Bedarf für jährliche Rückstellungen für die Instandsetzungskosten nur rund die Hälfte gegenüber einer Bauweise mit kürzeren Erneuerungszyklen von 25 Jahren.

Massgeblich für die Höhe der Instandsetzungskosten ist jedoch das effektive Verhalten der Immobilien-Akteure. Dieses deckt sich meistens nicht mit den theoretischen Erneuerungszyklen, was sich in der Gesamtbilanz der Lebenszykluskosten mitunter als ineffektiv erweist: Sowohl «Frührenovierer», als auch «Hinauszögerer» stehen meist schlechter da, als diejenigen, die genau zum richtigen Zeitpunkt sanieren.¹

Neben den Unterhaltskosten bilden die Betriebskosten den anderen wichtigen Teil der Lebenszykluskosten. Rund die Hälfte davon besteht aus Hauswartungs- und Versorgungskosten, der Rest aus Verwaltungs- und Versicherungskosten sowie Steuern. Ein Teil der Betriebskosten, hauptsächlich Hauswartung und Versorgung, wird in der Regel auf die Mieter überwälzt, wobei die Art dieses Kostensplits in den Mietverträgen festgelegt ist. Unabhängig davon, wer diese Kosten trägt, hat der Anteil der Versorgungs-, sprich Energiekosten angesichts des steigenden Ölpreises und der CO₂-Problematik an Bedeutung gewonnen. Denn die Mieter schrecken vor allzu hohen Nebenkosten zurück, auch wenn die Nettomiete auf den ersten Blick günstig wirkt. Ein konventionelles

Mehrfamilienhaus, das in seiner Erstellung CHF 3000.– pro m² Hauptnutzfläche (HNF) kostet, kann üblicherweise mit Mehrkosten von rund 5%, also CHF 150.– im Minergie-Standard ausgeführt werden. Geht man nun von der Annahme aus, dass durch diese Massnahmen eine Reduktion der Betriebskosten im Bereich Energie um CHF 10.– pro m² HNF erreicht werden kann, so entspricht dies einer sehr guten Rendite.

Dieses Rechenbeispiel entfaltet jedoch angesichts des Dilemmas beim Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern wenig Wirkung: Die Investitionsentscheide der Eigentümer werden auf Basis der Nettomieten gefällt, da die Nebenkosten weiterverrechnet werden und die Einsparungen zu Gunsten der Mieter ausfallen würden. Dies ist vermutlich mit ein Grund dafür, dass energetisch wirksame Sanierungen, gemessen an der Gesamtzahl der vorgenommenen Gebäudesanierungen, bis vor kurzem noch in der Minderzahl waren.²

Die Gegenüberstellung von Einmal- und Lebenszykluskosten zeigt verschiedene gegenseitige Abhängigkeiten auf. Für die Höhe der Betriebs- und Unterhaltskosten werden bereits früh im Planungsprozess wichtige Weichen gestellt, besonders im Bereich der Energiekosten. Es gilt nun für alle Planer und Bauherren, diesem Aspekt vermehrt Rechnung zu tragen, sei es bei entwerferisch relevanten Themen wie der Volumetrie und dem Verhältnis der Geschoss- zu den Fassadenflächen, im Bereich der Haustechnik bei besonders intelligenten energetischen Konzepten oder bei der Wahl von unterhalts- und renovationsfreundlichen Materialien und Details. Die Betreiber werden es ihnen danken. Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart, www.wuestundpartner.com

¹ Theoretische vs. effektive Erneuerungszyklen. Quelle: Bewertungsdatenbank, Wüest & Partner AG.

² Martin Jakob, Erneuerungsverhalten im Bereich Wohngebäude, CEPE ETH Zürich, September 2004.