



STWG
DAHLIENPARK

Nico Wick & Silvia Mazzarda
Haus F
Dahlienstrasse 19
8103 Unterengstringen
nicofoto@dplanet.ch
078 400 31 90



Verwaltungswechsel - Warum?

Anfangen hat es bereits beim Kauf unserer Wohnungen: Damals wurde uns auf intransparente Art ein Energie-Contracting angehängt, das uns 30 Jahre lang 16'000.- bzw. 20'000.- /Jahr/Haus kostet, nur für die Grundgebühr.

2011 „Verantwortlich für den Schaden in der Wohnung H7 war das grosse selbstreinigende Fenster der Attikawohnung H9, welches beim Bau nicht richtig bzw. ungenügend abgedichtet wurde. Herr Markus Wernli (...), ob bei den übrigen Häusern nicht die Gefahr besteht, dass ähnliche Probleme auftreten.“

DV 03.11.2011

2014 „Bei den Attikawohnungen sind die Fenster nicht ganz dicht und es besteht die Gefahr, dass Wasser eindringt. Herr Walter Brosi möchte eine Garantieverlängerung bei Implenia erwirken.“ *DV 13.01.2014*

2018 „(...), dass letzte Woche ein Wasserschaden an der Dahlienstrasse 11 entdeckt wurde. Dabei handelt es sich um ein festverglastes Fenster. Bei einem Rundgang wurde festgestellt, dass weitere Fenster betroffen sein könnten.“ *DV vom 15.03.2018*

2019 Herr Hänggi bezeichnet das bei der Sondierung Vorgefundene als „Schande für das Baugewerbe“.

2019 Unterlagen zu den Reparaturen in den Jahren 2013/14 an den Häusern G und H sind nicht vorhanden? „Nein dazu gibt es bei uns keine Unterlagen.“

Mail Hr. Schibli, KM&P 10.05.2019

„Verdeckte Mängel können auch nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist noch geltend gemacht werden. Allerdings müssen die Mängel dann sofort nach deren Entdeckung dem Unternehmer angezeigt werden (Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118), womit die siebentägige Rügefrist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Anwendung kommt.“

Voser Rechtsanwälte, Juni 2017

Sämtliche Protokolle GV und DV sind zu finden auf der Webseite

<http://www.dahlienpark.ch>

Login:

Benutzername: dahlienpark

Passwort: *Dahlien1

Weitere Infos zum Verwaltungswechsel auf dieser Webseite:

<http://dahlienpark.silvia-mazzarda.ch/>



WAS HAT DAS MIT DER VERWALTUNG KM&P ZU TUN?

Immobilienprofis hätten

- auf das versteckte Contracting in den Kaufverträgen hinweisen müssen.
- den Baupfusch spätestens beim zweiten gleichgelagerten Schaden, noch innerhalb der Garantiezeit, erkennen müssen.
- Massnahmen ergriffen. Wie Herr Wernli und Herr Brosi es vorgeschlagen haben.
- Die Schäden und Reparaturen peinlichst genau dokumentieren müssen.
- Ebenso die Verhandlungen mit Implenia, falls solche überhaupt stattgefunden haben.

Statt dessen hat sich KM&P damit zufrieden gegeben, Implenia habe alle Forderungen zurückgewiesen.

Nach eigenen Aussagen gibt es bei KM&P nicht einmal Unterlagen zu den Schadenfällen.

Es kommt hinzu,

- dass die Unterhaltskosten seit 2012 um 30% gestiegen sind, von CHF 495'000.- auf 660'000.- (2019).
- dass KM&P jahrelang nicht in der Lage war, korrekte Zahlen für steuerabzugsberechtigte Unterhaltskosten zu liefern.
- dass bereits 2014 beschlossen wurde, dass Verträge mit Dritten ab CHF 10'000.- alle 4-5Jahre neu auszuschreiben sind. (DV 26.08.2014)

«Da der Verwaltungsvertrag per Definition einen einfachen Auftrag darstellt, ist dieser, gestützt auf Art. 404 OR, jederzeit, vor der im Verwaltungsvertrag genannten Frist kündbar. (...)ist mindestens drei Monate vor dem gewünschten Mandatsende, schriftlich mitzuteilen.

Idealerweise erfolgt der Verwaltungswechsel jeweils auf das Ende eines Geschäftsjahres.»

<https://www.verwaltungswechsel.ch/>

Vorgehen bei Annahme des Antrags

Die GV erteilt einem noch zu bildenden Ausschuss Ermächtigung zur Wahl einer neuen Verwaltung. Diese würde sich an der GV 2021 vorstellen und das Amt per 1. Januar 2022 antreten.

Laufende Verträge mit Dritten (Hauswartung, Gartenpflege, Versicherungen etc.) sind nicht tangiert, sie laufen normal weiter.

Es liegen sechs Offerten bereit.