



Bauleitung und
Bewirtschaftung
aus einer Hand -
der Idealfall

Newsletter

Oktober 2009

Professioneller Ablauf einer umfassenden Sanierung im bewohnten Zustand

Projektphase

Um Mieterträge nachhaltig garantieren zu können, ist eine Immobilie während ihrer Gesamt-lebensdauer laufend zu unterhalten. Alle 30 – 35 Jahre steht in der Regel eine umfassende Sanierung an. Entschliesst sich die Eigentümerschaft, ihre Liegenschaft umfassend zu überholen, sind einige Normen und Gesetze – aber auch Kommunikationsfragen – zu berücksichtigen, damit das Vorhaben für alle involvierten Parteien (Eigentümer, Mieter, Verwaltung und Bauleitung) zum Erfolg wird.

Heutzutage erfolgen die meisten Sanierungen im bewohnten Zustand. Dabei gilt es zu beachten, dass die Mieter während der Umbauphase in ihrer Lebensqualität teilweise stark eingeschränkt werden. Eine frühzeitige Information der Mietparteien – im Idealfall 6-9 Monate vor dem Start – über den Sanierungsumfang sowie Angaben zur späteren Mietzinserhöhung kann viel zum Erfolg der Sanierung beitragen, wenn nicht sogar matchentscheidend sein. Je nach Umfang der Sanierung empfiehlt es sich, eine Mieterversammlung einzuberufen und die Bewohner über den geplanten Ablauf zu orientieren. Bereits im frühen Stadium sollten die Mietparteien von der voraussichtlichen Mietzinsreduktion während der Bauphase (Inkonvenienzentschädigung) sowie über die Auszahlung allfälliger Pauschalen für die Reinigung Kenntnis erhalten. Damit wird das Risiko nach Mietzinsreduktionsbegehren während der Bauphase stark gesenkt.

Ausführungsphase

Insbesondere bei Erneuerungen der Küchen und Badezimmer sind den Bewohnern adäquate Ersatzlösungen bereitzustellen (z.B. Rechaud für die Küche, Not-WC und Dusche im Keller, Sanitär-Container usw.). Im Idealfall stehen Leerwohnungen als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung.

Je nach Gegebenheiten werden 2 bis 5 Wohnungen zu einem «Takt» zusammenfasst, wobei darauf geachtet wird, dass der Beginn stets auf den gleichen Wochentag fällt. Mit jedem Takt wird das Zusammenspiel der Handwerker optimiert. Im Regelfall werden pro Wohnung zwei bis drei Wochen für den Umbau benötigt. Kritisch und deshalb umso anspruchsvoller und sorgfältiger zu planen sind diejenigen Umbautage, in welchen die Bewohner auf Küche und/oder Bad ganz verzichten müssen. Diese Zeitspanne muss so kurz wie möglich gehalten werden.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Redinvest Immobilien AG

Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Autoren:



Guido Müller

Telefon 041 317 05 23

guido.mueller@redinvest.ch



Andreas Baumann

Telefon 041 317 05 26

andreas.baumann@redinvest.ch



Andreas Grebhan

Telefon 041 632 53 53

andreas.grebhan@redinvest.ch

Falls machbar werden die Küchen und Badezimmer pro Wohnung kurz nacheinander saniert. Dadurch wird gewährleistet, dass stets fliessendes Wasser (mindestes für die Morgentoilette) in der eigenen Wohnung vorhanden ist. Allfällige Feiertage können den Zeitplan gefährden, weshalb im Vorfeld darauf geachtet werden muss, wie die Termine der einzelnen Umbauphasen gelegt werden. Beim Ersatz von Wasser- und Kanalisationsleitungen werden die Wohnungen möglichst strangweise (übereinander liegend) saniert.

Die Immissionen während einer umfassenden Sanierung sind nicht zu unterschätzen. Nebst Lärm und Staub muss auf die wesentlichsten Wohnbereiche verzichtet werden. Nicht selten essen und leben die Bewohner einige Zeit im Schlafzimmer oder auf dem Balkon oder planen im besten Falle die Ferien entsprechend. Staubwände verhindern die schlimmste Schmutzverteilung, schränken aber das Wohnen ebenfalls ein. Die Emotionen fliegen unter Umständen hoch, Nerven liegen blank. Hier sind die Bauleitung gemeinsam mit dem Bewirtschafter besonders als gute Kommunikatoren und auch als Mediatoren gefordert, damit der Bauablauf nicht gefährdet wird und somit auch die Kosten nicht ausufern. Informationen über den Verlauf der Sanierung, Terminanpassungen, allfällige Verzögerungen usw. werden regelmässig abgegeben.

Abschlussphase

Sobald die letzten Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind, ist es empfehlenswert, die Inkonvenienzenerschädigungen umgehend zu berechnen (effektive Baudauer, Einschränkungen usw.) und den Mietparteien schriftlich mitzuteilen. Die Auszahlung sollte rasch nach Abschluss der Arbeiten erfolgen, um Unzufriedenheiten vorzubeugen. Sobald die Bauabrechnung schriftlich vorliegt, ist die korrekte Mietzinserhöhung zu berechnen (deren Erläuterung alleine ein umfassendes Kapitel für sich in Anspruch nehmen würde) und mit amtlichem Formular den Mietern unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine anzuzeigen.



Fazit

Ein verärgertes, unzufriedener Mieter kann eine Lawine von Einsprachen und Auseinandersetzungen auslösen. Dieses Risiko soll möglichst minimiert werden, indem man sich von Beginn an um die berechtigten Anliegen und Sorgen der Mietparteien (soweit möglich und angebracht) kümmert sowie rechtzeitig und aktiv informiert – für ein professionelles Immobilien-Dienstleistungsunternehmen in der Regel eine Selbstverständlichkeit.

Die richtige Auswahl des Architekten/Bauleiters, vorzugsweise mit Erfahrung in der Bewirtschaftung und Verwaltung sowie mit einer «Antenne» für das zerbrechliche Beziehungsfeld zwischen Bauherrschaft, Mieter und Verwaltung, kann massgeblich zur erfolgreichen Umsetzung des Sanierungsvorhabens beitragen. Stammen Bauleitung und Verwaltung aus demselben Hause, kann dies für die Bauherrschaft als Idealfall bezeichnet werden. Weshalb? Kurze Kommunikationswege, einfache Schnittstellen, schnellere Reaktionszeiten und die Fähigkeit, den Puls der Bewohner zu fühlen sind wichtige Argumente. Hinzu kommt der positive Effekt, dass das Bauleitungshonorar aus den vorgenannten Gründen erfahrungsgemäss etwas tiefer liegt.

Unsere Mitarbeiter im Bereich Baumanagement verfügen über ein umfangreiches Knowhow und reichlich Praxis bei der Umsetzung von umfassenden Sanierungen im bewohnten Zustand. Sie sind den Umgang mit der Mieterschaft gewohnt. Nutzen Sie diesen Vorteil. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren; wir erstellen Ihnen gerne eine Offerte für ein Bauleitungsmandat.

Rechtsfolgen beim Tod eines Mieters

Autor:



lic. iur. Willy Blättler
Telefon 041 317 05 90
luzern@redinvest.ch

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung wird ein Mietverhältnis durch den Tod eines Mieters nicht aufgelöst. Gemäss Art. 560 ZGB gehen vielmehr sämtliche Rechte und Pflichten eines Mietvertrages von Gesetzes wegen auf die Erben über. Dies gilt sowohl bei Wohnungsmieten, wie auch bei der Miete von Geschäftsräumen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn ausdrücklich vereinbart wurde, dass das Mietverhältnis spätestens mit dem Tod des Mieters beendet wird. Eine solche Regelung ist in der Praxis zwar eher selten, jedoch gesetzlich durchaus zulässig.

Art. 266i OR räumt den Erben das Recht ein, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf den nächsten Kündigungstermin aufzulösen. Auch bei Verträgen, die auf eine feste Dauer abgeschlossen wurden sowie bei Verträgen mit längeren Kündigungsfristen, können die Mietverträge bei Wohnungen mit einer Frist von drei und bei Geschäftsräumen mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Die Kündigung hat auf einen ortsüblichen Termin zu erfolgen. Für die Berechnung der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins ist der Todestag des Mieters massgebend. Kündigen die Erben nicht auf den nächsten Kündigungstermin, so treten sie automatisch in den Mietvertrag ein und das Mietverhältnis läuft entsprechend der vertraglichen Dauer weiter. Sie haben weiterhin den Mietzins zu bezahlen und sind für die Einhaltung aller übrigen vertraglichen Verpflichtungen verantwortlich. Stirbt ein Mieter kurz vor Beginn einer Kündigungsfrist, steht den Erben allerdings eine Bedenkfrist zu. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Kreis der berechtigten Erben nicht sofort bekannt ist. Die Dauer der Bedenkfrist ist von den konkreten Umständen abhängig.

Die Kündigung muss grundsätzlich von allen Erben gemeinsam ausgesprochen werden. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Erben einen Vertreter ernannt haben oder der verstorbene Mieter einen Willensvollstrecker einsetzte. Sind die Voraussetzungen für eine Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff OR) erfüllt, kann auch ein einzelner Erbe die Kündigung aussprechen. Schlagen sämtliche Erben die Erbschaft aus, steht das Kündigungsrecht dem Erbschaftsverwalter und bei einer konkursamtlichen Liquidation dem Konkursamt zu. In der juristischen Literatur ist umstritten, ob dann, wenn nur einer von mehreren Mietern stirbt, den Erben ebenfalls ein Kündigungsrecht zusteht. Es ist in solchen Fällen zumindest davon auszugehen, dass die Erben nur zusammen mit allen übrigen Mietern kündigen können.

Art. 266 i OR kommt nur beim Tod einer natürlichen Person zur Anwendung. Auch wenn sämtliche Gesellschaftsanteile einer Aktiengesellschaft oder einer GmbH einer einzigen Person gehören, besteht beim Tod des alleinigen Gesellschafters kein ausserordentliches Kündigungsrecht. Bei der Auflösung einer juristischen Person durch Liquidation ist Art. 266 i OR nicht anwendbar. Im Falle eines Konkurses gilt Art. 266 h OR.

Dem Vermieter steht beim Tod eines Mieters an sich kein Kündigungsrecht zu. Insbesondere besteht kein Kündigungsrecht des Vermieters, wenn Familienangehörige des Verstorbenen bereits in der Wohnung lebten und auch dort wohnen bleiben wollen. Lebte allerdings keiner der Erben bereits im Mietobjekt, kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen. Bestand z.B. ein langjähriges Mietverhältnis mit dem Verstorbenen, allenfalls zu speziellen Vorzugsbedingungen, kann sich nicht einer der Erben darauf berufen, dieses Mietverhältnis unverändert übernehmen zu können. Wird das Mietverhältnis von den Erben nicht gekündigt, kann daher der Vermieter eine ordentliche Kündigung aussprechen. Bei Geschäftsmieten dürfte dem Vermieter vor allem dann ein Kündigungsrecht zustehen, wenn feststeht, dass keiner der Erben in der Lage ist, das Geschäft weiterzuführen. Handelt es sich um einen Mietvertrag mit einer festen Dauer, kann sich ein Kündigungsrecht in solchen Fällen auch aus Art. 266g OR ergeben.

Keine Konsequenzen für ein laufendes Mietverhältnis hat der Tod des Vermieters. Die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gehen von Gesetzes wegen auf die Erben über, denen kein ausserordentliches Kündigungsrecht zusteht.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Irène Käslin



Beat Stauffer



Doris Brawand



Eveline Christen



Lucca Vistocco



Michael Eiholzer

In eigener Sache

Dienstjubiläen

Irène Käslin hat ihre Laufbahn bei der Redinvest Immobilien AG Luzern im August 1984 mit der kaufmännischen Lehre begonnen. Seither ist sie unserer Firma treu geblieben und kann nun als versierte Buchhalterin und technische Verwalterin auf **25 Dienstjahren** zurückblicken.

Als Geschäftsleiter der Casag Immobilien AG steht **Beat Stauffer** seiner anspruchsvollen und treuen Kundschaft seit **10 Jahren** zur Verfügung, die seine loyale und kollegiale Art schätzen.

Wir danken beiden sowohl für ihren tollen Einsatz wie auch für die Firmentreue herzlich, wünschen beiden weiterhin Befriedigung bei ihrer Arbeit und freuen uns auf die Fortsetzung des angenehmen Zusammenwirkens.

Herzlich Willkommen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern und Stans

Auf Anfang August 2009 trat **Doris Brawand** als Sachbearbeiterin im Immobilienrechnungswesen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern ein. Sie bringt langjährige Erfahrungen in ihrem Tätigkeitsbereich mit. Dabei kommen ihr auch die guten Kenntnisse als Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis zu gute.

Im August 2009 haben die dreijährige Ausbildung zur/zum Kauffrau/Kaufmann begonnen:

Eveline Christen bei der Redinvest Immobilien AG Stans

Lucca Vistocco bei der Redinvest Immobilien AG Luzern

Herzlich Willkommen bei der Redinvest Immobilien AG Sursee

Am 1. August 2009 ist **Michael Eiholzer** bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee eingetreten. Michael Eiholzer aus Sempach ist 30-jährig, verheiratet und Vater eines Sohnes. Er hat seine Lehre bei der Luzerner Kantonalbank absolviert und war bis zu seinem Stellenwechsel bei dieser Bank tätig. Er hat die Ausbildung als Betriebswirtschafter HF abgeschlossen und wird sich nun auf der Immobilienbranche weiterbilden. Wir heissen Michael Eiholzer im Team Sursee herzlich willkommen und wünschen ihm viel Erfolg und Befriedigung in seiner neuen Aufgabe.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans
Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz
Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch