

Die Wohnform der Zukunft – aber mit Grundlagen aus der Steinzeit

Stockwerkeigentum Die Stockwerkeigentümer-Reglemente bilden die Grundlage für die Zukunft der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft sowie für enorm wichtige Tätigkeiten innerhalb dieser Gemeinschaft.



Weitere Infos zum Bau und Unterhalt
www.hev-schweiz.ch/eigentum/baubereich



Micha Noser
 Produktverantwortlicher QC Werterhaltungsplan für STWE-Gemeinschaften, QualiCasa AG

Das Stockwerkeigentümer-Reglement regelt bereits vor dem Kauf der Wohnung, wie die Gemeinschaft zukünftig funktionieren soll und welche baulichen Massnahmen in der Verantwortung der Gemeinschaft liegen respektive welche jeder selbst im Sonderrecht ausführen darf. Viele Konflikte könnten, sofern das Reglement zeitgemäss ausgearbeitet würde, verhindert oder zumindest gelindert werden. Das Reglement ist für die finanzierende Bank wichtig, und insbesondere auch für die Verwaltung.

Diverse Liegenschaften im Stockwerkeigentum mit veralteten Reglementen sind mittlerweile in die Jahre gekommen und stehen nun vor grossen Sanierungen. Um auf dem Immobilienmarkt mit den zahlreichen Neubauten mithalten und den umfangreichen neuen Vorschriften beispielsweise hinsichtlich nachhaltiger sowie energetischer Ziele genügen zu können, müssen die Umbaumaassnahmen perfekt nach dem heutigen Stand der Technik umgesetzt und die neuen baulichen Gegeben-

Sicherung Werterhalt bei Neubauten

Bestenfalls werden die grundlegenden Weichen mittels eines Werterhaltungsplans schon bei Neubauten in der Projektentwicklungsphase gestellt, so dass die künftigen Stockwerkeigentümer, die betreuende Verwaltung sowie die finanzierenden Banken bereits von Beginn an ein wertvolles Instrument zur Verfügung haben.

[Weitere Informationen zum Werterhalt bei Neubauten](#)

Beispiel für eine Ergänzung des STWE-Reglements zur Werterhaltung

Strategie für die Werterhaltung gemeinschaftlicher Teile:

Die Gemeinschaft verpflichtet sich, eine Strategie für die Werterhaltung der gemeinschaftlichen Teile sowie die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbilds festzulegen. Die Abstimmung betreffend der Strategie unterliegt dem qualifizierten Mehr. Basis hierzu bildet ein Werterhaltungsplan. Dieser wird jeweils nach grösseren Sanierungsmassnahmen oder spätestens alle zehn Jahre durch eine unabhängige Fachfirma aktualisiert. Der Werterhaltungsplan soll aufzeigen, mit welchen Instandsetzungszeitpunkten und Kosten kurz-, mittel- und langfristig gerechnet werden muss. Basierend auf dem Werterhaltungsplan werden die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds festgelegt, damit aufgrund der zu erwartenden Kosten eine genügende Finanzierung aus dem Erneuerungsfonds zur Verfügung steht. Die Werterhaltungsstrategie ist jeweils nach einer erfolgten Aktualisierung zu überprüfen. Die Kosten für den Werterhaltungsplan werden in der laufenden Rechnung getragen.

Vielfach wird in den Reglementen für den Erneuerungsfonds immer noch ein zu tief angesetzter Prozentsatz des Gebäudewerts eingesetzt. Dies mit der Folge, dass im Sanierungsfall nicht genug Geld vorhanden ist.

BILD: JS-PHOTO – STOCK.ADOBE.COM

heiten der Immobilie im Reglement berücksichtigt werden. Zu guter Letzt muss die sanierte Liegenschaft über den gemeinsamen Erneuerungsfonds instandgesetzt werden. Dies bedingt in den meisten Fällen auch eine Anpassung der jährlichen Rückstellungen im Erneuerungsfonds.

Veraltete Reglemente stellen ein Problem dar

Leider ist genau das ein Kernproblem. Grossmehrheitlich wird in den Reglementen immer noch wie in den letzten fast 60 Jahren ein Prozentsatz des Gebäudeversicherungswertes eingetragen. Dieser Prozentsatz wurde in der Vergangenheit meist viel zu niedrig angesetzt, weshalb grosse Lücken in zahlreichen Erneuerungsfonds bestehen. Dies führt im Sanierungsfall zu grösseren Problemen und auch Streitigkeiten unter den einzelnen Stockwerkeigentümern, da sich nicht jeder eine Nachschusszahlung von mehreren Tausend Franken leisten kann. Ausserdem wird den baulichen Gegebenheiten in den neuen Reglementen, insbesondere der technischen Entwicklung der letzten Jahre, überhaupt nicht Rechnung getragen. Ein Beispiel aus der Praxis sind Rohrleitungen, die in der Regel ab der Verzweigung der gemeinschaftlichen Leitungen dem Sonderrecht angehören. Auf die Heizleitungen bezogen findet diese Regelung ihren Ursprung in den 60er- und 70er-Jahren, in denen hauptsächlich Heizkörper und noch keine Bodenheizungen verbaut wurden. In Anbetracht dieser Regelung im Reglement entstehen im Falle von Bodenheizleitungen bei einem allfällig notwendigen Ersatz bauliche Schnittstellen. Denn der Unterlagsboden, in dem sich diese Leitungen befinden, ist in den Reglementen nicht selten der Gemeinschaft zugewiesen. Sinnvollerweise werden aber die Bodenheizleitungen und der Unterlagsboden aus baulicher Sicht gleich gehandhabt. Unabhängig der Zuweisung zeigen Praxiserfahrungen, dass Gesamtanierungen nachhaltiger und wirtschaftlicher sind als individuelle Teilsanierungen pro Stockwerkeigentümer (siehe dazu auch HEV-Artikel «STWE: Verbindungstechniken und Empfehlungen für Rohrleitungen», Ausgabe Nr. 9 vom 15. Mai 2023, der-hauseigentümer.ch).

Wichtig: langfristige, transparente und verlässliche Werterhaltungsstrategie

Eine umfassende Gebäudezustandsanalyse mit Feststellung der Sanierungseingriffstiefe durch unabhängige bauliche Fachexperten legt hierfür eine fundierte Basis. Im Falle einer neuen oder totalsanierten Liegenschaft kann auch auf eine Gebäudezustandsanalyse vor Ort verzichtet und auf der Grundlage einer detaillierten Baudokumentation ein Werterhaltungsplan light erstellt werden. Ergänzend dazu wird das bestehende Reglement aus baulicher Sicht begutachtet, und es können wertvolle Empfehlungen zu Verbesserungsmöglichkeiten und allfälligen Präzisierungen sowie Ergänzungen eingeholt werden. Auf Basis eines wissenschaftlich getesteten und von professionellen Immobilieninvestoren schweizweit eingesetzten Lebenszyklusmodells werden die zu erwartenden wiederkehrenden Instandsetzungs-

zeitpunkte der gemeinschaftlichen Bauteile und deren Instandsetzungskosten mit sinnvollen Synergienutzungen aufgezeigt. Um künftig ausserordentliche Nachschusszahlungen der Stockwerkeigentümer zu vermeiden, werden verschiedene Zahlungsplanvarianten für den Erneuerungsfonds vorgelegt. An der STWE-Versammlung wird der ausgearbeitete Werterhaltungsplan entweder von der Verwaltung oder direkt von der beauftragten Fachfirma allen Stockwerkeigentümern vorgestellt. Danach beschliesst die Gemeinschaft aufgrund der transparent geschaffenen Grundlage die für sie stimmige Werterhaltungsstrategie und ob diesbezüglich gegebenenfalls Änderungen und Ergänzungen in ihrem Reglement vorzunehmen sind.

In den Folgejahren kann die Versammlung bei Bedarf auf der geschaffenen Basis über den Erneuerungsfonds diskutieren und nötige Anpassungen veranlassen.

QC Werterhaltungsplan

Das erhalten Sie:

- **Transparenz:** Wann welche Sanierungsmassnahmen anstehen, und was diese kosten.
- **Kostenklarheit:** Welche Kosten in welchem Umfang mit den Geldern im Erneuerungsfonds gedeckt sind.
- **Warterhaltung Ihrer Liegenschaft:** Keine schleichende Entwertung durch Aufschieben wichtiger Sanierungen.
- **Einfachere Beschlussfassung an der Versammlung:** Keine Unklarheiten betreffend baulich notwendiger Massnahmen.
- **Finanzielle Sicherheit:** Ausreichend geäufter Erneuerungsfonds ermöglicht Sanierung auch bei finanziellen Engpässen einzelner Stockwerkeigentümer.
- **Kein Flickwerk:** Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant.

Kontaktinformationen und Preise QC Werterhaltungsplan

QualiCasa AG, Klosterstrasse 34, 8406 Winterthur
qualicasa.ch/warterhaltungsplan.ch
 Herr Micha Noser
 Tel. 052 320 90 69

Preise: Für Ihre STWE-Gemeinschaft erhalten Sie die Dienstleistung QC Werterhaltungsplan ab Fr. 4650.- und QC Werterhaltungsplan light ab Fr. 2150.-.

HEV-Mitglieder profitieren von einem Rabatt bis zu 15 Prozent auf den Pauschalpreis. Der Rabattpreis wird je nach Anzahl HEV-Mitglieder, die der interessierten Stockwerkeigentümergeinschaft angehören, abgestuft.

Gerne erstellt QualiCasa für Ihre STWE-Gemeinschaft eine detaillierte Offerte.