

DER BAUHERREN- BERATER ALS MODERATOR

Die Verwaltung von Stockwerkeigentum gestaltet sich anspruchsvoll. Deshalb lohnt es sich, für strategische Bauplanungen einen Bauherrenberater ins Team zu holen.

TEXT – JÜRIG ZULLIGER*

► ZU KNAPPES BUDGET

In unserem Fallbeispiel geht es um 65 Stockwerkeinheiten aus den 1970er Jahren: Der Fassade und der Decke in der Tiefgarage ist schon von weitem anzusehen, dass der Zahn der Zeit an der Substanz nagt. Die Umgebung ist ruhig und grün, die Stockwerkeigentümergeinschaft geniesst sogar den Komfort eines eigenen Hallenbads. Doch die Sanierung der Tiefgarage, die Fassade, Wärmedämmung, Wasserleitungen, eine neue Heizung – all das sprengt rasch einmal das Budget. Der Verwalter und ein erfahrener Architekt legen ein Projekt vor; pro Wohnung ist mit Kosten von über 100 000 CHF zu rechnen. Doch es regt sich Widerstand. Der einen Oppositionsgruppe geht die Eingriffstiefe viel zu weit; andere Gegner der Vorlage sehen vor allem die Finanzierung als Prüfstein. An der Jahresversammlung kommt das nötige Quorum nicht zustande, die Sanierung muss vorerst auf die lange Bank geschoben werden.

KLARE ROLLENVERTEILUNG

Bei Planungen und Vorlagen von solcher Tragweite kann sich das Know-how von Bauherrenberatern auszahlen. Erfahrung und fachliche Kompetenz werden entscheidend dazu beitragen, von realistischen Annahmen auszugehen, die Ausgangslage und den Gebäudezustand gründlich zu analysieren. Der Bauherrenberater Othmar Helbling sagt dazu: «Die Verwalter sind nach meiner Erfahrung meist gut ausgelastet, schon allein mit den vielen Jahresversammlungen im ersten Halbjahr.»

Michel de Roche, Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, hat dazu eine klare Meinung: «Ich pflege Verwaltern zu empfehlen, eine strategische Erneuerungsplanung nicht im Alleingang durchzuführen, sondern sich hierbei von einem Baufachmann unterstützen zu lassen.» Handle es sich um bestehende bzw. ältere Gebäude im Stockwerkeigentum



Bauabnahme, Baubegleitung oder Bauplanung? – Solche Sachfragen gelten als Domäne unabhängiger Experten.

BILDER: PIXABAY

müsste sich die Aufgabe des Verwalters darauf beschränken, das Thema aufs Tapet zu bringen. Das gilt natürlich vor allem für Konstellationen wie in unserem eingangs erwähnten Fallbeispiel: Ist die Siedlung in die Jahre gekommen, stehen offenkundig grössere Renovationen und Reparaturen an, und die Gemeinschaft wird sich damit auseinandersetzen müssen. Ist auch noch die Frage der Finanzierung offen, müsste der Verwalter darüber informieren. Sinn gemäss mit Aussagen wie «es kommen grössere Investitionen auf uns zu, und wir müssen Lösungen erarbeiten.»

Rechtsanwalt de Roche vergleicht die Ausgangslage mit einem Neubau und der Frage der formellen Bauabnahme und Mängelregelung: Dort sei die klare Abgrenzung von Mängelfragen zentral, weil diese öfters mit Problemen verbunden seien. «So ist es in dieser Situation umso wichtiger, einen unabhängigen Bauherrenberater oder Architekten für die Bauabnahme und die Fragen zur Mängelbeseitigung beizuziehen.» – Bei der Erneuerungsplanung verhält es sich ähnlich. Natürlich bringen teils auch Verwalter solide Vorkenntnisse

mit. Doch in aller Regel gelten die Zustandsanalyse und eine erste Auslegeordnung eben als Disziplin für sich.

AUFGABEN DES BERATERS

Laut Othmar Helbling könnte das Pflichtenheft für einen Bauherrenberater wie folgt aussehen: Gestützt auf seine Fachkenntnisse nimmt er eine Bestandsaufnahme vor, er analysiert den Zustand der einzelnen Gebäudeteile, sammelt Informationen zur Vorgeschichte und bereits erfolgten Umbaumassnahmen, berücksichtigt die Lebensdauer der verschiedenen Teile und unterbreitet erste Vorschläge. «Im Stockwerkeigentum kommt es weiter darauf an, die individuellen Prioritäten und Wünsche miteinzubeziehen», erläutert Othmar Helbling. Zu dieser Auslegeordnung gehören noch weitere wesentliche Aspekte, etwa die Frage, in welche Zuständigkeit neutralistische Teile fallen (Fenster, Fassade), welche finanziellen Rückstellungen vorhanden sind (Erneuerungsfonds) und welche Bauorganisation und welcher Zeitplan zweckmässig wären. Stellt sich zum Beispiel heraus, dass es die Stockwerkeigen-

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ME-Versammlungen moderieren
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 044 251 08 41
www.kreuzplatz-mediation.ch



tümer vorerst beim Austausch der Fenster oder einer Dachsanierung bewenden lassen können, braucht es nicht zwingend einen Architekten oder Bauleiter. Von Vorteil ist es natürlich, wenn die Stockwerkeigentümer einen Ausschuss für Baufragen bzw. für die Erneuerungsplanung bilden.

In einem nächsten Schritt geht es darum, die wichtigsten Erkenntnisse zu sammeln, Sanierungsvarianten, allenfalls Etappen und Kostenfolgen aufzuzeigen. «Ein unabhängiger Berater wird wesentlich dazu beitragen, eine denkbare Strategie und verschiedene Massnahmenpakete optimal aufeinander abzustimmen», so das Fazit von Othmar Helbling. In der Praxis wird dies so manches vereinfachen

und zur klaren Orientierung beitragen. Immerhin ist zu bedenken, dass es manche Stockwerkeigentümer vor den Kopf stossen könnte, wenn sie über Jahre minimale Rückstellungen gebildet haben und plötzlich ein umfangreiches Millionenprojekt einer Gesamtsanierung auf Tapet kommt. Die Fachexpertise eines Beraters steckt den Rahmen ab, solche Planungen und spätere Entscheide besser vorzubereiten und längerfristig anzugehen. Im Idealfall ergibt sich aus einem solchen Mandat eine strategische Planung und ein Fahrplan für die nächsten 10 bis 15 Jahre. «Ein Stück weit», betont Othmar Helbling, «sehe ich die Aufgabe des Beraters darin, die Stockwerkeigentümer auf

diesem Weg zu begleiten und in die Rolle eines Moderators zu schlüpfen.» Von Ausnahmen abgesehen, ist es meist auch möglich, Prioritäten zu setzen und die Investitionen über mehrere Jahre zu verteilen. Dann bleibt immer noch Zeit, die Finanzierung zu regeln und je nach dem im Vorfeld die Rücklagen in den Erneuerungsfonds zu erhöhen.

WELCHES QUORUM?

In diesem Prozess kommt es auch darauf an, ein solches Mandat rechtzeitig und formell korrekt vorzubereiten. Im Idealfall schaltet sich, wie erwähnt, schon früh ein Ausschuss der Stockwerkeigentümergeinschaft ein. Laut Michel de Roche sind für das Mandat und die Umsetzung einer Bauherrenberatung keine allzu hohen Hürden zu nehmen: Der entsprechende Auftrag dürfte in aller Regel als normale Verwaltungshandlung gelten. Dazu bedarf es an der Versammlung der Stockwerkeigentümer des absoluten Mehrs der anwesenden und vertretenen Stimmen. Ob Neubau oder Sanierung: Der Verwalter ist gut beraten, einen solchen Schritt frühzeitig anzugehen, transparent zu informieren und das Traktandum an der nächsten anstehenden Versammlung einzubringen. ■



*JÜRIG ZULLIGER

Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

ANZEIGE

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA - an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe

<div style="background-color: #0070c0; color: white; border-radius: 50%; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <h3 style="margin: 0;">CAS</h3> <h3 style="margin: 0;">Immobilienbewertung</h3> </div> <p style="font-size: small; margin: 0;">Grundlagen Bewertungselemente Bewertungsmethodik Verfassen von Marktwertgutachten</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2019 Kursstart FHS: Februar 2020</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; border-radius: 50%; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <h3 style="margin: 0;">MAS</h3> <h3 style="margin: 0;">Real Estate Management</h3> </div> <p style="font-size: small; margin: 0;">Finanzierung Anlagen Entwicklung Bewirtschaftung von Immobilien</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Kursstart BFH/FHS/SUPSI: siehe Website der jeweiligen Schule</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; border-radius: 50%; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <h3 style="margin: 0;">MBA</h3> <h3 style="margin: 0;">Real Estate Management</h3> </div> <p style="font-size: small; margin: 0;">Betriebswirtschaft Immobilien- Management- Führungskompetenzen</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Kursstart ZHAW: August 2019</p>
---	---	---

Informationen | 044 322 10 10 | www.sirea.ch | info@sirea.ch