



«Am Pfingstweidpark» in Zürich-West.



Robert Hauri FRICS
CEO Intercity Verwaltungs-AG
T +41 44 388 58 48
robert.hauri@intercity.ch

«Liebe Stockwerkeigentümer...» 1/2015 – Newsletter für das Stockwerkeigentum

HEV-Präsident Hans Egloff: «Grundeigentum steht unter Druck» > Seite 2

Verteilschlüssel von gemeinschaftlichen Kosten im Stockwerkeigentum > Seite 5

Zu Besuch bei Intercity Basel > Seite 7

Über die Schulter geschaut: Carmela Castagna > Seite 8

Herausforderungen grosser Stockwerkeigentümergeinschaften > Seite 10

In Kürze > Seite 12

Fachmeinung gefragt. Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümergebietes Schweiz und Nationalrat, weist im Interview ab Seite 2 dieser Ausgabe auf eine wesentliche Aufgabe des professionellen Verwalters von Stockwerkeigentümergeinschaften hin: «Der Verwalter leistet nicht nur Buchhaltungs- und Zahlungsverkehrsdienstleistungen. Viel wichtiger sind seine Fachmeinung in Bezug auf die Unterhalts- und Finanzplanung und die Vorbereitung von Entscheidungen, die daraus abgeleitet werden müssen.»

Nicht zu unterschätzen sind zudem der Sinn für die Gemeinschaft, das psychologische Gespür für die Gemeinschaftsdynamik und das Vermögen des Verwalters, potenzielle Konflikte zu erkennen, zu entschärfen und tragfähige Lösungen herbeizuführen. Das zeigen uns die zahlreichen Mandate in der Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften tagtäglich. Dazu kommen ganz neue Herausforderungen in der Praxis – beispielsweise die wachsende Grösse der Gemeinschaften und die Nutzungsvielfalt innerhalb einer Gemeinschaft.

Zunehmende Spezialisierung. Um all die kaufmännischen, rechtlichen, technischen und psychologischen Aspekte souverän zu meistern,

braucht es vielfältige Kompetenzen und eine zunehmende Spezialisierung. Wir bei Intercity haben die Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften deshalb zu einem unserer Kerngeschäftsfelder erklärt. Wir sind der Überzeugung, dass wir mit dieser Fokussierung den Anforderungen unserer Kunden und den offenkundigen Unterschieden zur Verwaltung von Renditeliegenschaften optimal gerecht werden.

20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an unseren Niederlassungen in der gesamten Deutschschweiz und in der zentralisierten Buchhaltungsabteilung sind regelmässig, hauptsächlich oder sogar ausschliesslich mit der Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften betraut. An den grösseren Standorten bilden sie spezialisierte Teams. Zusammen wollen wir weiter wachsen. Angesichts der zunehmenden Komplexität in rechtlichen und baulichen Fragen ist diese Spezialisierung unerlässlich.

Sie als unsere Kunden und Auftraggeber dürfen von uns in jeder Beziehung eine kompetente Begleitung und Dienstleistung erwarten. Daran lassen wir uns messen.

Ihr Robert Hauri

HEV-Präsident Hans Egloff im Interview: «Grundeigentum steht unter Druck»



Hans Egloff

(*1959) lic. iur., Anwalt, wohnhaft in Aesch ZH, seit Ende 2011 Mitglied der SVP-Fraktion im Nationalrat und Mitglied der Kommission für Rechtsfragen, davor 16 Jahre im Kantonsrat. Nach dem Studium an den Universitäten Zürich und Heidelberg Auditor bei der Bezirksanwaltschaft Zürich und am Bezirksgericht Horgen. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde in Mietsachen in Horgen, Juristischer Sekretär am Geschworenengericht des Kantons Zürich und Richter am Bezirksgericht Zürich. Seit 1998 selbstständiger Anwalt mit Schwerpunkt Immobilien. Ab 1996 verschiedene Vorstandsmandate im HEV, seit 2012 Präsident des HEV Schweiz.

Mietrecht, Steuern, gemeinnütziger Wohnungsbau, Lex Koller – Immobilieneigentum und Wohnungswesen sind Brennpunkte des Wahljahrs 2015. Nationalrat und HEV-Präsident Hans Egloff ficht einen unermüdlichen Kampf gegen immer neue Auflagen und Einschränkungen. Ein Blick zurück und nach vorn. Interview und Bild: Ivo Cathomen

Hans Egloff, Sie blicken nun bald auf eine Legislatur in Bern zurück. Was hat sich aus Ihrer Sicht in den bisherigen drei Jahren im Bereich Grundeigentum und Wohnen auf nationaler Ebene bewegt?

Wenn jemand die Erwartung hatte, mich als Vertreter der Hauseigentümer nach Bern zu delegieren, um Remedur zu schaffen, so fällt die Bilanz ernüchternd aus. Es ging vor allem darum, Unheil von den Eigentümern und Vermietern abzuwenden. Positive Entwicklungsschritte sind demgegenüber nicht gelungen. Ich erwähne stellvertretend die Zwillingsinitiativen des HEV zum Bausparen und zum Wohnen im Alter, die im Volk keine Mehrheit fanden.

Gar keine Fortschritte?

Die Mühlen in Bern mahlen bekanntlich langsam. Es braucht Geduld und Beharrlichkeit, um Veränderungen anzuschieben. Als positives Beispiel werte ich meinen Vorstoss im Bereich des Eigenmietwerts. Ich spüre an jeder Versammlung

den Erwartungsdruck der Hauseigentümer. Die Motion hat mit dem Nationalrat die erste Hürde trotz Ablehnung des Bundesrats genommen. Nun kommt mit dem Ständerat die grössere Knacknuss. Das heutige Steuersystem mit dem Eigenmietwert und dem Schuldzinsabzug bevorzugt die jüngeren Käufer mit wenig Eigenmitteln. Belastet sind mittelständische Haushalte, die in der Vergangenheit noch nicht voll in die Pensionskasse eingezahlt haben und ihren Lebensunterhalt vor allem mit den AHV-Leistungen bestreiten müssen. Sie werden dafür bestraft, dass sie ein Leben lang gespart und Schulden abgebaut haben. Das ist eine Ungerechtigkeit.

Sie erwähnen drohendes Unheil für die Eigentümer und Vermieter. Ist also der Status quo bereits ein Erfolg?

Das ist leider so. Wir müssen einer Tendenz in der Politik entgegenhalten, die Rechte der Eigentümer immer weiter zu beschneiden. Im Mietrecht findet eine Entwicklung statt, die ich mit grösster Sorge beobachte. Das jüngste Beispiel ist die vorliegende Mietrechtsversion und damit die Einführung der landesweiten Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Ein zweiter Trend geht dahin, dass sich der Staat immer stärker in die Belange der Vermieter einmischt – Beispiel gemeinnütziger Wohnungsbau und die damit verbundenen Kosten für die Steuerzahler. Es geht jetzt darum, die Handbremse zu ziehen.



Bundesverfassung Artikel 34^{sexies} über die Wohneigentumsförderung und das Freizügigkeitsgesetz: Sind das angesichts der jüngsten Entwicklung nur noch leere Hülsen?

Angeführt von der Nationalbank und der Finanzmarktaufsicht bewegen wir uns in die genau entgegengesetzte Richtung. Pensionskassengelder können nur noch bedingt für den Erwerb von

Auch das Stockwerkeigentum steht auf der politischen Agenda. Braucht es auch aus Ihrer Sicht eine Gesamtrevision, wie dies Nationalrat Andrea Caroni fordert?

Nein. Ich bin der Meinung, dass die Gesetzgebung in diesem Bereich gut aufgestellt ist. Wir dürfen nicht aus aktuellen Einzelfällen heraus politisieren und die ganze Rechtsordnung über das

«Für die bauliche Erneuerung braucht es keine neuen Zwänge im Stockwerkeigentum.»

Stockwerkeigentum infrage stellen. Es mag sein, dass 50 Jahre nach der Einführung des Stockwerkeigentums viele Liegenschaften in einen umfassenden Erneuerungszyklus kommen. Ich bin aber überzeugt, dass die aller-

meisten Gemeinschaften diesen Investitionsschritt bewältigen werden. Dazu braucht es keine neuen Zwänge. Ausserdem sind die höchstrichterlichen Entscheide in der überragenden Mehrheit nachvollziehbar.

Filippo Leutenegger fordert eine Herabsetzung des Quorums für den Beschluss über Ersatzneubauten. Auch dies keine Notwendigkeit?
Ich habe mich gegen die Motion ausgesprochen. Die Interessen der einzelnen Eigentümer und der Gemeinschaft stehen zwar zuweilen in einem Spannungsverhältnis. Hier gilt es, in der Versammlung einvernehmliche Lösungen zu suchen. Wenn eine Sanierung ausreichend ist, kann der

Wohneigentum eingesetzt werden. Dabei wäre Wohneigentum unter den richtigen steuerlichen Bedingungen eine geeignete Form der Vorsorge.

Bundesrat Alain Berset behauptet aber genau das Gegenteil, dass nämlich viele Wohneigentümer von den Ergänzungsleistungen abhängig würden.

Auch hier werden die Wohneigentümer in ein schlechtes Licht gerückt. Ich forderte Bundesrat Berset dazu auf, endlich konkrete Zahlen über die Fälle von erforderlichen Ergänzungsleistungen auf den Tisch zu legen. Bis jetzt ist diese Behauptung nämlich nicht durch Fakten belegt.



Ersatzneubau kein Thema sein. Der einzelne Eigentümer soll das Recht haben, einem solchen Ansinnen entgegenzuhalten und eine umfassende Sanierung zu verlangen.

Also alles nur eine Sache des guten Willens?

Es wird immer der renitente Eigentümer angeführt, der die Beschlüsse über eine Gesamtanierung verhindere. Das stimmt nicht. Im heutigen Recht kann der Richter eine Sanierung als eine notwendige oder nützliche bauliche Massnahme taxieren, wofür laut Gesetz ein tieferes Quorum gilt. Wenn ich durch die Strassen gehe, kann ich am baulichen Zustand keinen Unterschied zwischen Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften erkennen. Ich sehe vielmehr ein Informationsdefizit, das der HEV und die Immobilienprofis schliessen müssen. Es herrscht unter den Stockwerkeigentümern der Irrglaube, mit der Verwaltung in Eigenregie Geld zu sparen. Dabei leistet der professionelle Verwalter weit mehr als nur Buchhaltungs- und Zahlungsverkehrsdienstleistungen. Viel wichtiger sind seine Fachmeinung in Bezug auf die Unterhalts- und Finanzplanung und die Entscheidungen, die daraus abgeleitet werden müssen.

Bedeutet solche Richterentscheide aber nicht auch, dass die Ausgestaltung des Rechts den Gerichten übertragen wird?

Jedes Gesetz ist für die Rechtsunterworfenen da. Jeder Eigentümer kann die einschlägigen

Bestimmungen konsultieren und daraus Rechte und Pflichten ableiten. Grundsätzlich sollten die Gemeinschaften ohne den Richter arbeiten können. Es kann aber Streitfälle hinsichtlich der Interpretation geben, in denen der Richter ein Urteil fällen muss. Dieses darf aber nicht an die Stelle der Entscheidungen der Stockwerkeigentümergeinschaft treten.

Der Gesetzgeber hatte vor 50 Jahren eine bestimmte Form des Stockwerkeigentums mit vielleicht 10 oder 20 Eigentümern vor Augen. Die Realität ist heute komplexer – Stichwort Begründung vor Erstellung, gemischte Nutzung. Ist das Gesetz auch hier ausreichend konkret, um solche Fälle zu regeln?

Jein. Ich will nicht ausschliessen, dass es in Zukunft gesetzgeberischen Handlungsbedarf geben könnte. Neben den von Ihnen erwähnten Entwicklungen stellen auch die zunehmende Grösse der Gemeinschaften, gebäudeübergreifende, vermietete Tiefgaragen oder Energieverbünde interessante juristische Fragestellungen dar. Meine Wahrnehmung ist, dass sich all diese Fragen in der Praxis lösen lassen. Es braucht dazu die entsprechende Fachkompetenz und die Umsicht des Erstellers bei der Begründung. •

Verteilschlüssel von gemeinschaftlichen Kosten im Stockwerkeigentum



Geneveva Lahmadi

lic. iur.

Fachstelle Recht

Fachstelle Stockwerkeigentum

Intercity Group

T +41 61 317 67 60

geneveva.lahmadi@intercity.ch

Das Gesetz sieht eine Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten vor. Die Stockwerkeigentümer können davon abweichen. Der Beschluss über die dauerhafte Änderung des Verteilschlüssels muss jedoch den Anforderungen an die Änderungen des Reglements genügen.

Im Stockwerkeigentum fallen Kosten an, die von den Stockwerkeigentümern gemeinsam getragen werden. Das Gesetz nennt in Art. 712h Abs. 2 ZGB exemplarisch und nicht abschliessend:

- die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;
- die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;
- die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.

Die Erhebung der Summe der effektiv anfallenden gemeinschaftlichen Kosten obliegt der Verwaltung. Sie bezieht sich dabei auf Gesetz, Reglement und Usanz. Streitigkeiten, was unter die gemeinschaftlichen Kosten fällt und was nicht, werden vom Richter beurteilt.

Dispositives Recht. Die gemeinschaftlichen Kosten werden danach auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt. Das Gesetz schreibt dafür in Art. 712h Abs. 1 ZGB die Verteilung nach Massgabe der Wertquoten vor. Es handelt sich dabei nicht um zwingendes Recht, und selbst das Gesetz weicht vom Grundsatz ab. Amédéo Wermelinger nennt in seinem Standardwerk «Das Stockwerkeigentum» folgende Fälle:

- Art. 647d Abs. 3: Wenn nützliche bauliche Massnahmen für einen Stockwerkeigentü-

mer unverhältnismässige Aufwendungen auslösen, müssen diese von den anderen Stockwerkeigentümern übernommen werden, soweit der zumutbare Betrag für den betroffenen Stockwerkeigentümer überstiegen ist.

- Art. 647e Abs. 2: Wenn luxuriöse bauliche Massnahmen trotz der Gegenstimme eines Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, ist dieser von den anfallenden Kosten zu befreien.
- Art. 712h Abs. 3: Wenn bestimmte gemeinschaftliche Teile einem Stockwerkeigentümer nicht dienen, muss dies bei der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten berücksichtigt werden.
- Art. 712m Abs. 1 Ziff. 6: Wenn ein Stockwerkeigentümer ausserordentlich teure Innenausstattungen in seine Stockwerkeinheit einfügt, muss er einen zusätzlichen Prämienanteil der Gebäudeversicherung tragen.

Falls nur fallweise vom gesetzlichen Verteilungsgrundsatz abgewichen wird, bedarf es des einfachen Mehrs der Stockwerkeigentümerversammlung. Soll eine andere als die gesetzliche Regelung auf Dauer eingeführt und damit ins Reglement aufgenommen werden, so ist ein höheres Quorum erforderlich. Ohne anders lautende Erfordernisse zur Anpassung des Reglements muss der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten gefällt werden (Art. 712g Abs. 3). Je nach Reglement können die Hürden aber auch höher sein.

An die abweichende Regelung werden zahlreiche Anforderungen gestellt. Eine reglementarische Bestimmung darf Art. 712h Abs. 3 nicht verletzen, wonach zu berücksichtigen ist, wenn bestimmte bauliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeigentümereinheiten nicht oder nur in geringem Mass dienen. Der Verteilschlüssel darf nicht rechtsmissbräuchlich, unzumutbar oder unbegründet sein und muss das Gebot der Gleichbehandlung beachten. Er muss nachvollziehbar und objektiv sein. Experten emp-

Kostenverteilung nach Obligationenrecht: Art. 712h OR, Gemeinschaftliche Kosten und Lasten/Bestand und Verteilung

Abs. 1

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten.

Abs. 2

Solche Lasten und Kosten sind namentlich:

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
2. die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;
3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;
4. die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.

Abs. 3

Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.

fehlen, von der Möglichkeit zur Abweichung von der gesetzlichen Regelung nur mit Bedacht und Zurückhaltung Gebrauch zu machen, um Streitfälle über die Verletzung der genannten Grundsätze zu vermeiden.

Mögliche Verteilungskriterien. Nach welchen anderen Kriterien als nach der Wertquote können Kosten verteilt werden? Wermelinger nennt verschiedene Kriterien:

- Flächen- und Volumenmasse: Das Ausmass der Stockwerkeinheit kann in bestimmten Situationen als Verteilungskriterium für Kosten oder Lasten sinnvoll sein.

«Die Abweichung von der gesetzlichen Regelung muss in einer objektiven und nachvollziehbaren Form verfasst sein.»

- Die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheit: Dies gilt für Zweckbestimmungen, die besondere Kosten verursachen. Zu denken ist beispielsweise an die Waschküche für das Wohnen und die Rolltreppen für kommerzielle Nutzungen.
- Der vorhersehbare oder effektive Gebrauch: Wo er sich einfach messen lässt, ist eine Verrechnung nach effektivem Gebrauch denkbar.
- Lage einer Stockwerkeinheit: Ein typisches Beispiel für Verrechnung nach Lage ist der Aufzug. Ein Stockwerkeigentümer einer Einheit im Erdgeschoss benutzt den Aufzug nicht im selben Ausmass wie der Bewohner eines höher gelegenen Stockwerks.
- Sondernutzungsrechte: Die Kosten von Gebäudeteilen im Sondernutzungsrecht müssen dem betreffenden Stockwerkeigentümer angelastet werden, weil sonst eine Verletzung des erwähnten Art. 712h Abs. 3 wahrscheinlich ist.

Die Abweichung vom gesetzlichen Verteilschlüssel kann sogar dazu führen, dass gewisse Stockwerkeigentümer von bestimmten gemeinschaftlichen Kosten oder Lasten ganz befreit werden. So wäre es stossend, wenn der Eigentümer von Verkaufsflächen in einer gemischt genutzten Stockwerkeigentümerliegenschaft die Kosten der Waschküche mittragen müsste.

Regelung durch den Richter? Kann der Richter auf Antrag eines Stockwerkeigentümers den Verteilschlüssel für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten festlegen? In der Regel ist eine solche richterliche Festlegung ausgeschlossen. Der von

Art. 712h Abs. 1 eingeräumte Ermessensspielraum darf nicht durch richterliches Eingreifen eingeschränkt oder gar aufgehoben werden. Ausnahmen sind Verletzungen der bereits erwähnten Anforderungen an einen anders gearteten Verteilschlüssel.

Können sich die Stockwerkeigentümer nicht auf einen anderen Verteilschlüssel einigen, gilt automatisch der gesetzlich vorgesehene. Dem Richter sind die Hände gebunden. •

Quelle / weiterführende Literatur

Amédéo Wermelinger: Das Stockwerkeigentum.
3. Auflage, SVIT-Verlag, Zürich. 978-3-7255-6634-1,
822 Seiten, 239 CHF.



Das Intercityhaus am Aeschenplatz.

Zu Besuch bei Intercity Basel



Anfang 2014 hat die Basler Niederlassung der Intercity Group ihren neuen repräsentativen Firmensitz in Betrieb genommen. Mit dem «Intercityhaus am Aeschenplatz» hat das Immobiliendienstleistungsunternehmen am Rheinknie einen augenfällige Auftritt.

«Die Präsenz an zentraler Passanten- und Verkehrslage in eigenen Liegenschaften entspricht unserer Standortstrategie. Basel ist der jüngste Schritt auf diesem Weg.» Markus Wüst, Miteigentümer der Intercity Group, Verwaltungsrat und Leiter der Niederlassung Basel, ist erfreut über die Rückmeldungen, die er nach dem Umzug aus dem Publikum erhalten hat. Die Liegenschaft St. Jakob-Strasse 3 liegt nur einen Steinwurf vom Aeschenplatz, einem der Verkehrsknotenpunkte der Basler Innenstadt entfernt. Mit dem Umzug nach rund zweijähriger Planungs- und Bauzeit hat das Familienunternehmen in Basel ein neues Kapitel aufgeschlagen – nach der Gründung der Intercity Basel im Jahr 1970 und der Übernahme der IT Immobilien Treuhand AG im Jahr 1996. Heute ist Intercity in Basel ein fester Wert. Davon zeugen auch zahlreiche Mandatszugänge in der Immobilienbewirtschaftung in jüngster Zeit.

und neuen Nutzungen zugeführt. Dank der reifen Erfahrung und der Umsicht des Basler Architekten Luca Selva wusste man mit der anspruchsvollen Substanz umzugehen. Die gesamte Liegenschaft wurde von Grund auf erneuert, die Erschliessung, die Raumeinteilung und die Haustechnik den Anforderungen an ein modernes Geschäftshaus angepasst und die Gebäudehülle komplett ersetzt. Mit der markanten Fassade mit Gewänden aus Kunststein und der dezenten Beleuchtung hat das Intercityhaus ein individuelles Gesicht erhalten. «Natürlich wäre ein Neubau einfacher zu bewerkstelligen gewesen. In enger Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde haben wir mit der Totalsanierung das Optimum für beide Seiten erreicht», sagt Markus Wüst.

Trotz Expansionszielen in der Nordwestschweiz ist der neue Geschäftssitz kleiner als alle früheren Flächen zusammen. «Kleiner schon, aber auch deutlich effizienter», wendet Sandra Gasser, Leiterin der Bewirtschaftung Intercity Basel, ein. Verteilt auf fünf Stockwerke und 700 Quadratmeter stehen 30 Arbeitsplätze für die Bereiche Bewirtschaftung, Vermarktung und Bautreuhand zur Verfügung. Das Parterre mit dem Atrium ist dem Empfang von Kunden vorbehalten. •

Intercity Basel

Intercityhaus am Aeschenplatz
St. Jakobs-Strasse 3
4002 Basel
T +41 61 317 67 67
info@intercity.ch

Im Bild: Die Geschäftsleitung des 30-köpfigen Teams der Intercity Basel: Reto Brunner, Sandra Gasser, Markus Wüst, Geneveva Lahmadi und Roger Bossert (v. l. n. r.)

Das bestehende Gebäude wurde um 1860 als zweigeschossige Brauerei errichtet und im Lauf der Zeit in verschiedenen Etappen aufgestockt

Über die Schulter geschaut: Carmela Castagna, Intercity St. Gallen



Carmela Castagna

(*1973) ist seit März 2013 Leiterin Bewirtschaftung der Intercity Verwaltungs-AG in St. Gallen. Die gebürtige Italienerin ist in der Ostschweiz aufgewachsen. Sie startete ihre Immobilienlaufbahn 1990 mit einer kaufmännischen Lehre und ist seither in der Immobilienwirtschaft tätig. Carmela Castagna absolvierte je eine Weiterbildung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA und Immobilienbewerterin mit eidg. FA.

Carmela Castagna leitet bei der St. Galler Niederlassung den Bereich Bewirtschaftung. Wir haben sie einen Tag lang begleitet und uns über ihren Werdegang und über die Tätigkeit bei Intercity unterhalten.

Heute ist unser «Jour fixe». Obwohl wir am Standort St. Gallen nur ein kleines Bewirtschafter-Team sind, nehmen wir uns einmal pro Woche Zeit, die pendenten Geschäfte zu besprechen. So sind alle auf dem Laufenden, nichts bleibt liegen.

Der Tag beginnt ausgesprochen trüb – wettermässig. Von meinem Esstisch aus beobachte ich die Schafe, die seit gestern auf unserem Grundstück grasen. Ihnen scheint das nasskalte Wetter wenig anzuhaben. Bei uns auf dem Land – ich wohne auf einem ehemaligen Bauernhof im Thurgau – bekommt man vom Wetter und den Jahreszeiten viel mit. Das mag ich – auch wenns grad Hundewetter ist wie heute. Das Haus haben wir zwei Jahre lang mit viel Eigenleistung umgebaut. Mein Partner ist Schreiner, mein Vater ursprünglich Maurerpolier. Er kam in den 1960er-Jahren aus Kalabrien in die Schweiz und hat hier meine Mutter kennengelernt. Sie ist gebürtige Serbin. Im Kontakt mit Mietern helfen mir die Sprachkenntnisse zuweilen, wenn sie sich diskret in ihrer Muttersprache unterhalten.

Mein Arbeitsweg dauert eine knappe halbe Stunde. Ich schätze meinen Arbeitsplatz im Büro des Hugo Steiner-Haus sehr. Wir sind verkehrstechnisch zentral verbunden und kommen schnell von A nach B.

Ich habe meine gesamte bisherige Laufbahn in der Immobilienwirtschaft absolviert. Meine Lehrjahre verbrachte ich in Frauenfeld bei einem Immobilienreuhändler. Anfänglich waren wir nur zu zweit. Computer und Telefon mussten wir uns aus Kostengründen noch teilen. Ich bin dann meinem Chef noch 14 weitere Jahre beim Firmenaufbau zur Seite gestanden. Dann war es aber an der Zeit weiterzuziehen. Bei der Migros Ostschweiz war ich fünf Jahre lang als Regionalleiterin in einem Team für die Liegenschaftsverwaltung der Verkaufstandorte zuständig – Corporate Real Estate, von Gossau bis Ilanz. Die Tätigkeit war sehr spannend und lehrreich, aber das Grundhandwerk und die vielfältigen Kontakte mit Eigentümern und Mietern haben mir dann doch zu sehr gefehlt. So stiess ich Anfang 2013 zu Intercity St. Gallen. Die Niederlassung stand mitten in einem personellen Umbruch. Heute zeigen uns verschiedene, auch grössere Mandatzugänge, dass wir auf einem guten Weg sind.



Intercity St. Gallen

In der Ostschweiz ist die Intercity Group mit der Hugo Steiner AG – spezialisiert im Bereich Vermarktung, Beratung und Bewertung – und Intercity St. Gallen präsent. Letztere bewirtschaftet für private und institutionelle Eigentümer Mietliegenschaften und betreut Stockwerkeigentümergemeinschaften. Das Team besteht derzeit aus vier Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern. Im zurückliegenden Jahr konnte Intercity St. Gallen verschiedene Mandate für sich gewinnen. 2015 strebt das Team einen weiteren Zuwachs an.

Am Nachmittag treffe ich mich mit dem Eigentümervertreter und dem Hauswart einer Mietliegenschaft in Niederteufen. Es geht darum, die abgeschlossenen und anstehenden Unterhaltsarbeiten an der achtjährigen Liegenschaft zu besprechen. Auf das Jahresende hin wollen wir dem Eigentümer ein möglichst präzises Budget für das Jahr 2015 vorlegen können. Beim Augenschein stossen wir auf Kleinigkeiten, die wir an

Arbeit des Hauswarts, der selber am Ort wohnt und sehr gut zum Haus schaut.

Früher bin ich regelmässig Marathon gelaufen und treibe auch sonst regelmässig Sport. 2010 habe ich mich sogar am 100-Kilometer-Lauf von Biel versucht und kam nach 14 aussergewöhnlichen Stunden erschöpft, aber zufrieden ins Ziel. Meine Freizeit verbringe ich gerne zu

«Für einen Marathon braucht es Biss – in der Bewirtschaftung zuweilen auch.»

Ort und Stelle entscheiden, zum Beispiel der laufende Ersatz der Treppenhausbeleuchtung mit LED und die damit einhergehenden Kosten. Ein kleiner Wasserschaden hier, eine Delle im Parkett dort. Trotz der attraktiven Wohnlage mit Blick auf den Alpstein, des ansprechenden Grundrisses und unserer Initiative haben wir zwei leer stehende Wohnungen. Die Mieten liegen am oberen Ende des Spektrums. Wir werden beim Eigentümer deswegen vorstellig werden müssen. Sonst ist die Liegenschaft in tadellosem Zustand – auch dank der vorbildlichen

Hause. Das ist ein Ausgleich zum zuweilen hektischen Bewirtschafter-Alltag. Eine weitere Leidenschaft gilt der Craniosacral-Therapie, in der ich mich ausserberuflich ausbilde. Was das mit Immobilien zu tun hat? Wenig und doch auch viel. Zum einen ist

es ein idealer Ausgleich zum Immobilienalltag. Zum andern haben wir im Beruf täglich mit Menschen zu tun. Und dafür braucht es auch einiges Fingerspitzengefühl. •

Besondere Herausforderungen grosser Stockwerkeigentümergeinschaften



Martin Cugini
Leiter Stockwerkeigentum
Intercity Zürich AG
T +41 44 388 58 23
martin.cugini@intercity.ch



Claudia Maissen
Bewirtschafterin Stockwerkeigentum
Intercity Zürich AG
T +41 44 388 58 63
claudia.maissen@intercity.ch

Grosse Stockwerkeigentümergeinschaften mit 100 und mehr Wohnungen sind keine Seltenheit mehr. Vielfach fehlen aber Erfahrungen beim Errichten und im Betrieb. Einige Erkenntnisse «von der Front».

Waren in der Vergangenheit Stockwerkeigentümergeinschaften mit einer Handvoll beteiligter Parteien die Regel, so hat sich die durchschnittliche Grösse der Gemeinschaften zuletzt deutlich nach oben verschoben. Dies hat verschiedene Gründe: Am Immobilienmarkt werden die Entwicklungsprojekte aus Effizienzgründen grösser. Die Bauordnungen urbaner Gemeinden, wo die Bautätigkeit seit einigen Jahren überdurchschnittlich ist, lassen grössere Volumen und eine höhere Ausnutzung zu. Und nicht zuletzt ist die Nachfrage im Stockwerkeigentum dank tiefer Zinsen überwältigend, was das Absatzrisiko von grossen Projekten vor allem im mittleren und unteren Preissegment überschaubar hält.

Gemeinschaften mit 100 und mehr Stockwerkeigentümern sind heute keine Seltenheit mehr. In jeder der grösseren Agglomerationen der Schweiz sind sie zu finden. Allein im letzten Jahr hat die Intercity Verwaltungs-AG in Zürich zwei Mandate grosser Gemeinschaften übernehmen dürfen: die Überbauung Pfingstweidpark mit 142 und das Hochhaus «Zölly» mit über 120 Wohneinheiten. Bei grossen Gemeinschaften manifestieren sich für die Eigentümer und die Verwaltung Herausforderungen, die einerseits mit dem heute üblichen Ablauf der Bauprojekte und der Komplexität der Gebäude, andererseits mit der schieren numerischen Grösse zu tun haben.

Vielfalt erhöht Komplexität. Anders als kleine sind grössere Gemeinschaften in der Regel stärker durchmischte. Grosse und kleine Wohneinheiten ziehen ein unterschiedliches Publikum an. Dazu kommen gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Büro. Die unterschiedlichen Bedürfnisse dieser verschiedenen Nutzer müssen in den Reglementen zum Ausdruck kommen. Unternehmerisch genutzte Räume folgen anderen Gesetz-

mässigkeiten als Wohnnutzungen. Werden grosse Überbauungen in mehrere Baukörper und Gemeinschaften unterteilt, stellt sich die Frage, wie mit dem Grundstück und mit übergreifend genutzten Einrichtungen wie Parkgaragen verfahren werden soll. Obwohl eine solche meist als Liegenschaft im Miteigentum definiert wird, sind Verbindungen zwischen Miteigentum und Stockwerkeigentümergeinschaft herzustellen, damit die Einheit untrennbar mit dem Parkplatz verbunden ist.

Standardisierte oder individualisierte Reglemente? Bei der Begründung von Gemeinschaften hat es sich eingebürgert, Standardreglemente zu verwenden. Dies hat den Vorteil des Bewährten, aber den deutlich überwiegenden Nachteil, dass die Reglemente den Besonderheiten der Liegenschaft nicht gerecht werden. Bei grossen Gemeinschaften ist dem Aspekt der Führbarkeit und der Beschlussfähigkeit besondere Beachtung zu schenken. Die Festsetzung von Quoren, die von der gesetzlichen Regelung nach unten abweichen, und die Einsetzung von Ausschüssen sind unerlässliche Massnahmen. Man muss sich aber als Stockwerkeigentümer bewusst sein, dass damit die Verfügungsgewalt über seinen Anteil beschnitten wird. Müssen beispielsweise Beschlüsse über umfassende Sanierungen nicht einstimmig gefällt werden, muss auch ein Gegner der Massnahmen diese Kosten gegen seinen Willen mittragen. Ausschüsse haben zwar keine Entscheidungskompetenzen, bereiten aber Beschlüsse der Versammlung vor und federn Konflikte ab.

Mit der grösseren Spanne der Nutzungen und Grösse der Einheiten drängt es sich auf, die Frage der Wertquoten genau unter die Lupe zu nehmen. Ist die Bestimmung bei einer Gemeinschaft mit sechs mehr oder weniger identischen Wohneinheiten in einer dreistöckigen Liegenschaft vergleichsweise einfach, so stellt dies in einer gemischt genutzten Liegenschaft mit vielen Stockwerken und Grundrissen eine Gleichung mit vielen Unbekannten dar. Direkt mit den Wertquoten in Zusammenhang stehen die Unterhaltskosten und deren Aufteilungsschlüssel. Es



Bild oben: Pfingstweidpark und «Zölly»

Ende 2014 wurden im Geviert zwischen dem künftigen Pfingstweidpark und der Turbinenstrasse in Zürich West die umfangreichen Bauarbeiten mit dem Wohnhochhaus «Zölly» abgeschlossen. Innert zweier Jahre wurden rund 360 Wohnungen vermarktet und an ihre Eigentümer bzw. Mieter übergeben. Die Intercity Verwaltungs-AG wurde mit der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft «Am Pfingstweidpark» und «Zölly» beauftragt.

kann gute Gründe geben, von der Wertquote als alleinigem Schlüssel abzuweichen (siehe dazu den Beitrag auf Seite 5 und 6). Ist die Aufteilung jedoch einmal im Reglement verankert, wird sie realistischerweise kaum mehr oder nur über den Gerichtsweg anzupassen sein. Darum steht der Investor und Verkäufer der Einheiten bei der Errichtung der Gemeinschaft in einer grossen Verantwortung, legt er doch die Grundlage für das Zusammenleben über einen langen Zeitraum. Die Praxis zeigt, dass gewisse Reglemente entweder gar nicht umgesetzt werden können oder im Hinblick auf eine spätere Sanierung unüberwindbare Hürden aufweisen.

Abnahme von Baumängeln. Ein weiterer Themenkreis betrifft die Bauabnahme der gemeinschaftlichen Teile und die Kontrolle vor Ablauf der zwei- und fünfjährigen Rügefrist für Baumängel. Grundsätzlich müsste die Abnahme des Neubaus durch die Stockwerkeigentümer erfolgen, was bei grossen Gemeinschaften nicht praktikabel ist. Vielmehr sind dafür auch aufgrund der Komplexität der Bauten Fachspezialisten zu beauftragen und die Verantwortlichkeiten und die Berichterstattung zu klären.

Fehlende Erfahrungswerte. Beim Gros der Gemeinschaften können bei Bauvollendung und Inbetriebnahme aufgrund von Erfahrungswerten mit hinreichender Treffsicherheit Annahmen über die anfallenden Unterhaltskosten getroffen werden. Abweichungen erfordern meist nur eine Feinjustierung. So können die Eigentümer mit einiger Gewissheit kalkulieren. Wie sieht es aber mit komplexeren Liegenschaften aus? Hier fehlen Erfahrungswerte noch weitgehend. Stockwerkeigentümer in solchen komplexeren Bauten müssen sich bewusst sein und die Bereitschaft aufbringen, dass es zu Anpassungen kommen kann.

Eigentümer und Mieter unter einem Dach. Ein besonderer Aspekt – der sich nicht ausschliesslich auf grosse Gemeinschaften konzentriert – ist, dass Einheiten häufiger als früher zu Anlagezwecken oder als «Wohnvorsorge» fürs Alter

erworben und vermietet werden. Damit wohnen in der Gemeinschaft Eigentümer und Mieter mit unterschiedlichen Anforderungen und mit verschiedenen Gesinnungen unter einem Dach. Dies birgt ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen den in der Liegenschaft wohnhaften Eigentümern und Mietern einerseits und unter den Eigentümern der Gemeinschaft andererseits. Regelmässig wohnen die Eigentümer der vermieteten Wohnung nicht in der gleichen Liegenschaft, was den Informationsfluss beeinträchtigt, weil beispielsweise Informationen der Verwaltung nicht an die Mieter weitergegeben werden. Auch sehen sich die Eigentümer nicht in der Rolle eines Vermieters mit allen damit anfallenden Aufgaben bzw. sie gehen von der irrigen Ansicht aus, die Verwaltung der Gemeinschaft sei gleichzeitig auch die Verwaltung der Mietliegenschaft. Dafür braucht es ein Verwaltungsmandat des Eigentümers. Es ist sinnvoll, dieses ebenfalls an die Verwaltung der Gemeinschaft zu erteilen, um unnötige Schnittstellen zu vermeiden.

Lehren für die Verwaltung. Bewirtschaftungsfirmen scheuen häufig den Aufwand, den die Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften verursacht. Vor allem in den ersten fünf Jahren, bis sich der Betrieb der Liegenschaft «stabilisiert» hat und die Bauphase mit Ablauf der Mängelfrist endgültig abgeschlossen ist, ist der Aufwand überdurchschnittlich. Danach ist erst im Hinblick auf die späteren Erneuerungszyklen wieder mit erhöhtem Aufwand für die Bauverwaltung zu rechnen.

Für die Verwaltung ist es wünschenswert, wenn sie bereits beim Aufsetzen der Reglemente involviert wird. So kann sie ihr Spezialwissen einbringen und auf Stolpersteine aufmerksam machen. Nicht allzu viele Anbieter verfügen über einen solchen Wissensfundus und das Gespür für die Besonderheiten jeder einzelnen Stockwerkeigentümergeinschaft. Grundsätzlich gilt: «Wers gerne macht, machts gut – und umgekehrt.» Wir von der Intercity Verwaltungs-AG mit Spezialistenteams in Zürich und Basel mögen die Arbeit. •



Blick vom «Zölly»-Hochhaus auf den Pflingstweidpark in Zürich-West.

In Kürze

Intercity Verwaltungs-AG

Basel

Intercityhaus am Aeschenplatz
St. Jakobs-Strasse 3, 4002 Basel
T +41 61 317 67 67

Bern

Intercityhaus am Loryplatz
Könizstrasse 1, 3008 Bern
T +41 31 310 42 24

Luzern

Intercityhaus
Alpenstrasse 6, 6004 Luzern
T +41 41 418 40 10

Olten

Jurastrasse 19, 4600 Olten
T +41 62 206 10 20

St. Gallen

Hugo Steiner-Haus
St. Leonhard-Strasse 49, 9001 St. Gallen
T +41 71 243 21 00

Zug

Fischmarkt 1, 6300 Zug
T +41 41 727 53 70

Zürich

Intercityhaus
Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich
T +41 44 388 58 58

Impressum

Herausgeber: Intercity Group, Zürich
Erscheinung: Januar 2015
Auflage: 2000 Stück
Redaktion: Robert Hauri, Genoveva Lahmadi,
Ivo Cathomen
Korrektorat: Ruth Rybi
Kontakt: info@intercity.ch

Erfolgreiche Erstvermietung in Bottmingen

Intercity Basel hat von der National Versicherung das Mandat für die Erstvermietung von 58 Wohnungen in der Wohnüberbauung «Trigenius Bottmingen» erhalten. Ende September 2014 war Vermarktungsstart. Nach nur zwei Monaten und ganze sieben Monate vor Bezugstermin konnten praktisch alle Wohnungen vermietet werden. Der Markterfolg liegt weit über den Erwartungen und ist das Ergebnis einer engagierten Vermarktungs-offensive des Basler Intercity-Teams.
www.trigenius-bottmingen.ch

Erfolgreiche Vermarktung nach Umnutzung

Ein ehemaliger Gewerbekomplex im Basler Gundeldinger-Quartier wurde zu einer modernen Wohnliegenschaft mit 47 attraktiven Loft-Wohnungen, drei Büroeinheiten und Lagerflächen umgenutzt. Dank der richtigen Positionierung und Strategie konnte drei Monate nach Vermarktungsstart die Vollvermietung der Wohnungen gemeldet werden. Inzwischen sind auch die Büros vermietet, was am anspruchsvollen Basler Büromarkt keine Selbstverständlichkeit ist.
www.blauenstein-basel.ch

Hugo Steiner AG blickt auf erfolgreiches Jahr zurück

Die Hugo Steiner AG ist in der Ostschweiz ein fester Wert am Immobilienmarkt. Im vergangenen Jahr verkaufte die Intercity-Tochter im Auftrag von Kunden 20 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie kleinere und grössere Anlageobjekte mit einem Verkaufsvolumen von rund

CHF 100 Mio. Zudem bewerteten die Schätzer von Hugo Steiner im Auftrag von Banken, Käufern und Verkäufern sowie der öffentlichen Hand über 130 Immobilien und Projekte unterschiedlichster Grösse und Nutzungen. www.hugosteiner.ch

Erfolgreicher Verkauf im Hamberger Park, Zürich

Am angespannten Markt für Wohneigentum im obersten Segment gibt es herausragende Ausnahmen. Eine ist das Projekt Hamberger Park im Quartier Riesbach im Zürcher Stadtkreis 8. Die Mehrzahl der zwölf exklusiven Wohnungen wurde von Wüst und Wüst innert weniger Wochen erfolgreich verkauft. Dank optimaler Vorbereitung und Marketingstrategie gelang es, das Projekt richtig zu positionieren und die Käufer zielgruppengerecht anzusprechen.

Erste Etappe von Greencity

Das Generalunternehmen Losinger Marazzi hat Intercity Zürich mit dem Verkauf von 139 Eigentumswohnungen auf dem Baufeld B1 Nord von Greencity beauftragt. Unter dem Namen «Wolo» wird demnächst die Verkaufsoffensive lanciert.

Neue Führung der Vermarktung in Luzern

Anfang Jahr hat Costa Combertaldi die Leitung der Vermarktungsabteilungen von Intercity sowie Wüst und Wüst am Standort Luzern übernommen. Der Immobilienfachmann (*1973) mit eidg. Fachausweisen in Immobilienvermarktung und Immobilienbewirtschaftung ist seit 1996 in der Immobilienwirtschaft der Zentralschweiz tätig.

Die **Intercity Group** ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. **alaCasa.ch** für Wohneigentum