

Die Kurve über die Zunahme von Eigentum in Form von Stockwerkeigentum zeigt steil nach oben.

Demgegenüber zeigt das tägliche Arbeitsfeld des Immobilienbewirtschafters ernüchternde Tatsachen auf. Beim Erwerb wird viel zu wenig über die Facts and Figures von Stockwerkeigentum informiert. Die Folge sind Unstimmigkeiten über die Rechte und Pflichten eines Stockwerkeigentümers. Schlimmer noch – viele Kaufinteressenten fühlen sich in der Überzeugung bestätigt, dass gemeinschaftliches Eigentum der Ursprung allen Streites sei: «halbes Haus = halbe Hölle». Es geht auch anders.

Verwalten, ein kleines Wort mit grossem Inhalt - ein Votum für den Bewirtschafter

In diesem ersten Artikel steht der Bewirtschafter oder Verwalter von Stockwerkeigentum im Fokus. Der Weg zum Erfolg – das Betreuen und Sicherstellen einer gut funktionierenden Stockwerkeigentümergeinschaft – ist komplex. Er setzt hohe Ansprüche in die fachliche und soziale Kompetenz eines Bewirtschafters voraus und verlangt, dass Stockwerkeigentümer sich über diese Form von Eigentum gut informieren. Diese neue Plattform nutzen wir, um Ihnen Wissenswertes über das «1 u 5 = Stockwerkeigentum» zu vermitteln. Wir beginnen damit, Ihnen das Tätigkeitsfeld eines Immobilienbewirtschafters für Stockwerkeigentum näher zu bringen. Er ist das wichtigste Bindeglied innerhalb und zu einer Gemeinschaft. Der eingangs erwähnte Erfolg hängt wesentlich mit den Fähigkeiten des umsichtigen Bewirtschaftens zusammen, mit dem Talent, sich in Mensch und Sache einfühlen zu können. Allzu oft betreffen die Probleme nicht nur eine falsch verbuchte Rechnung, einen Hauswart, der den Rasen zu spät geschnitten hat. Es sind auch nicht die hohen Heizölkosten, der bellende Hund oder die Schuhe des Nachbarn im Treppenhaus. Probleme entwickeln sich aus Unkenntnis der Sache resp. Sachlage oder mangelndem Interesse. Der gewissenhafte Bewirtschafter ist gefordert, wenn immer möglich rasch, neutral und vor allem richtig zu reagieren. Was aber heisst richtig?!

Für den Bewirtschafter sind Begründungsakt und Reglement die Arbeitsmittel schlechthin.

Der Bewirtschafter muss die gesetzlichen Grundlagen für das Stockwerkeigentum kennen und wissen, wie diese anzuwenden sind. Als Fachperson hat er ein hohes Mass an baulichen Kenntnissen. Er muss die Vorgehensweise über den Einzug von Beitragsforderungen kennen und darf keine Fristen verpassen. Der Bewirtschafter ist ein Allrounder in vielen fachlichen Gebieten und rundet sein Profil mit höchster Sensibilität für die Anliegen eines Stockwerkeigentümers ab. Solche Herausforderungen setzen eine hohe Belastbarkeit und viel Verständnis voraus. In der Praxis werden Bewirtschafter oftmals und ungerechtfertigt als «Abstreifmatte für Frustrationen» verwendet. Stockwerkeigentümer tragen die Selbstverantwortung, sich über ihre Rechte und Pflichten zu informieren und nach den reglementarisch festgehaltenen Bestimmungen zu handeln. Hier liegt aufgrund fehlender Information ein nicht zu unterschätzendes Konfliktpotenzial mit dem Resultat von nicht beilegbaren Streitigkeiten und hohen Anwaltskosten. So muss es nicht sein!