

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Erneuerungsmassnahmen

17. Juni 2021

AUSGANGSLAGE | Vermieter von Liegenschaften und Stockwerkeigentümer müssen sich neben dem Betrieb, der Wartung und der Verwaltung über kurz oder lang auch mit der Erneuerung ihrer Gebäude auseinandersetzen. Im Stockwerkeigentum ist es Sache der Gemeinschaft, den Unterhalt der allgemeinen Gebäudeteile zu planen und ausführen zu lassen. Aufgrund des Reglements muss geklärt werden, welche Bauteile seitens der Gemeinschaft zu unterhalten sind und wo der sonderrechtsberechtigte Wohnungsausbau beginnt. Betreffen die Arbeiten den Ausbau der Wohnung oder zum Sonderrecht gehörende Nebenräume, obliegt deren Planung und Ausführung den jeweiligen Eigentümern.

Stehen gegen Ende einer Nutzungsperiode Erneuerungsmassnahmen an, so kann anhand eines Zustandschecks deren Ausmass ermittelt werden. Zu prüfen ist unter anderem der allgemeine Zustand von Bauteilen, die Dichtigkeit des Gebäudes und die Funktionstüchtigkeit der Anlagen.

Hierbei sollte auch das Fachwissen der Servicedienstleister miteinbezogen werden. Zur Aufnahme des Zustandes genügen in einem ersten Schritt Sicht- und einfache Funktionskontrollen. Ein spezielles Augenmerk ist auf sogenannt nicht inspizierbare Bauteile zu legen. Entwässerungsinstallationen, Wasser- und Heizleitungen, die Tragkonstruktion von Fassaden oder Vordächern, Flachdachkonstruktionen sowie deren Anschlüsse oder die statischen Elemente eines Gebäudes bedürfen der Prüfung durch entsprechende Fachexperten. Solche Sonderinspektionen sollten anschliessend alle 8 bis 10 Jahre wiederholt werden. Die Ergebnisse der Aufnahmen, allfällige Materialprüfungen oder Messergebnisse sind zu protokollieren. Aufgrund der Ergebnisse aus den Zustandsaufnahmen kann anschliessend ein Investitionsplan erstellt werden. Dieser soll Auskunft über die Erneuerungsmassnahmen und den Erneuerungszeitpunkt geben und den erforderlichen Finanzbedarf in den nächsten Jahren aufzeigen. Stehen umfassende Erneuerungsarbeiten an, sollte frühzeitig ein Fachplaner beigezogen werden. Die erforderlichen Erneuerungsmassnahmen sollten gebündelt und zu Projekten zusammengefasst werden. Bei der Erstellung des Investitionsplans ist zu berücksichtigen, dass aufgrund von Auflagen und neuen Richtlinien, je nach Gebäudealter und -typ, mit Zusatzinvestitionen zum Rückbau von Schadstoffen und/oder zur Sicherstellung von Energiesparmassnahmen gerechnet werden muss.

Sind diese Grundlagen erarbeitet, ist die Planung der Finanzierung sowie die Beschlussfassung durch die Gemeinschaft in Angriff zu nehmen. Obwohl ein Grossteil der Gemeinschaften über entsprechende Erneuerungsfonds verfügen, zeigt sich regelmässig, dass diese die erforderlichen Kosten nicht zu decken vermögen. So werden zur Realisierung solcher Massnahmen möglicherweise erhebliche Aufzahlungen der Eigentümer notwendig. Um Überraschungen zu verhindern, sollte spätestens ab dem dritten Nutzungsjahr nach dem Neubau oder einer umfassenden Sanierung mit der Äufnung eines Erneuerungsfonds gestartet werden. Nach heutigem Wissensstand vermögen Fonds geäufnet nach dem gängigen Branchenmodell höchstens 50% des zukünftig notwendigen Finanzbedarfs zu decken. Die Ermittlung von Rücklagen zu Gunsten eines Erneuerungsfonds sollte daher auf das entsprechende Gebäude abgestimmt und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die frühzeitige Äufnung und eine vorsichtige Verwendung des Fonds sowie die regelmässige Prüfung des Erneuerungsbedarfs stellen sicher, dass die Gebäude in einem guten Zustand gehalten werden können.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch