

# Aufteilung der Kondominiumsspesen zwischen Mieter – Eigentümer (Wohnbauinstitut)

INNERHALB DER WOHNUNG	Zu Lasten des
<b>1. WASSER-, GAS-, SANITÄRE ANLAGEN – WOHNUNG</b>	
• <i>Installation, Umbau und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten an der Wasser-, Gas- und sanitären Anlage</i>	<b>E</b> = Eigentümer
• <i>Auswechseln der sanitären Einrichtungen und der Armaturen im Bad und in der Küche</i>	<b>M</b> = Mieter
• <i>Einbau und Auswechseln der Kalt- und Warmwasserzähler</i>	<b>E</b>
• <i>Trinkwasserverbrauch und diesbezügliche Gebühr für die Abwasserentsorgung</i>	<b>M</b>
• <i>Reinigung der Verteilungszähler für Kalt- und Warmwasser infolge deren Verwendung</i>	<b>M</b>
• <i>Anschluß vom Netz bis zu den Zählern</i>	<b>E</b>
• <i>Ordentliche Instandhaltung der Armaturen für Wasser und Gas infolge deren Verwendung</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln der Siphons</i>	<b>E</b>
• <i>Reinigen von verstopften Abflüssen bis zu den Steigleitungen</i>	<b>M</b>
<b>2. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG</b>	
• <i>Auswechseln der Heizkörper</i>	<b>E</b>
• <i>Auswechseln und Reparatur der Zonenventile, Raumthermostate</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln der Ventile und Heizkörper-Rücklaufregler</i>	<b>M</b>
• <i>Für die autonome Heizanlage: Auswechseln von Kessel, Brenner, Ventilen, Griffen und Warmwasserbereitern</i>	<b>E</b>
• <i>Für die autonome Heizanlage: Reparatur von Kessel, Brenner, Ventilen, Griffen und Warmwasserbereitern einschließlich der vom Gesetz vorgeschriebenen Wartung</i>	<b>M</b>
• <i>Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung des Schornsteins und der unter Putz verlegten Rohre</i>	<b>E</b>
• <i>Reinigung von Brenner, Kessel, Warmwasserbereiter, Schornstein</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln der Wärmezähler</i>	<b>E</b>
<b>3. ELEKTROANLAGE IN DER WOHNUNG</b>	
• <i>Neues Verlegen der Elektroanlage</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur von Elektroanlagen</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln der Elektrogeräte (Schalter, Steckdosen, Wechselschalter, akustische und beleuchtete Taster und Anzeiger)</i>	<b>M</b>
• <i>Reparatur und Auswechseln von Klingel-, Sprech- und Videosprechanlagen</i>	<b>M</b>

<b>4. WÄNDE UND DECKEN IN DER WOHNUNG (Putz, Beschichtung mit Farben, Lacken, Tapeten usw.)</b>	
• <i>Instandsetzung von schadhafte Wand- und Deckenputz in der Wohnung</i>	<b>E</b>
• <i>Wand- und Deckenbeschichtung mit Farben und Lacken, falls vom Mieter gewünscht, während des Mietverhältnisses</i>	<b>M</b>
• <i>Anbringen von Tapeten oder ähnlichem Material, falls vom Mieter gewünscht, während des Mietverhältnisses</i>	<b>M</b>
<b>5. BÖDEN UND VERKLEIDUNGEN IN DER WOHNUNG</b>	
• <i>Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Böden und Verkleidungen</i>	<b>M</b>
<b>6. TÜREN, FENSTER UND BLENDRAHMEN DER WOHNUNG</b>	
• <i>Auswechseln von Türen, Fenster-Blendrahmen, Rolläden, Jalousien, Fensterläden</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur folgender Teile der Rolläden: Stäbe, Haken, Rolle, Verbindungskordeln zur Rolle, Federn innerhalb der Rolläden</i>	<b>M</b>
• <i>Reparatur der Türen, Fenster-Blendrahmen, Jalousien, Fensterläden, Außenvorhänge zur Verdunkelung, Auswechseln von Zubehörteilen (Klinken, Schlösser, Scheiben, Rahmen)</i>	<b>M</b>
• <i>Lackieren der Außentüren und -fenster: Rolläden, Jalousien, Fensterläden und Balkonbrüstungen</i>	<b>E</b>
• <i>Lackieren von Innentüren und -fenster, Türen und Fenster-Blendrahmen</i>	<b>M</b>
<b>IN DEN GEMEINSCHAFTSBEREICHEN</b>	
	<b>Zu Lasten des</b>
<b>7. HOF UND GARTEN</b>	
• <i>Einbauen und Auswechseln von Umzäunungen und Gittertüren</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur und Lackieren von Gittertüren und Umzäunungen</i>	<b>M</b>
• <i>Einbauen und Auswechseln von automatischen Türantriebsmechanismen</i>	<b>E</b>
• <i>Ordentliche Instandhaltung von automatischen Gittertürantrieben</i>	<b>M</b>
• <i>Bodenbelagarbeiten für Hof, Gehsteige und begehbare Flächen in den Grünanlagen</i>	<b>E</b>
• <i>Markieren der Autostellplätze im Freien</i>	<b>E</b>
• <i>Ankauf und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grasflächen</i>	<b>E</b>
• <i>Gartenpflege (Gras- und Baumschnitt, Ankauf von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Bewässern von Beeten, Gärten, Blumen und Pflanzen, Wasserverbrauch)</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln von Zierpflanzen</i>	<b>M</b>
• <i>Installation und Auswechseln der Bewässerungsanlage</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur (ordentliche Instandhaltung) der Bewässerungsanlage</i>	<b>M</b>
• <i>Montage der Gartenbänke, Spielanlagen für Kinder, Sport- und Freizeitgeräte</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur der Sport- und Freizeitgeräte, Gartenbänke und Bewässerungsanlage</i>	<b>M</b>
• <i>Installation und Auswechseln der Beleuchtungsanlage</i>	<b>E</b>
• <i>Ordentliche Instandhaltung der Beleuchtungsanlage</i>	<b>M</b>
• <i>Auswechseln der Glühbirnen</i>	<b>M</b>

• Stromverbrauch	M
• Reinigung der Hof- und Grünflächen, Schneeräumung	M
<b>8. GEMEINSCHAFTSBEREICHE IM KELLER (FLUR, WASCHRÄUME, AUFHÄNGEBÖDEN USW.)</b>	
• Installation der Elektroanlage und deren neues Verlegen	E
• Auswechseln der Glühbirnen	M
• Ordentliche Instandhaltung und Elektroteile (Fassung, Schalter usw.)	M
• Installation der Wasseranlage und deren Instandsetzung (auch teilweise)	E
• Rattenbekämpfung	M
• Insektenbekämpfung	M
• Desinfektion der Wassersammelbehälter und Mülltonnen	M
• Strom- und Wasserverbrauch	M
• Wand- und Deckenanstrich (infolge normaler Abnutzung nach zirka zehn Jahren)	E
• Reinigung und dazu erforderliche Mittel	M
<b>9. STIEGEN, EINGÄNGE, DÄCHER UND MAUERN</b>	
• Wiederaufbau der tragenden Struktur der Stiege, Gärten und Podestböden	E
• Maurerarbeiten zur Konsolidierung des Gebäudes	E
• Reinigung der Dachrinnen und Freimachen der Regenwasserabflüsse	M
• Liefern, Reparatur und außerordentliche Instandhaltung der Dächer und Solarpaneele	E
• Farb- und Lackbeschichtung der Treppenhauswände einschließlich Blendrahmen, Brüstung und Handlauf (aufgrund normaler Abnutzung)	E
• Auswechseln des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	E
• Reparatur und Instandhaltung des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	M
• Installation, Auswechseln und außerordentliche Instandhaltung der Elektroanlage in allen Gemeinschaftsbereichen	E
• Liefern von Führungen und Fußabstreichern	M
• Reparatur von Teilen der Elektroanlage: Klingelanlage, Tür- und Toröffner, Beleuchtung des Treppenhauses, Sprechanlage usw.	M
• Auswechseln von Klingelanlage, Tür- und Toröffner, Beleuchtung des Treppenhauses, Sprechanlage usw.	E
• Anbringen von persönlichen Namensschildern	M
• Reparatur und Auswechseln von automatischen Schließvorrichtungen und der dazugehörigen Schlüssel	M
• Auswechseln und Reparatur der Scheiben von Fenstereinfassungen	M
• Installation und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen	E
• Ankauf der Feuerlöscher	E
• Füllen der Feuerlöscher	M

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Periodische Inspektion und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften und diesbezügliche Konzessionsgebühren</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einbau der Lampenfassungen, Deckenleuchten und Beleuchtungskörper</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Reparatur und Auswechseln der Lampenfassungen und Deckenleuchten</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Auswechseln der Neon- und Glühbirnen</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Stromverbrauch</i></li> </ul>	<b>M</b>
<b>10. GARAGENFAHRBAHNEN UND -RAMPEN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wiederherstellen, Reparatur und Instandhaltung des Bodenbelages</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einbau der Funksteuerung und der Automatismen für die Öffnung der Tore, Schranken und Rolläden (Erstinstallation)</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Reparatur und Auswechseln der Funksteuerung und der Automatismen für die Öffnung der Tore, Schranken und Rolläden</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Installation und Neuerung der Elektrobeleuchtungsanlage</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Auswechseln der Glühbirnen, kleine Reparaturen an der Elektroanlage und Zeitschaltautomatik</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einbau und Auswechseln der Schilder und Markierungsstreifen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ordentliche Instandhaltung der Markierungen</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einbau und Auswechseln der Feuerlöschanlage; Abnahmespesen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Periodische Inspektionen und Abnahmen und diesbezügliche Konzessionsgebühren</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Strom- und Wasserverbrauch</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Reinigung der Fahrbahnen und Rampen, einschließlich der Verbrauchsmittel</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Schneeräumung, Ankauf und Streuen von Salz</i></li> </ul>	<b>M</b>
<b>11. VERWALTUNG</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verwaltungsspesen für Mieter mit Landesmietzins</i></li> </ul>	<b>M</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kautionshinterlegungen für die Versorgung von Licht, Betriebskraft, Gas, Wasser, Telefon usw. für den gemeinschaftlichen Verbrauch</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Versicherung des Gebäudes und der Anlagen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verwaltungs-, Telefon-, Kanzlei-, Kopierspesen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Postspesen für die Zusendung von Voranschlägen und Endabrechnungen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Etwaige Anmietung eines Saales für Kondominiumsversammlungen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kopien von Dokumenten, die der Mieter beantragt, und bestrittene Verwaltungsspesen auf Antrag des Mieters</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Spesen für außerordentliche, auf Anregung der Mieter einberufene Versammlungen</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Honorar des Kondominiumsverwalters</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gebühr (TosaE) für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Durchfahrtsgebühr</i></li> </ul>	<b>M</b>
<b>12. AUFZUG</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erste Installation</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Auswechseln des Fahrkorbes</i></li> </ul>	<b>E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Auswechseln von Motor, Stoßdämpfern, mechanischen Teilen, Elektroteilen; andere außerordentliche Instandhaltungen</i></li> </ul>	<b>E</b>

• Stromverbrauch für Betriebskraft, Beleuchtung und Auswechseln der Glühbirnen, Sicherungen usw.	<b>M</b>
• Reparatur und ordentliche Instandhaltung des Fahrkorbes	<b>M</b>
• Reparatur und Auswechseln in geringem Ausmaß von mechanischen Teilen, Elektroteilen, Schließvorrichtungen, Drucktaster	<b>M</b>
• Periodische, obligatorische Inspektionen und Abnahmen der zuständigen Körperschaften und diesbezügliche Gemeindekonzessionsgebühren	<b>E</b>
• Maßnahmen zur Anpassung an die Gesetzesbestimmungen	<b>E</b>
• Abonnierte Instandhaltung	<b>M</b>
• Auswechseln der Zugseile infolge der Abnutzung	<b>E</b>
<b>13. AUTOKLAV</b>	
• Installation	<b>E</b>
• Instandsetzen der Anlage, Auswechseln von alten Anlagen oder von abgenutzten Teilen	<b>E</b>
• Auswechseln von Pumpe, Tank, Drehteil, Elektroeinzug und anderen primären Bestandteilen	<b>E</b>
• Stromverbrauch für Betriebskraft	<b>M</b>
• Abnahme, Gebühren und Steuern der Anlage	<b>E</b>
• Periodische, obligatorische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften und diesbezügliche Konzessionsgebühren	<b>E</b>
• Reparatur und Instandhaltung von Teilen infolge deren Verwendung	<b>M</b>
• Abonnierte Instandhaltung	<b>M</b>
• Druckauffüllung im Tank	<b>M</b>
• Trink- und Warmwasserverbrauch	<b>M</b>
• Reinigung, Klärung und Entkalkung	<b>M</b>
<b>14. KANALISIERUNG UND ABFLUSSLEITUNGEN</b>	
• Anschluß an das Gemeindefeld für den Abfluß von Schmutz- und Regenwasser	<b>E</b>
• Instandsetzung und Reparatur des Kanalisierungsnetzes des städtischen Sammelkanals zum Gebäude und im Gebäudeinneren	<b>E</b>
• Installation, Instandsetzung und Reparatur der Steigleitungen und des Wassersammelnetzes (Regenwasser und Kanäle), einschließlich Siphonschächte	<b>E</b>
• Reparatur des Kanalisierungsnetzes, der biologischen Kläranlagen und der Senkgruben	<b>E</b>
• Reinigung und Leeren der Siphonschächte	<b>M</b>
• Installation und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, einschließlich elektrischer Einzug der Pumpe	<b>E</b>
• Leeren von biologischen Kläranlagen und Senkgruben, Reinigen von verstopften Bodenabflüssen samt Gully	<b>M</b>
• Reparatur und Reinigen von verstopften Siphons und Kanalisierungsnetz infolge von Nachlässigkeit des Mieters	<b>M</b>
<b>15. ZENTRALE FERNSEHANLAGE/GEMEINSCHAFTSANTENNE</b>	
• Reparatur der Fernsehantennen	<b>M</b>
• Installation und Auswechseln der zentralen Fernsehantenne	<b>E</b>
• Erweiterung der zentralen Fernsehantenne mit zusätzlichen Empfangsanlagen	<b>M</b>

• <i>Auswechseln von Leitungen, Steckdosen und anderen Zubehörteilen</i>	<b>E</b>
<b>16. AUSSENMAUERN</b>	
• <i>Vollständige Restaurierung und Reparatur der Fassaden</i>	<b>E</b>
• <i>Restrukturierung von Verputz, Wärmedämmung, Beschichtung der Verkleidungen, Sockel, Balkone, Vordächer und jeder weiteren Zierfläche</i>	<b>E</b>
<b>17. ZENTRALE HEIZ-, WARMWASSERAUFBEREITUNGS-, KLIMAAANLAGE</b>	
• <i>Anpassung der Heizanlage (Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage) an die Gesetzesbestimmungen und Vorschriften in bezug auf Brandverhütung, Verbrauchseinschränkung u.a.m. (laut Energiebescheinigung)</i>	<b>E</b>
• <i>Auswechseln von Kessel, Brenner, Rohren, Schornstein, (Wasser-, Elektro-) Anlagen, Tanks, Boiler und Umlaufpumpen</i>	<b>E</b>
• <i>Installation und Auswechseln der Heiz-, Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur und Auswechseln von Zubehörteilen der Apparaturen</i>	<b>M</b>
• <i>Installation und Auswechseln der Feuerlöschanlage, einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen; Ankauf und Auswechseln der Feuerlöschgeräte</i>	<b>E</b>
• <i>Füllen der Feuerlöschgeräte</i>	<b>M</b>
• <i>Periodische Inspektionen und Abnahmen der zuständigen Körperschaften und diesbezügliche Konzessionsgebühren; Honorare für die Führung des Anlagenregisters</i>	<b>E</b>
• <i>Entlohnung der Heizwarte, einschließlich der Versicherungs- und Fürsorgeleistungen</i>	<b>M</b>
• <i>Ankauf von Brennstoff, Verbrauch von Betriebskraft, Strom und Wasser</i>	<b>M</b>
• <i>Jährliche Reinigung (im Abonnement) der Anlage für die seasonsbedingte Abschaltung: Kessel, Brenner, Schornsteine usw.</i>	<b>M</b>
• <i>Ausbesserungsarbeiten oder Neuverkleidung der feuerfesten Verbrennungskammer</i>	<b>E</b>
• <i>Kosten für die Lieferung der Wärme einschließlich Brennstoffverbrauch, technische Wartung für die Anlage, Betriebskraft für den Brenner, Honorar für Heizwarte</i>	<b>M</b>
• <i>Instandhaltungs- und Betriebsspesen für die Reinigungsanlage des Wassers</i>	<b>M</b>
• <i>Reinigen der Filter und Auswechseln der Batterien für die Wärmezähler</i>	<b>M</b>
• <i>Entkalkung des Boilers und der Wärmetauscher</i>	<b>M</b>
• <i>Mechanische oder chemische Renigung des Verteilernetzes Kalt-Warm-Umlaufwasser</i>	<b>M</b>
<b>18. TRINKWASSERAUFBEREITUNG</b>	
• <i>Installation der Trinkwasseraufbereitungsanlage (Enthärtung)</i>	<b>E</b>
• <i>Reparatur und Auswechseln von Bestandteilen der Trinkwasseraufbereitungsanlage infolge deren Abnutzung</i>	<b>M</b>
• <i>Verbrauch von Salz, Kunstharz, Betriebskraft usw.</i>	<b>M</b>
• <i>Entlohnung des für die Führung der Anlage zuständigen Arbeiters</i>	<b>M</b>