



«Hamberger Park», Zollikerstrasse 203 a–e, 8008 Zürich
Erstvermietung durch die Intercity Zürich AG
Verkauf durch die Wüst und Wüst AG
Bewirtschaftung durch die Intercity Verwaltungs-AG

«Liebe Stockwerkeigentümer...» 1 / 2017 – Newsletter für das Stockwerkeigentum

Verstärkung der Geschäftsleitung der Intercity Verwaltungs-AG > Seite 2

Innovatives Software-Tool für grosse Versammlungen > Seite 5

«Die Immobilienwirtschaft muss zusammenstehen»: Interview mit Daniel Fässler > Seite 6

Bundesgericht bejaht Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft > Seite 8

Über die Schulter geschaut: Barbara Menn > Seite 10

In Kürze > Seite 12



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



Michael Wildhaber MRICS
CEO Intercity Verwaltungs-AG
T +41 44 388 58 65
michael.wildhaber@intercity.ch

«Motivierte Mitarbeiter sind eine unserer grossen Stärken»: Das sagt Michael Wildhaber, der seit dem 1. Januar 2017 neuer CEO der Intercity Verwaltungs-AG ist und damit mich abgelöst hat. Ich wechsele in den Verwaltungsrat der Intercity Verwaltungs-AG und bleibe weiterhin CEO und Mitinhaber der SPG Intercity Zurich AG. In Michael Wildhaber haben wir den idealen Nachfolger gefunden: Dank seiner langjährigen Erfahrung und einem Top-Leistungsausweis wird er die Intercity Verwaltungs-AG weiterhin auf Erfolgskurs halten. Für den vorliegenden Newsletter haben wir uns zu viert an einen Tisch gesetzt, um über die Reorganisation und die künftigen Strategien von Intercity zu sprechen.

«Wir können uns gegen die Zeit stellen, aber sie nimmt uns trotzdem mit»: Diese kluge Äusserung stammt vom bekannten deutschen Chemiker und Aphoristiker Hans-Jürgen Quadbeck-Seeger. Dem Wandel kann sich niemand entziehen, erst recht kein Unternehmen. In der globalisierten Welt ist es unerlässlich, sich zu entwickeln und neue Wege zu finden, um im Markt erfolgreich zu bestehen. Ein Weg davon ist die Digitalisierung. Die Informationstechnologie vereinfacht Prozesse und verringert die Fehlerquote. Zwar werden Computer künftig nicht die

Bewirtschaftung von Immobilien übernehmen – doch sie helfen uns dabei. Wie zum Beispiel das elektronische Abnahmeprotokoll, das E-Dossier oder Nimbus, ein System für die Stimmzählung an grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften.

Kommunikationstechnologien in Ehren, doch menschliche Kommunikation ist auch in Zeiten von Sprachassistenten wie «Siri & Co.» unersetzlich – und wird sogar wichtiger. Denn Computern fehlt eine wichtige Zutat der zwischenmenschlichen Interaktion: Empathie. Die Fähigkeit, sich in andere hineinzuversetzen, ist in unserer Branche von grosser Bedeutung. Deshalb führen wir mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern regelmässig Workshops durch – zum Beispiel zum Thema Kommunikation oder zur Rolle des Bewirtschafters. Dabei ist uns wichtig, dass die Mitarbeiter unsere Unternehmensphilosophie mitprägen und -gestalten. Mit diesen und weiteren Themen möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Tätigkeit geben.

Ihr Robert Hauri

Verstärkung der Geschäftsleitung der Intercity Verwaltungs-AG



Michael Wildhaber



Michael Wildhaber

(*1974) Seit 1. Januar 2017 CEO der Intercity Verwaltungs-AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity-Gruppe. Nach erfolgreichem Abschluss als Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA hat Michael Wildhaber auch das eidg. Diplom als Immobilienreuhänder erlangt. Er hat zudem einen Master of Advanced Studies in Real Estate Management der HWZ (EMREM) und ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Michael Wildhaber war die letzten fünf Jahre Mitinhaber und Partner einer Immobilien-Managementfirma in Zürich.

Seit 1. Januar 2017 ist Michael Wildhaber neuer CEO der Intercity Verwaltungs-AG – ein Anlass, die Intercity-Führung an einen Tisch zu bringen und über Pläne und Strategien zu sprechen. Herbert Wüst, Robert Hauri, Michael Wildhaber und Martin Meier diskutierten darüber, wie sich die Intercity Verwaltungs-AG unter dem neuen CEO dem Wandel der Zeit anpasst. Die Digitalisierung ist dabei zentrales Thema.

Michael Wildhaber ist neuer CEO der Intercity Verwaltungs-AG und hat Robert Hauri in dieser Position abgelöst. Was war der Grund dafür, und was ändert sich damit?

Herbert Wüst: Michael Wildhaber verstärkt die Geschäftsleitung der Intercity Verwaltungs-AG und übernimmt die Verantwortung für die Bewirtschaftungsaktivitäten der Intercity-Gruppe. Sein Vorgänger Robert Hauri hatte diesen Bereich seit Januar 2014 geführt, aus Kapazitätsgründen übergibt er ihn nun. Denn die Geschäftsfelder haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Robert Hauri bleibt natürlich weiterhin Mitinhaber und CEO der SPG Intercity Zurich AG sowie stellvertretender CEO der Intercity-Gruppe. Zudem ist er neu Verwaltungsratsdelegierter der Intercity Verwaltungs-AG.

Robert Hauri: Ich bin froh, dass wir in Michael

Wildhaber einen kompetenten und initiativen Nachfolger gefunden haben. Das Aufgabenspektrum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen, sodass eine Verstärkung der Geschäftsleitung alle entlastet und Platz für Neues schafft.

Michael Wildhaber: Ich werde den bisher eingeschlagenen, erfolgreichen Kurs konsequent weiterverfolgen. Da wo nützlich, möchte ich ein hohes Mass an Digitalisierung erreichen. Die Effizienz lässt sich so deutlich steigern – das bedeutet auch für unsere Kunden weniger Aufwand. Die Neuerungen werden aber nicht zulasten einer professionellen, persönlichen Betreuung gehen.

«Wir möchten zusammen mit unseren Kunden wachsen.»

Robert Hauri

Heute kann man per App einkaufen. Bewerbungen werden vom Computer gefiltert. Roboter bauen Autos. Wie weit geht die Automatisierung in der Immobilienbranche?

Michael Wildhaber: Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass Digitalisierung – richtig eingesetzt – auch den Kunden grossen Nutzen



Herbert Wüst



Martin Meier



Robert Hauri

Herbert Wüst ist Mehrheitsaktionär und CEO der Intercity-Gruppe, zu der die Intercity Verwaltungs-AG gehört. **Robert Hauri** ist neu Verwaltungsratsdelegierter der Intercity Verwaltungs-AG sowie weiterhin Mitinhaber/CEO der SPG Intercity Zurich AG. Neuer CEO der Intercity Verwaltungs-AG ist seit 1. Januar 2017 **Michael Wildhaber**, stellvertretender CEO/COO ist wie bisher **Martin Meier**.

bringt. So hat sich zum Beispiel mit der Einführung von Nimbus (ein System für die Stimmzählung an grösseren Stockwerkeigentümersversammlungen) oder des elektronischen Wohnungs-Abnahmeprotokolls für uns und unsere Kundschaft vieles vereinfacht. Doch klar ist: Man darf Prozesse nicht übers Knie brechen.

wollen auch wir davon profitieren und tun es schon heute. Doch darf Digitalisierung nicht den Menschen ersetzen.

Warum ist der Mensch unersetzbar?

Herbert Wüst: Unser Service muss persönlich bleiben. Wir wollen aktive, initiative Mitarbeiter, und wir möchten, dass sie eine gute Beziehung zu unseren Kunden pflegen. Das kann kein Computer ersetzen.

Robert Hauri: Sich persönlich um den Kunden zu kümmern, ist für uns zentral. Gerade das ist eine

unserer grossen Stärken als familiengeführtes Unternehmen. Auch wir müssen uns zwar ständig wandeln, wir wollen aber den langjährigen Grundwerten treu bleiben.

Michael Wildhaber: Unsere Mitarbeiter sind «Kümmerer» – sie sind dienstleistungsorientiert und jederzeit für unsere Kunden da – wo immer sie gebraucht werden.

Abgesehen von der Digitalisierung: Wie wappnet sich die Intercity Verwaltungs-AG für die Zukunft?

Robert Hauri: Wir setzen auch weiterhin auf massgeschneiderte Dienstleistungen – für

«Der Faktor Zeit ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal in der Immobilienbewirtschaftung.»

Herbert Wüst

Wir wollen nur dort modernste Technik nutzen, wo sie uns und unseren Kunden wirklich etwas bringt.

Martin Meier: Wir mussten feststellen, dass längst nicht alle Kunden mit elektronischen Plattformen arbeiten möchten. Vielen ist der Griff zum Telefon nach wie vor lieber. Wir berücksichtigen das und bieten auch künftig verschiedene Optionen zur Kommunikation, nicht nur die über Computer und Smartphone.

Michael Wildhaber: Digitalisierung soll dazu dienen, Strukturen zu vereinfachen und die Fehlerquote beim Arbeiten zu minimieren. Soweit

unsere überregionalen Kunden genauso wie für die Besitzer kleiner Liegenschaften. Das breite Spektrum, das wir abdecken, wollen wir bei-

«Unsere Mitarbeiter sind «Kümmerer» – sie sind dienstleistungsorientiert und jederzeit für unsere Kunden da.» Michael Wildhaber

halten. Unser Ziel ist es zudem, mit unseren Kunden zu wachsen. Das heisst, neue Liegenschaften von ihnen zu übernehmen, wenn sie solche erwerben. Davon profitieren alle: Unsere Kunden bekommen alles aus einer Hand, und wir wissen von früheren Projekten genau, welche Wünsche und Anforderungen die Kunden an eine Immobilienbewirtschaftung haben.

Herbert Wüst: Unsere Bandbreite ist ein grosser Vorteil, der auch künftig zentral sein wird. Wir können firmenübergreifende Lösungen anbieten, über die gesamte Intercity-Gruppe, und gleichzeitig dank unserer Filialen regional agieren und auf die lokalen Unterschiede Rücksicht nehmen.

«Lokale Unterschiede darf man nicht unterschätzen.»

Martin Meier

Martin Meier: Diese lokalen Unterschiede darf man nicht unterschätzen. Es sind oft feine Unterschiede. Doch nur wer sie kennt, kann 100-prozentig auf seine Kunden eingehen. Dank unserer fünf Standorte ist das für uns kein Problem. Wir kennen unsere Kunden und ihre Immobilien persönlich und nicht nur auf dem Papier.

Herbert Wüst: Erst das ermöglicht schnelles und

unkompliziertes Handeln. Und das ist es, was unsere Kunden schätzen und auch brauchen. Wenn irgendetwas ansteht – und sei es zum Beispiel nur eine Unordnung im Eingangsbereich –, soll das schnell behoben sein. Der Faktor Zeit ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal in der Immobilienbewirtschaftung. Ebenso ist die Eigeninitiative unserer Bewirtschafter gefragt. Wir können unsere Kunden individuell beraten, manchmal lässt sich mit wenig Aufwand viel erreichen. Da sind das Know-how und die Flexibilität unserer Mitarbeiter gefragt.

Michael Wildhaber: Engagierte Mitarbeiter sind eine unserer grossen Stärken. Hier spürt man die Philosophie und Tradition des Familienunternehmens. Konstanz und möglichst geringe Fluktuation sind mir ein grosses Anliegen. Intercity braucht Mitarbeiter mit einer hohen Sozialkompetenz, die Kunden langfristig betreuen. Gleichzeitig bleiben wir gegenüber Entwicklungen offen und beobachten die Veränderungen am Markt genau. •



«Unser Fächer»

Die Kommunikations- und Zusammenarbeitsregeln der Intercity Verwaltungs-AG.

Innovatives Software-Tool für grosse Versammlungen



Martin Meier

Stv. CEO/COO Intercity Verwaltungs-AG
T +41 44 388 58 71
martin.meier@intercity.ch

Nimbus ist eine in der Schweiz entwickelte Software für grössere Generalversammlungen. Ursprünglich für Aktionärsversammlungen konzipiert, wurde sie für Intercity angepasst und nun erstmals eingesetzt: an der Eigentümersversammlung der Zölly-Überbauung.

Die Intercity Verwaltungs-AG betreut die Liegenschaft Zölly, ein 2014 erstelltes Wohnhochhaus in Zürich-West. 135 Stockwerkeigentümer nahmen an der Zölly-Versammlung vom 4. Juli 2016 teil – eine für Eigentümersammlungen ungewöhnlich grosse Anzahl. Gleichzeitig kamen viele Anträge zur Abstimmung. Bei so vielen Teilnehmenden ist es eine sehr grosse Herausforderung, die Stimmen manuell auszuzählen. Das Prozedere dauert lange und bedeutet einen grossen Zeitverlust – es kann schon mal eine Viertelstunde dauern, bis das (unter Hochdruck ausgezählte) Resultat bekannt ist. Ausserdem stimmt es nicht mehr, wenn Eigentümer den Saal eine Zeit lang oder gar ganz verlassen und bei einer Abstimmung fehlen. Eine praxistaugliche Lösung musste her. Gefunden haben wir sie in Nimbus, einer Software speziell für Generalversammlungen.

Wie im Bundeshaus

Das Tool besteht aus kompakten Abstimmungsgeräten, mit denen die Stimmberechtigten ihre Meinung per Knopfdruck kundtun. Die dazugehörige Software wertet die elektronischen Voten in Sekundenschnelle zuverlässig und präzise aus und präsentiert die zusammengefassten Resultate sofort und für alle sichtbar – ähnlich wie bei parlamentarischen Abstimmungen. Nebst dem Zeitvorteil profitiert man durch die elektronische Abstimmungsauswertung auch von einer deutlich kleineren Fehlerquote. Ausserdem lässt sich besser dokumentieren, wer was gestimmt hat. Und: Wer den Saal betritt oder verlässt, wird von einem Mitarbeiter am Eingang registriert. So ist gewährleistet, dass das Quorum jederzeit eingehalten wird. Bei der Zölly-Versammlung war Nimbus zum ersten Mal im Einsatz. Vor Ort war auch ein Mitarbeiter von Nimbus, um bei

allfälligen Problemen sofort reagieren zu können. Nimbus wurde von den Eigentümerinnen und Eigentümern gut aufgenommen und hat sich im Praxistest bewährt.

Auch nach der erfolgreichen Einführung von Nimbus steht die Intercity Verwaltungs-AG mit dem Entwickler im Gespräch. Was kann man noch anpassen, damit sich das System auf breiter Ebene einsetzen lässt? Klar ist: Kleinere Versammlungen werden auch künftig ohne digitale Zutritts- und Abstimmungskontrolle auskommen. Ab einer gewissen Anzahl Eigentümer lohnt sich sein Einsatz jedoch. Angedacht ist zum Beispiel eine App anstelle der Abstimmungsgeräte. Die Intercity Verwaltungs-AG ist mit dem Nimbus-Entwickler dran, die Möglichkeiten und vor allem die Praxistauglichkeit des Tools auszuloten – kurz: Nimbus preislich und vom Handling her definitiv salonfähig zu machen.

Einfachere Abläufe

Die Zölly-Versammlung ist nur ein Beispiel dafür, wie Digitalisierung unseren Arbeitsalltag erleichtert, uns effizienter und die Kunden zufriedener macht. So hat die Intercity Verwaltungs-AG als eines der ersten Bewirtschaftungsunternehmen das elektronische Abnahmeprotokoll eingeführt. Das Durchschlagpapier mit den oft unleserlichen Notizen (was in der Regel dem Platzmangel auf den Formularen geschuldet ist) wird seit September 2015 von iPads ersetzt. Hier lässt sich der Zustand des Objekts auch mit Fotos dokumentieren, was die teilweise ziemlich unterschiedlichen Beurteilungen und Sichtweisen von Bewirtschafter und Mieter von vornherein minimiert. Nimbus und das elektronische Abnahmeprotokoll sind nur zwei IT-Projekte, die zeigen: Wir bleiben am Ball. •

«Die Immobilienwirtschaft muss zusammenstehen»



Dr. iur. Daniel Fässler

Dr. iur. Daniel Fässler

(*1960) Wohnhaft in Appenzell. Er studierte und promovierte an der Universität Bern, ist Inhaber des Anwaltspatents und derzeit nicht praktizierender Partner einer Kanzlei in St. Gallen. In seiner juristischen Tätigkeit spezialisierte er sich auf die Bereiche Mietrecht, Baurecht und Sachenrecht. Er begleitete zahlreiche grosse Immobilientransaktionen und Bauprojekte, unter anderem den Verkauf eines Immobilienportfolios der Swisscom und die Realisierung und Vermietung des Prime Towers. 2008 wurde Daniel Fässler als Landammann in die Ständekommission des Kantons Appenzell-Innerrhoden gewählt, 2011 zusätzlich in den Nationalrat. Seit Juni 2016 präsidiert er den Verband der Immobilien-Investoren VII.

Der SPGIntercityTALK ist eine Veranstaltungsreihe der SPG Intercity Zurich AG mit dem Ziel, den Know-how-Transfer in der Immobilienbranche zu fördern. Die Teilnahme ist kostenlos. Weitere Informationen und die jeweiligen Veranstaltungsankündigungen finden Sie unter: zurich.spgintercity.ch > Publikationen.

Am SPGIntercityTALK vom 3. November 2016 warb Daniel Fässler, Nationalrat und Präsident des Verbands der Immobilien-Investoren VII, für die Anliegen der institutionellen Eigentümer und gab Einblick in den parlamentarischen Betrieb in Bern.

«Es ist unerlässlich, dass die Akteure der Immobilienwirtschaft zusammenstehen, ihre Interessen bündeln und geeint gegen die zunehmenden Regulierungsbestrebungen in ihrem Sektor eintreten.» Der Auftritt des Präsidenten des Verbands der Immobilien-Investoren VII, CVP-Nationalrat Daniel Fässler, vor rund 100 Entscheidungsträgern am SPGIntercityTALK vom 3. November 2016 in Zürich war ein engagiertes und sympathisches Plädoyer für die Immobilienwirtschaft. Seit Juni 2016 präsidiert der Innerrhoder Parlamentarier den Verband, der – so räumte er ein – selbst ihm bis dahin in seiner langjährigen Tätigkeit als Fachanwalt für Bau- und Immobilienfragen und als Parlamentarier nie begegnet war.

Lex Koller als Impulsgeber

Der Verband sucht seit der diesjährigen Neuausrichtung vermehrt die Öffentlichkeit. Den Impuls dazu gab die angestrebte Verschärfung der Lex Koller mit dem Verbot für den Erwerb von Aktien der kotierten Immobiliengesellschaften

durch Personen im Ausland. Zwei Vorstösse konnten quasi in letzter Minute in der kleinen Kammer abgewendet werden, was Bundesrätin Sommaruga aber nicht daran hinderte, erneut eine Vorlage mit gleichem Inhalt anzukündigen. Nun wartet man gespannt auf die Eröffnung der Vernehmlassung.

«Es ist nichts zu gewinnen durch eine Verschärfung», sagte Fässler. Darum werde die Wirtschaft eine Verschärfung mit allen Mitteln bekämpfen. «Denn die Behauptung, der Schweizer Immobilienmarkt sei stark von ausländischem Kapital beeinflusst, ist schlicht falsch.» Der Mietwohnungsmarkt werde nicht entspannter, Mietzinse würden nicht tiefer. Es werde aber weniger investiert, was am Gewerbeflächenmarkt den Wettbewerb behindere, das Angebot verschlechtere und nicht zuletzt die Preise antreibe. Negative Auswirkungen bekäme auch der Tourismus zu spüren. Denn ohne ausländische Investitionen sähe es um die touristische Infrastruktur schlecht aus.

Nachhaltige Bodenpolitik

«Auch wenn es gelingt, eine erneute Verschärfung zu verhindern: Solche Bestrebungen kommen immer wieder.» Daniel Fässler machte klar, dass es der Branche gelingen muss, einerseits die volkswirtschaftliche Bedeutung der institu-



tionellen Immobilieninvestoren aufzuzeigen und andererseits das Image der Akteure zu verbessern. Er sagte dies auch mit Blick auf die jüngsten politischen Diskussionen rund um das Mietrecht. Zwar sei es gelungen, die schweizweite

Stadt Zürich. Wer A – also Verdichtung – sagt, muss auch B – spricht mehr Geschosse und höhere Ausnutzung – sagen. Das braucht viel Kommunikation und Überzeugungsarbeit in der Bevölkerung.»

«Die Verschärfung der Lex Koller ist ein Eingriff ohne Not.»

Formularpflicht für den Anfangsmietzins abzuwenden. «Aber der nächste Eingriff ins Grundeigentum ist mit der Volksinitiative für «mehr bezahlbaren Wohnraum» des Mieterverbands bereits auf dem Weg.» Als weitere Beispiele erwähnte Fässler die Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes in den Kantonen mit der Mehrwertabschöpfung auf Ein- und Aufzonen, die letztlich das Investitionsinteresse der Grundeigentümer hemme. «Wir benötigen eine Bodenpolitik, die Rechtssicherheit bietet und konsistent ist. Das Zauberwort infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes heisst Verdichtung. Diese Forderung findet pauschal breite Unterstützung. Wenn es aber um die Details und um die Umsetzung in den Kantonen und Gemeinden geht, wird es zäh. Ein eindrückliches Beispiel ist die Bau- und Nutzungsordnung der

Schutz des Grundeigentums

Wer eine Immobilie als Anlage besitze, dürfe und müsse eine angemessene Rendite erzielen, resümierte Fässler. Das betreffe insbesondere institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen. Es dürfe nicht sein, dass man sich an Beschränkungen der Vertragsfreiheit und an Formalismen gewöhne und sie achselzuckend hinnehme. Darum sei das Engagement aller Beteiligten im Interesse der Branche wichtig. •

Bundesgericht bejaht Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist unter bestimmten Voraussetzungen und nach Massgabe des Einzelfalls zu einer Klage berechtigt. In einem aktuellen Fall vor Bundesgericht ging es um die Durchsetzung einer Dienstbarkeit zulasten eines Nachbarn. Der folgende Beitrag widmet sich der Frage der Aktivlegitimation als Teilaspekt des betreffenden Verfahrens.*

Sachverhalt

C, D und E bilden die Stockwerkeigentümergeinschaft B. A ist Eigentümer eines (nicht unmittelbar) benachbarten, südlich gelegenen Grundstückes. Zugunsten des Grundstückes der Stockwerkeigentümer und zulasten des Grundstückes von A ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen. Danach dürfen Bäume und Sträucher die Höhe von 5 m nicht übersteigen.

Klageweise verlangte die Stockwerkeigentümergeinschaft, A sei unter Androhung einer Strafe zu verpflichten, die Bäume und Sträucher auf seinem Grundstück auf 5 m unter der Schere zu halten bzw. diese auf die Höhe von 5 m zurückzuschneiden. Mit Urteil vom 23. Februar 2015 verpflichtete das Bezirksgericht Zürich A unter Strafandrohung, die Birke sowie die schwarze Föhre auf seinem Grundstück innerhalb von 30 Tagen ab Rechtskraft des Urteils auf die Höhe von 5 m zurückzuschneiden. Mit Urteil vom 6. Oktober 2015 wies das Obergericht des Kantons Zürich die hiergegen erhobene Berufung ab. Gegen das obergerichtliche Urteil reichte A am 9. November 2015 Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde mit den Begehren ein. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

Erwägungen des Bundesgerichts

Mit Zirkularbeschluss vom 4. August 2014 ermächtigten die drei Stockwerkeigentümerinnen C als Verwalterin zur Einreichung der vorliegend interessierenden Klage. Die Klage wurde wie folgt eingereicht: «Stockwerkeigentümergeinschaft B, bestehend aus C, D, E, vertreten

durch die Verwalterin C, diese vertreten durch Rechtsanwalt...». Beschwerdeführer A machte geltend, dass nebst der Prozessfähigkeit auch die Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft gegeben sein müsse. Dies sei für die vorliegende Klage nicht der Fall, weil nicht die Gemeinschaft, sondern die drei Eigentümerinnen die Rechtsträgerinnen in Bezug auf die Dienstbarkeit und im Übrigen keine gemeinschaftlichen Teile betroffen seien.

Das Stockwerkeigentum ist gesetzlich als besondere Form des Miteigentums ausgestaltet. Die jeweiligen Stockwerkeigentümer bilden eine Rechtsgemeinschaft, die zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums berufen ist. Dieser Gemeinschaft kommt keine Rechtspersönlichkeit zu. Im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit erfolgt aber eine gewisse Verselbstständigung, indem sie in diesem Bereich zivilrechtlich handlungsfähig ist und prozessual sowie vollstreckungsrechtlich unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden kann (Art. 712I Abs. 2 ZGB). Sodann verfügt die Gemeinschaft über ein Sondervermögen (sog. Gemeinschaftsvermögen), das – mangels rechtlicher Selbstständigkeit der Gemeinschaft – zwar im Miteigentum der Stockwerkeigentümer steht, aber im Rechtsverkehr verselbstständigt ist und insbesondere selbstständiges Vollstreckungsobjekt in der Betreuung gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft bilden kann. Weil sodann Grunddienstbarkeiten immer zugunsten der aktuellen Eigentümer des berechtigten Grundstückes bestehen (Art. 730 Abs. 1 ZGB), ist die Stockwerkeigentümergeinschaft als solche auch nicht dienstbarkeitsberechtigt.

Will die Stockwerkeigentümergeinschaft in eigenem Namen klagen, ist nebst der prozessual erforderlichen Prozessfähigkeit in materieller Hinsicht ihre Sach- bzw. Aktivlegitimation, das heisst ihre Rechtszuständigkeit für den betreffenden Streitgegenstand erforderlich. Diese besteht im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung. Darunter werden gemeinhin alle Handlungen



«Das Stockwerkeigentum»

Das Standardwerk des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT von Autor Prof. Dr. Amédéo Wermelinger aus dem Schulthess Verlag ist ein umfassendes Nachschlagewerk zu allen Rechtsfragen rund um das Stockwerkeigentum. Auf über 700 Seiten geht der Autor detailliert auf die gesetzliche Grundlage und ihre Auslegung durch Lehre und Gerichte ein.

2. Auflage, 2014, ISBN 978-3-7255-6634-1.

Zu beziehen im Buchhandel oder unter www.svit.ch/publikationen. Preis: CHF 238.–

tatsächlicher oder rechtlicher Natur gezählt, die dazu bestimmt sind, das betreffende Rechtsgut zu erhalten, zu mehren oder der seinem Zweck entsprechenden Verwendung zuzuführen. Die gemeinschaftliche Verwaltung im Sinn von Art. 712g ff. ZGB lässt sich von der Verwaltung bzw. Nutzung und Benutzung durch den einzelnen Stockwerkeigentümer im Sinn von Art. 712a Abs. 2 ZGB dadurch abgrenzen, dass sie im Interesse aller Stockwerkeigentümer erfolgt.

Es geht somit um die Frage, ob das Durchsetzen der zugunsten des Grundstücks eingetragenen Dienstbarkeit in den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltungstätigkeit fällt oder nicht. Falls ja, ist die Handlungszuständigkeit und damit auch die Sachlegitimation der Gemeinschaft im betreffenden Bereich gegeben. Welche Handlungen im Zusammenhang mit nachbarschaftlichen Belangen im Allgemeinen und mit Grunddienstbarkeiten im Besonderen unter die gemeinschaftliche Verwaltung fallen, wird weder von der Lehre noch durch die Rechtsprechung einheitlich beantwortet. In der Lehre wird unter Rechtsprechungshinweisen die Berechtigung der Gemeinschaft zum Auftreten in eigenem Namen beispielsweise bejaht für Grundbuchberichtigungsklagen betreffend das Stammgrundstück, Klagen zum Schutz des Eigentums oder aus dem Nachbarrecht sowie Besitzschutzklagen, wenn ein gemeinschaftlicher Teil betroffen ist, Enteignungsverfahren betreffend die Grundstücksfläche und Verfahren im Rahmen des Raumplanungsrechts, die das Stockwerkeigentum betreffen. Die Beantwortung der Frage, ob die Gemeinschaft prozessfähig und aktivlegitimiert ist, wenn es um Grunddienstbarkeiten am Stammgrundstück geht, wird in der Literatur als schwierig bezeichnet. Die Ausübungsbefugnis liegt tendenziell bei den einzelnen Stockwerkeigentümern, was insbesondere für die Benutzung eines Wegrechts gilt, das nicht durch die Gemeinschaft als solche, sondern nur durch die einzelnen Eigentümer benutzt werden kann. Es ist stets auf den Einzelfall und beispielsweise darauf abzustellen, ob es um die Errichtung, die Durchsetzung oder die

Ausübung einer Grunddienstbarkeit geht, was für ein Dienstbarkeitsinhalt zur Debatte steht und wie die konkrete Interessenlage aussieht.

Keine Willkür

Das Bundesgericht verneint weiter die willkürliche Rechtsanwendung, wenn das Obergericht einen Konnex zwischen der klageweisen Durchsetzung der Pflanzungsbeschränkung und der gemeinschaftlichen Verwaltung hergestellt hat: Bei einer Dienstbarkeit des Inhalts, dass die Bäume auf dem belasteten Grundstück auf 5 m unter Schnitt zu halten seien, geht es offensichtlich um die Gewährung von Licht, Aussicht und Weitegefühl zugunsten des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks. Davon profitieren die Stockwerkeigentümer des berechtigten Grundstücks insgesamt, und zwar nicht nur in subjektiver Hinsicht (persönliches Wohlbefinden durch bessere Besonnung, Weitsicht usw.), sondern potenziell auch wertmässig, indem die genannten Faktoren den Verkehrswert sowie den Mietwert der Stockwerkeinheiten zu beeinflussen vermögen. Die Durchsetzung der zugunsten des Stammgrundstücks eingetragenen Dienstbarkeit kann somit durchaus dem (Wert-)Erhalt der Liegenschaft dienen und im Interesse der Eigentümer insgesamt sein. •

**Urteil 5A_898/2015 des Bundesgerichts vom 11. Juli 2016 (zur Publikation vorgesehen).*

Über die Schulter geschaut: Barbara Menn



Barbara Menn

(*1950) Seit 2002 bei der Intercity Verwaltungs-AG Zürich tätig. In der Zentrale nimmt Barbara Menn Anrufe und allgemeine E-Mails entgegen, gibt Auskünfte und vermittelt an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Daneben ist sie für diverse administrative Aufgaben verantwortlich. Barbara Menn teilt Aufgaben und Verantwortung mit Sonja Bednar.

«Intercity Menn, guete Morge?»: Die meisten Kundinnen und Kunden hatten Barbara Menn wohl schon am anderen Ende der Leitung. Sie arbeitet am Empfang der Intercity Verwaltungs-AG in Zürich – und mag es, wenn viel läuft.

«Kurz nach 7.30 Uhr morgens treffe ich in der Firma ein und mache als erstes die Sitzungszimmer bereit: Rollläden rauf und richtig durchlüften. Anschliessend begeben mich zwei Stockwerke tiefer zu den Briefkästen und bringe die Zeitungen zum Empfang. Dann starte ich den Computer und checke die E-Mails. Ich bin ständig auf den Beinen und habe sehr vielfältige Aufgaben. So nehme ich nicht nur Anrufe entgegen, sondern reserviere auch Sitzungszimmer, empfangen Besucher und bringe den Sitzungsteilnehmern Getränke. Ich verwalte die Drucksachen sowie das Büromaterial und bestelle dieses bei Bedarf nach. Ausserdem verwalte ich die Schlüssel für die Pool-Autos. Um 8.30 Uhr bringt der Kurier die Firmenpost, die von mir geöffnet wird – selbstverständlich nur, wenn sie nicht als persönlich gekennzeichnet ist. Das Öffnen, Stempeln und Sortieren der Post dauert im Regelfall bis ca. 10.30 Uhr. Anschliessend verteile ich die Post in die Abteilungen oder in die Postfächer.

Ein Teil meiner Arbeit ist die Entlastung der Bewirtschafter und Bewirtschaftungsassistenten. Ich halte ihnen den Rücken frei, wenn zum Beispiel alle unterwegs sind und etwas dringend erledigt werden muss. Gerne übernehme ich auch Routineaufgaben wie etwa das Kontieren von Rechnungen. Dabei kann ich auf meine früheren Erfahrungen zurückgreifen: Von 2004 bis 2006 habe ich bei Intercity in der Wiedervermietung gearbeitet – eine Abteilung, die heute in die Bewirtschaftung integriert ist. Während dieser Zeit habe ich Wohnungsinsereate aufge-

«Freundlichkeit und Loyalität sind in meinem Berufsalltag oberstes Gebot.»

geben, Wohnungsbesichtigungen durchgeführt und die Bonität von Mietinteressenten geprüft. Um mein Wissen zu vertiefen, habe ich 2004 den SVIT-Assistenzkurs mit Zertifikat absolviert.

Der Empfang ist das Herz einer Firma – hier kommen Anrufe, E-Mails und die Post herein, die ich entweder direkt bearbeite oder an die Empfänger weiterleite. Freundlichkeit und Loyalität sind in meinem Berufsalltag oberstes Gebot. Mit meiner Einstellung zum Leben fällt mir das



leicht – und Aufgeschlossenheit wirkt bekanntlich ansteckend. Ich finde, ich habe einen der besten Jobs in der Firma: Ich bin den ganzen Tag

«Der Empfang ist das Herz einer Firma.»

in Bewegung und habe regen Kontakt zu Kunden und Mitstreitern. Auch wenn es manchmal etwas turbulent zu und her geht: Meine Pendenzen sind am Abend erledigt, ich kann jeden Morgen frisch starten. Das schätze ich sehr.

Mein Telefon klingelt oft im Minutentakt, deshalb trage ich ein Headset. So kann ich mich frei bewegen, das kommt der Aufgabenstellung für Empfang und Telefonzentrale entgegen. Entgegen der landläufigen Wahrnehmung ist die Tätigkeit am Empfang multifunktional und anspruchsvoll.

Andere zu entlasten und auch mal kurzfristig einzuspringen, wenn die Zeit drängt, entspricht mir auch menschlich. Bei mir gibt's nicht nur ein offenes Ohr und ein aufmunterndes Lächeln, sondern wenn nötig auch eine Kopfweh-tablette oder ein Pflaster. Dass ich eine kleine Büroapotheke betreibe, liegt auch an meinem Erstberuf: Ich bin gelernte Pharmaassistentin. Als solche

habe ich nach der Lehre lange gearbeitet, bevor ich – nach einer Familienphase – zu Intercity gestossen bin. Das war vor 14 Jahren. Ich habe etwa zwei Jahre lang als Ferienablösung gearbeitet, dann mit einem Fixpensum in der Wiedervermietung begonnen. Ich habe die Chance wahrgenommen, mich für die frei werdende Stelle zu bewerben, und bin übergücklich, dass ich ausgewählt wurde. Die Tätigkeit am Empfang teile ich mir mit Sonja Bednar. Nun stehe ich selber vor der Pensionierung – doch ich genieße das Arbeitsleben noch sehr. Privat treibe ich gerne Sportarten wie Rebound und Pilates, ich liebe Hunde und das Reisen. Mein Herz gehört vor allem dem Tessin und Italien. Ich habe zwei mittlerweile erwachsene Kinder – und ein Enkelkind.» •

In Kürze



«Tuchmacherhof» Areal Greencity:
Beratung und Verkauf von Eigentumswohnungen durch die Intercity Zürich AG.

Intercity Verwaltungs-AG

Basel

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

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-Gruppe, Zürich
Erscheinung: Januar 2017
Auflage: 2000 Stück
Redaktion: Robert Hauri, MeineTexter GmbH
Korrektur: Ruth Rybi
Kontakt: info@intercity.ch

Intercity und Greencity

Gleich zwei Intercity-Gruppen-Gesellschaften sind auf dem Areal von Greencity, dem Gelände der ehemaligen Sihl-Papierfabrik in Zürich-Wollishofen, in der Vermarktung aktiv: Während die Wüst und Wüst AG als Co-Vermarkter durch neue Marketingmassnahmen und Überarbeitung des architektonischen Konzepts den Fabriklofts in der ehemaligen Spinnerei erfolgreich zum Turnaround verholfen und so den Verkaufserfolg herbeigeführt hat, zeichnet die Intercity Zürich AG für den Verkauf der Eigentumswohnungen der beiden Projekte «Wolo» und «Tuchmacherhof» verantwortlich. Insgesamt haben wir bereits über 100 Wohnungen auf dem Areal verkauft. Die «Spinnerei-Lofts» und «Wolo» sind bereits verkauft. Aktuell läuft die Vermarktung der 55 Wohnungen des «Tuchmacherhofs».

www.tuchmacherhof.ch

American Vintage neu im Zürcher Niederdorf

Die französische Marke American Vintage eröffnet das erste Ladengeschäft in der Schweiz. Die SPG Intercity Zurich AG konnte ihr einen erstklassigen Standort im Zürcher Niederdorf vermitteln. Bisher gab es in der Schweiz noch keine Läden – mit Unterstützung der SPG Intercity Zurich AG ändert sich dies nun. «Der Standort Niederdorf ist für innovative Marken ideal», sagt Gabriela Brandenburg, Head Retail Services bei der SPG Intercity Zurich AG. «Hier haben sich in den letzten Jahren viele junge Läden mit kreativen Konzepten angesiedelt.» Ausländische Marken in der Schweiz anzusiedeln, ist eine Spezialität der SPG Intercity Zurich AG: «Die Mischung aus internationaler Vernetzung und lokaler Verankerung macht uns zum idealen Partner für Expansionen», so Gabriela Brandenburg.

Neues Mandat

«Mall of Switzerland»

Die «Mall of Switzerland» im luzernischen Ebikon ist ein Prestigeobjekt: Auf insgesamt 65'000 Quadratmetern Mietfläche verteilen sich Shops, Gastronomiebetriebe und Freizeitdienstleister. Für die Vermietung der verbleibenden Retailflächen hat der Projektentwickler FREQO Switzerland AG nun zusätzlich die SPG Intercity Zurich AG beauftragt. Sie bildet zusammen mit dem bestehenden Vermarkter CBRE ein starkes Vermarktungsteam. www.mallofswitzerland.ch

Nächstes Intercityhaus in Olten

Bald ist die Strategie vollständig umgesetzt: Die Firmen und Niederlassungen der Intercity-Gruppe sollen idealerweise über Büros in eigenen Liegenschaften verfügen. Als nächster und vorerst letzter Standort kann die Intercity Olten im Frühling/Sommer 2017 in das soeben erworbene Intercityhaus Olten umziehen.

Brasserie Freilager eröffnet

Die SPG Intercity Zurich AG hat im Zürcher Freilager (www.freilager.ch) die Brasserie Freilager vermietet. Schweizer Celebrity Dieter Meier – Yello-Sänger und Multitalent – eröffnete mit drei Geschäftspartnern anfangs Dezember 2016 die Brasserie Freilager. Inmitten der kürzlich fertiggestellten Siedlung in Albisrieden ist sie der beste Beweis dafür, wie entscheidend eine gute Bedienung für einen unvergesslichen Abend sein kann. Ein Besuch lohnt sich! www.restaurant-freilager.ch