

Fit für Stockwerkeigentum - 01. Dezember 2022

„Rückenstärkung“ dank gezieltem Training

Claudia Kandalowski / Petra Grognez



**Burkhalter Partner
Immobilien**

Wer kennt es nicht.... You have got an email



- In der Einstellhalle brennt kaltes Licht. Zwei Röhren wurden mit warmem Licht ersetzt. Das geht nicht. Es wurde mir mitgeteilt, dass es Röhren mit kaltem Licht nicht mehr gibt. Mein Elektriker meint, dass dies nicht stimmt. Was läuft hier schief?
- Das Fahrrad, welches 3 Monate in der EH steht, ist immer noch da! Am 9.11. hat der Hauswart einen Zettel ans Fahrrad gehängt, es werde ab 12.12.2022 entsorgt. Ich bin der Meinung, dass dieses sofort entsorgt werden muss! Kümmere Dich bitte darum.
- Wieder einmal mehr wurde der Grüncontainer mit falschem Abfall «gefüttert». Bitte Eigentümer entsprechend anweisen.
- Die Autoeinstellhalle ist kein Trainingsplatz für Hunde. Bitte Herrn Sowieso darüber orientieren und abmahnen. Gleichzeitig soll er seine Schuhe vor der Wohnungstüre wegräumen.
- Die Zugangswege sind erneut mit Moos bedeckt. Das sieht nicht nur ungepflegt aus, es wird auch rutschig. Der Gärtner hat schlechte Arbeit gemacht.
- Wir haben die Wohnung gekauft, weil es «Wohnen im Alter» heisst. Wir erfüllen das Kriterium 55 plus. Nun mietet eine Familie mit zwei Kindern eine benachbarte Wohnung, das geht nicht. Bitte Kündigung veranlassen.

Nimm die Menschen wie sie sind, andere gibt es nicht.

Versammlungsführung

- Demokratische Entscheidungsfindungen mit möglichst hohem Konsens
- Voraus geht willensbildende Arbeit auf allen Ebenen
- Verwaltung bleibt neutral – nur **beratende** Funktion
- Korrekte Anwendung und Umsetzung von Gesetz und Reglement

Die Herausforderung-das Gelesene richtig interpretieren und anwenden!

Versammlungsführung

- **«Nicht das Problem macht die Schwierigkeiten, sondern unsere Sichtweise.»**

Viktor Frankl

- gute Vorbereitung ist die halbe Versammlung (Information ist alles!)
- Gibt es „problematische Stimmen“? (antizipieren) - *versuche einem Problem das „Feuer“ zu nehmen – es verbrennt deutlich weniger darum herum.*
- Vorstellen Traktanden – kurz – eindeutig – mit Zeitlimiten in Diskussionen arbeiten
- Willensbildung/Diskussion: Spielregeln aufstellen bei schwierigen Themen
- Korrekte Beschlussfassungen – richtiges Quorum – eindeutig protokollieren – Verzicht Verwalter auf Stichentscheid (Neutralität)
- Phantasie entwickeln, unkonventionelle Vorschläge einbringen

Beschlussfassung – was geht dieser voraus?

- Zugang für jeden STWE zu detaillierten, gleichberechtigten Informationen
- Beraten / Tendenzen abgeben: Vor-/Nachteile – besser/weniger gut – günstiger/teurer
- **nicht aber!** unterstützen von einzelnen oder Meinungen von Gruppen
- **Fähigkeit des Antizipierens:** mögliche Erwartungshaltungen, Ereignisse, die eintreten könnten, vorausschauend in Betracht ziehen.

«Es ist schwieriger, eine vorgefasste Meinung zu zertrümmern als ein Atom.»

Albert Einstein

Beschlussfassung – was geht dieser voraus?

- Wichtige Informationen während Betriebsjahr weiterleiten
- **Wissensgleichstand für alle**
- Verwalter vertritt **keine Einzelinteresse**
- Traktanden für Einladung: eindeutig, verständlich, klar dargelegt, Zusatzinformationen wie: Zustandsberichte, Analysen, Offerten
- Sicherstellen Korrektheit Stimmberechtigungen
(Beschlussfähigkeit)
- Festlegen der richtigen Quoren