



## PLÖTZLICH IST ALLES ANDERS

EIN UNFALL UND SEINE FOLGEN



# PLÖTZLICH IST ALLES ANDERS

---

EIN UNFALL UND SEINE FOLGEN



Projektteam: Urs Bangerter, Carmen Erne, Petra Lüthold, Daniel Michel, Dania Pizza  
Zeichnungen: TOBIAS, illustrationsagentur.com  
Satz und Produktionsabwicklung: Creative.ch GmbH, werbefluesterer.ch

Alle Rechte © INTUS AG, Industriestrasse 17, 8910 Affoltern a.A.  
1. Auflage, 2018

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.  
Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier.

## Liebe Leserin Lieber Leser

Seit mehr als einem Vierteljahrhundert bietet INTUS erfolgreich Dienstleistungen und ganzheitliche Beratung in den Bereichen Immobilien, Treuhand und Versicherungen an.

Das Geheimnis des Erfolgs liegt in unseren Kernkompetenzen «INTUS schafft Sicherheit und Vertrauen» und «INTUS bietet persönliche Gesamtberatung». Dank der breiten Angebotspalette verfügt INTUS über die einmalige Fähigkeit, den Kunden umfassend und in allen Belangen zu beraten. Zudem zeugen sowohl der bedeutende Kundenstamm als auch das breite Netzwerk von grossem Vertrauen, das INTUS entgegengebracht wird.

Diese Kernkompetenzen sind hart erarbeitet. Sie sind Grundlage unserer Tätigkeit der letzten Jahre. Wir werden sie pflegen, um auch weiter-

hin unseren Kunden wertvolle und geschätzte Dienste bieten zu können.

Mit der vorliegenden «Geschichte» möchten wir Ihnen die Vielfalt unserer täglichen Arbeit vorstellen und aufzeigen, in welchem Rahmen Gesamtberatung durch die INTUS stattfinden kann. Wir freuen uns über Ihr Interesse und wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre. Natürlich stehen wir Ihnen bei der Lösung Ihrer Anliegen im Bereich Immobilien, Treuhand und Versicherungen gerne persönlich zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Sie!

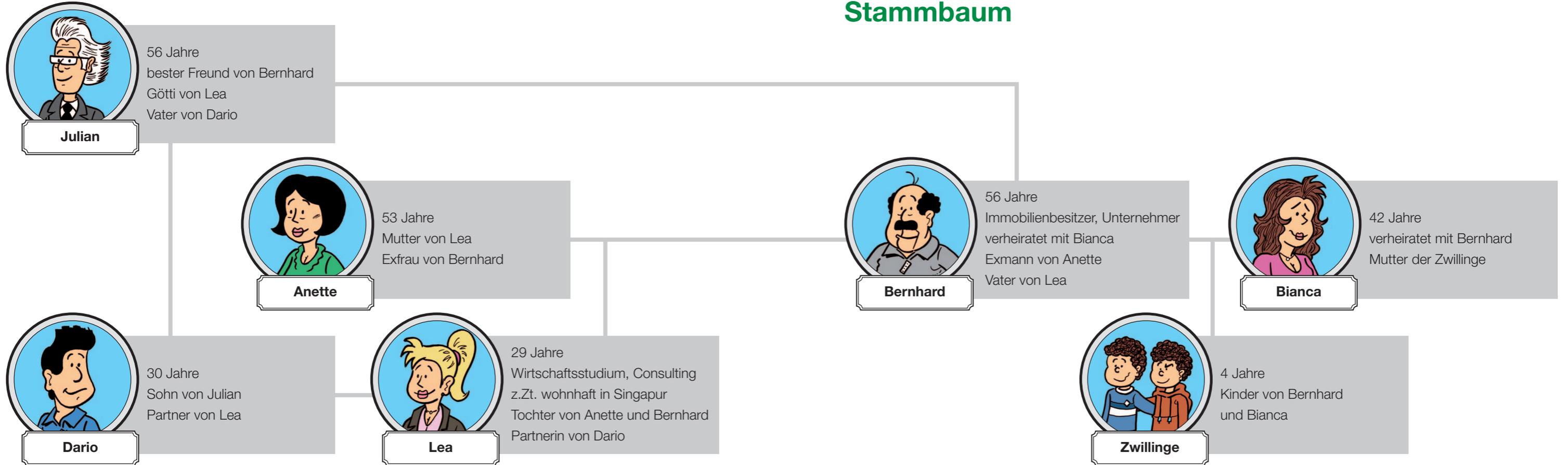
Daniel Eugster  
*Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Bereichsleiter IMMOBILIEN*



## Inhalt

Stammbaum .....	6
Zeitungsartikel .....	9
Wildschweine bringen Unternehmer zu Fall .....	10
Dokumentensuche .....	12
Übersicht verloren .....	16
Land unter .....	22
Sorgen und Belastungen .....	26
Auszeit .....	30
Schwein gehabt .....	34
Erwachen .....	38
INTUS – Ihr Vertrauenspartner .....	40

# Stammbaum



# NEWS

## MIT WILDSCHWEINEN KOLLIDIERT

Am Mittwochabend gegen 22 Uhr ereignete sich in Stallikon ein Verkehrsunfall: Ein Autofahrer wurde nach der Kollision mit einer Herde Wildschweinen schwer verletzt.

Der 56-jährige Fahrer aus dem Säuliamt ist mit seinem Personenwagen von Zürich in Richtung Affoltern am Albis gefahren. Kurz vor der Ortseinfahrt in Stallikon befand sich eine Herde Wildschweine auf der Strasse. Der Fahrer kollidierte mit den Wildschweinen, verlor dabei die Herrschaft über sein Fahrzeug, streifte einen entgegenkommenden Liefer-

wagen und schleuderte gegen einen Baum. Der Aufprall war so stark, dass der Fahrer schwere Kopfverletzungen erlitt. Nach erster Hilfe durch ein Ambulanzteam musste er mit der Rega ins Spital geflogen werden.

### Zeugenaufruf

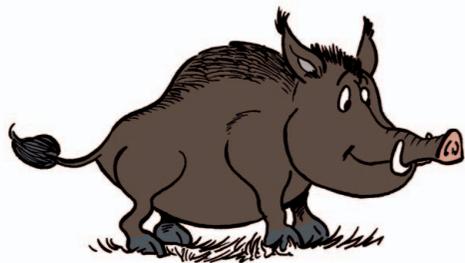
Personen, die sachdienliche Hinweise zu dem erwähnten Unfallhergang geben können, werden gebeten, sich direkt bei der Einsatzzentrale der Polizei zu melden.

## TTÄTIGER EINBRUCH

Der Sachschaden. Am Tatort wurde neben dem die Einbrecher am Ende d  
um ist von se

## Wildschweine bringen Unternehmer zu Fall

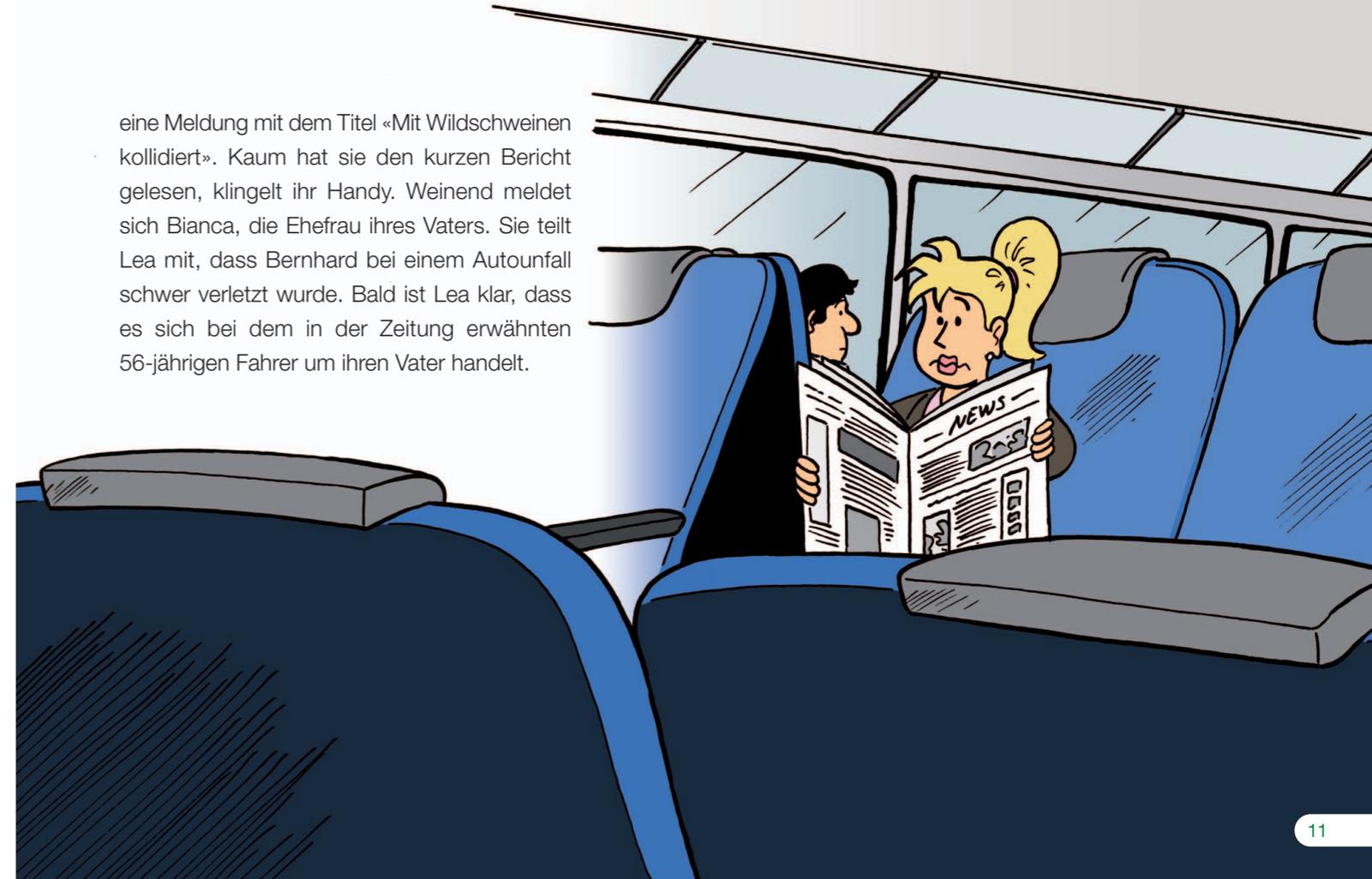
Lea sitzt kurz vor 10 Uhr auf einer Wartebank im Hauptbahnhof Zürich. Sie ist müde und wach zugleich. Auf ihrem Flug von Singapur nach Zürich hatte sie viel Zeit, um über ihre Zukunft nachzudenken. Seit einem Jahr lebt sie in Singapur und ist dort im Auftrag einer Schweizer Beratungsfirma als Consultant tätig. Lea hat diese Arbeitsstelle angenommen, um wichtige Erfahrungen zu sammeln im Blick auf die kommende Übernahme des Familienunternehmens im Säuliamt. In den vergangenen Monaten hat sie sich in Singapur so gut eingelebt, dass sie nun unsicher ist, ob sie in die Schweiz zurückkehren will.



Vor drei Tagen hatte Lea von ihrem Vater Bernhard eine Mail erhalten, mit der Bitte, für ein paar Tage in die Schweiz zu kommen, um die Zukunft seiner Firma zu besprechen. Die sehr erfolgreiche Brauerei wird von Bernhard in der dritten Generation geführt. Weil er den weiteren Generationenwechsel einleiten will, soll Lea in die Geschäfte eingeführt werden. Diese Planung erfordert einigen Aufwand und entsprechend frühzeitige Vorbereitungen. Eine Woche Zeit hat Leas Vater eingeplant, um den Prozess zu starten.

Die S-Bahn nach Affoltern am Albis fährt im Bahnhof Zürich ein. Lea sitzt in ein freies Abteil und nimmt den dort liegenden, etwas zerfledderten «Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern» in die Hand. Gedankenverloren überfliegt sie die regionalen Nachrichten. Noch bevor die S-Bahn richtig in Fahrt ist, liest sie auf Seite 3

eine Meldung mit dem Titel «Mit Wildschweinen kollidiert». Kaum hat sie den kurzen Bericht gelesen, klingelt ihr Handy. Weinend meldet sich Bianca, die Ehefrau ihres Vaters. Sie teilt Lea mit, dass Bernhard bei einem Autounfall schwer verletzt wurde. Bald ist Lea klar, dass es sich bei dem in der Zeitung erwähnten 56-jährigen Fahrer um ihren Vater handelt.





## Dokumentensuche

«Es wird Zeit, die Übergabe der Brauerei einzuleiten. Bitte komm für ein paar Tage nach Hause!» Das war die letzte Nachricht, die Lea von ihrem Vater Bernhard in seinem Mail gelesen hatte. Als Lea nach der langen Reise von Singapur nach Affoltern am Albis zu Hause ankommt, wird sie bereits von Bernhards Ehefrau Bianca und den kleinen Halbgeschwistern erwartet. Nach einer kurzen, herzlichen Umarmung ma-

### Vorsorgeauftrag

Eine handlungsfähige Person kann mit einem **Vorsorgeauftrag**, für den Fall ihrer eigenen Urteilsunfähigkeit, eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen mit der Erledigung gewisser Angelegenheiten beauftragen (Art. 360 ZGB).

Der Vorsorgeauftrag kann für Teile oder für die gesamte **Personen- und Vermögenssorge**

chen sie sich zusammen auf den Weg ins Spital. Die neuste Diagnose über den Zustand von Bernhard ist nicht ermutigend. Wegen den schweren Kopfverletzungen musste er ins künstliche Koma versetzt werden. Der zuständige Arzt erkundigt sich bei Lea und Bianca nach einer allfälligen Patientenverfügung oder einem **Vorsorgeauftrag**. Beide Frauen haben keine Ahnung, ob Bernhard je solche Dokumente er-

sowie die **Vertretung im Rechtsverkehr** erteilt werden. Auch eine **Patientenverfügung** kann Teil eines Vorsorgeauftrags sein. Absolut höchstpersönliche Rechte, wie zum Beispiel die Errichtung eines **Testaments**, können allerdings nicht delegiert werden.

(Quelle: KESB, Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden im Kanton Zürich, Merkblatt Vorsorgeauftrag)

stellt hat. Lea wählt auf ihrem Handy die Nummer von Julian – ihrem Götti und besten Freund von Bernhard. Ja, erklärt Julian, Bernhard habe, im Zusammenhang mit der Trennung von Leas Mutter, davon gesprochen, eine Patientenverfügung zu erstellen. Wenn er sich richtig erinnere, habe sich Bernhard durch die Firma INTUS beraten lassen. Er habe aber keine Ahnung, wo sich dieses Dokument zurzeit befinden könnte. Julian verspricht, dass er bei der INTUS nachfragen will.

Wenige Minuten später klingelt das Handy von Lea. Eine Mitarbeitende der INTUS Bereich Treuhand meldet sich und berichtet, dass sich Bernhard tatsächlich wegen seinem Vorsorge-dossier habe beraten lassen. Nach einem ersten Gespräch habe er sich aber dafür entschieden, mit der Erstellung der Dokumente noch zuzuwarten. Von der Mitarbeitenden der

INTUS erhält Lea den Hinweis, sich beim Zivilstandsamt zu erkundigen, ob Bernhard dort ein Depot für den **Vorsorgeauftrag** habe vermerken lassen. Aber diese Anfrage verläuft erfolglos. Lea ist ratlos. Die Zeit drängt. Wichtige Entscheidungen müssen getroffen werden.



### Krisenvorsorge / Notfallplanung

Der Vorsorgeauftrag ist ein sehr geeignetes Instrument zur Krisenvorsorge in Unternehmungen. Hier kann der **Krisenfall** – eine plötzliche Urteilsunfähigkeit – ganz gravierende Folgen auf die Führung und damit auf die Prosperität des Unternehmens haben. Ein von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde eingesetzter **Beistand** ist nicht in jedem Fall von Vorteil. Es lohnt sich daher für alle Unternehmer, das Szenario der eigenen **Urteilsunfähigkeit** rechtzeitig zu bedenken. Mit einem Vorsorgeauftrag können geeignete Personen bestimmt und massgeschneiderte **Weisungen für die Weiterführung des Unternehmens** erteilt werden. Es lohnt sich diesbezüglich, mit einem Treuhänder oder einer anderen Vertrauensperson Krisenszenarien zu erarbeiten.

(Quelle: Treuhand Suisse, Schweizerischer Treuhandverband, Broschüre «Vorsorgeauftrag»)

### Ehe- / Erbvertrag

Mit dem Abschluss eines **Ehe- / Erbvertrags** kann der überlebende Ehepartner im Vergleich zur gesetzlichen Regelung finanziell besser gestellt werden.

Mit einem **Ehevertrag** kann geregelt werden, dass der Hinterbliebene nur jenen Teil des Vermögens mit den anderen Erben teilen muss, den der Verstorbene schon zum Zeitpunkt der Heirat besass oder während der Ehe geerbt hat. Mit **erbvertraglichen Regelungen** ist die weitere Zuweisung von Vermögenswerten an den überlebenden Ehepartner möglich. So können weitere Erben auf den Pflichtteil gesetzt werden, oder aber sie unterschreiben einen Erbverzicht.

Zur Abwicklung des Nachlasses kann ein Ehe-/ Erbvertrag mit der testamentarischen Einsetzung

eines **Willensvollstreckers** verbunden werden. Die Einsetzung eines Willensvollstreckers empfiehlt sich vor allem bei komplexen Verhältnissen oder wenn Erben zerstritten sind und die Gefahr besteht, dass der Wille des Erblassers nicht beachtet wird. Ein Willensvollstrecker entlastet die Erben in einer allenfalls emotional belasteten Phase zudem von organisatorischen Aufgaben.

Ein Ehe- / Erbvertrag ist **öffentlich zu beurkunden**. Im Kanton Zürich sind dafür die Notariate zuständig.

(Quellen: [www.voser.ch/kanzlei/newsletter](http://www.voser.ch/kanzlei/newsletter), [www.vermoegenszentrum.ch/ratgeber](http://www.vermoegenszentrum.ch/ratgeber))





## Übersicht verloren

Lea weiss nicht mehr, wo ihr der Kopf steht. Nicht nur die fehlende Patientenverfügung ihres Vaters macht ihr Sorgen, sondern auch die Flut an Aufgaben und Problemen, die auf sie einströmt. Vater Bernhard ist aus dem Koma noch nicht erwacht. Da seine Ehefrau Bianca mit der Situation ganz Allgemein und den zwei kleinen Kindern im Besonderen total überfordert ist, hat Lea das Ruder übernommen. Allerdings fürchtet sie, dass sie «Schiffbruch» erleiden könnte, wenn nicht bald von anderer Seite Hilfe kommt. Das erwartete sie allerdings nicht von ihrer Mutter Anette – der ersten Ehefrau von Bernhard. Sie trat sofort in Erscheinung, nachdem sie vom Unfall gehört hatte. Ihre Einmischung ging dann so weit, dass sie in der Brauerei Bernhards Büro in Beschlag nahm. Lea versuchte, ihrer Mutter einigermassen schonend beizubringen, dass sie in der Firma nichts zu suchen hat. Die Scheidung der Eltern war vor

bald fünf Jahren alles andere als harmonisch verlaufen und hatte dazu geführt, dass Anette auf Anweisung von Bernhard von allen Aufgaben in der Brauerei entbunden wurde und sogar Hausverbot bekam.

Neben dem schwierigen Verhältnis zu ihrer Mutter und den vielen weiteren alltäglichen Sorgen beschäftigt Lea der ganze «Versicherungswust», den der Unfall ihres Vaters mit sich bringt. Leider ist ihr Vater kein besonders ordentlicher Mensch. Lea steht vor der grossen Herausforderung, in Bernhards chaotischem Büro all die dringend benötigten Unterlagen zu finden. Erschwerend kommt dazu, dass Anette auf der Suche nach Informationen ausgiebig in den Schreibtischschubladen und Aktenschränken herumgewühlt hatte. Damit ist auch das Wenige an Ordnung verloren gegangen. Eine ganze Nacht lang hat Lea erfolglos nach den

Versicherungsunterlagen gesucht. Sie kapituliert und ruft in ihrer Verzweiflung Götti Julian an. Zum Glück kann sie auf seine Unterstützung zählen. Er setzt sich mit der INTUS in Verbindung und diese kümmert sich sofort um die Angelegenheiten betreffend die verschiedenen Versicherungen. Weil die INTUS nicht nur als **Broker** tätig ist, sondern auch über eine **Schadenabteilung** verfügt, kann Lea all die zeitrau-

benden und komplizierten Aufgaben übergeben. Ein Problem weniger, um das sie sich kümmern muss.



### Schadenmeldung

Es ist wichtig, keine Versicherung bei der Schadensmeldung zu vergessen. Dabei ist es hilfreich, auf einen Broker zurückgreifen zu können. Ausserdem sind Folgeschäden zu vermeiden, am Schadensobjekt keine Veränderungen vorzunehmen, alle nötigen Angaben zum Fall festzuhalten (Ort, Datum, Zeit, Beteiligte usw.), keine Zugeständnisse zu machen, den Broker unver-

züglich zu benachrichtigen und bei Rückfragen zur Klärung des Schadenfalls Auskünfte zu erteilen.

**Mit einer eigenen Schadenabteilung** stellt die INTUS zudem sicher, dass externe Versicherungen nicht einfach einen Schaden unter sich aufteilen.



### Versicherungsbroker

Versicherungsbroker analysieren und vermitteln im Auftrag des Versicherungsnehmers Versicherungsverträge mit Versicherungsgesellschaften. Sie **agieren unabhängig** und vertreten die Interessen der Versicherungsnehmer. Gegenüber dem Kunden haben sie **umfassende Aufklärungs- und Beratungspflichten**.

Grundlage der Zusammenarbeit zwischen dem Kunden und INTUS bildet das Brokermandat.

Im Sinne des Versicherungsaufsichtsgesetzes sind die Broker ungebundene Versicherungsvermittler und **unterstehen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA)**. Sie müssen sich in ein öffentliches Register eintragen lassen.

### Case Management

Case Management beinhaltet die **frühzeitige und kompetente Betreuung von erkrankten oder verunfallten Personen durch spezialisierte Versicherungsfachkräfte** mit dem Ziel, diese bei der Rückkehr in den Arbeitsprozess oder einer alternativen Zukunftsplanung zu begleiten. Es umfasst u.a. die Planung, Organi-

sation und Evaluation von Gesundheitsleistungen sowie die Koordination mit involvierten Versicherungen, Ämtern oder anderen Leistungserbringern.

(Quelle: Schweizerischer Versicherungsverband, Broschüre «Gut informiert – besser versichert»)





### Versicherungsverwaltungsmandat

Das Versicherungsverwaltungsmandat bildet die Basis der Zusammenarbeit zwischen dem Auftraggeber und dem Versicherungsbroker. Beim Mandat der INTUS handelt es sich im Sinne von Artikel 394 bis 406 OR um ein Auftragsverhältnis. Es ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann im Sinne von Artikel 404 OR von jeder Partei jederzeit schriftlich widerrufen oder gekündigt werden.

INTUS erhält für ihre Bemühungen kein Honorar, sondern wird durch Courtagen der Versicherer aus der Vermittlung und Betreuung der Policen entschädigt. Die Courtagen werden seitens INTUS den Kunden bei Unterzeichnung des Mandats offengelegt.

### Kundenprofil

Versicherungen sind für viele Versicherungsnehmer schwer verständlich. Die **Bedarfsanalyse**, das unüberschaubare Angebot verschiedener Anbieter und die im «Versicherungsdeutsch» verfassten AGB führen oft zu mehr Fragen als Antworten. Eine Beratung aus einer Hand bringt Klarheit. Egal ob Unternehmenskunden, öffentliche Körperschaften oder Privatpersonen, die **INTUS unterstützt ihre Kunden in sämtlichen Versicherungsfragen** von Sach-, Motorfahrzeug- über Personenversicherungen und Haftpflicht bis hin zur optimalen Pensionskassenlösung.





## Land unter

Seit Bernhard, der Vater von Lea, vor fünf Tagen schwer verunfallte, hatte sie keine Ruhe mehr gehabt. Daher geniesst sie jetzt die kurze Auszeit auf der Liege ihrer Masseurin. Als sie nach der wohltuenden Massage noch etwas vor sich hindöst, klingelt ihr Handy. Am Telefon meldet sich der Assistent ihres Vaters und teilt ihr aufgeregt mit, dass im Mehrfamilienhaus in Ottenbach ein Wasserrohr geborsten ist. Mehrere Wohnungen und das ganze Kellergeschoss stehen unter Wasser. Lea wäre am liebsten in Tränen ausgebrochen. Aber sie atmet nur tief durch und verspricht, in zehn Minuten im Büro zu sein.

Der Vater, respektive seine Brauerei, besitzt mehrere Immobilien, grösstenteils Mehrfamilienhäuser. Mehr weiss Lea aber auch nicht über diesen Bereich. Ihr Vater hatte bisher nie mit ihr über die Liegenschaften gesprochen. Nach

Rücksprache mit dem Assistenten stellt sich heraus, dass sich Bernhard um alle Belange der Immobilien selber gekümmert hat. Es gibt weder eine professionelle Bewirtschaftung noch ein Portfoliomanagement. Bernhard wollte seine Liegenschaften nicht aus den Händen geben. Einmal mehr weiss Lea nicht, was sie tun soll. Wie schon oft in diesen schweren Tagen ruft sie Götti Julian an und bittet ihn um Hilfe. Julian verspricht, sich sofort auch dieser



Sache anzunehmen. Er weiss, wer ihm schnell und unkompliziert helfen kann. Gerade ist er in der Nähe der INTUS, fährt kurzerhand dort vorbei und schildert die Situation. Ein hilfsbereiter Mitarbeiter der Abteilung Bewirtschaftung nimmt sich der Angelegenheit an. So schnell wie möglich macht er sich auf den Weg zu der Liegenschaft in Ottenbach. Der Wasserrohrbruch hat erheblichen Schaden angerichtet. Nebst dem Keller sind auch mehrere Wohnungen betroffen. Als **kompetenter Bewirtschafter**, mit vielen Jahren Berufserfahrung, trifft er schnell die notwendigen Entscheidungen. Er

bietet die zuständigen Handwerker auf, meldet den Schaden der Versicherung und informiert die Mieter über das weitere Vorgehen.



Der Immobilienmarkt ist unübersichtlicher geworden. Die Mieten bewegen sich aufgrund von Angebot und Entwicklung am Markt. Auch hat die Reglementierung im Bau- und Mietrecht stark zugenommen. Für

den Immobilieneigentümer bedeutet dies mehr Risiko. Deshalb ist es wichtig, einen Partner zu haben, der eine **professionelle Bewirtschaftung** anbietet.

Die Immobilienbewirtschaftung der INTUS gewährt Sicherheit und administrative Entlastung.

### Administrative Bewirtschaftung

- Vermietung des Objekts durch geeignetes Marketing
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Mietverträgen
- Marktbeobachtungen und Empfehlungen
- Vorschläge für die Mietzinsgestaltung zur Verbesserung der Rendite
- Erledigung von Mieterangelegenheiten
- Versicherungswesen
- Abwicklung von Mietzinsanpassungen

### Technische Bewirtschaftung

- Periodische Unterhaltskontrolle der Liegenschaft
- Mittel- und langfristige Unterhalts- und Renovationsplanung
- Sicherstellung und Abwicklung notwendiger Reparaturen, Renovationen und Anschaffungen
- Abnahme und Übergabe des Mietobjekts
- Führung und Kontrolle der Hauswartung

### Rechnungswesen

- Erstellung von Liegenschaftsbilanz und Erfolgsrechnung
- Inkasso von Mietzinsen und Nebenkosten
- Aufbereitung der Kennzahlen, Budget- und Rechnungskontrolle
- Führung der Immobilienbuchhaltung
- Erstellung der Nebenkostenabrechnung

Die Dienstleistung der INTUS basiert auf umfassenden Branchenkenntnissen, unternehmerischem und interdisziplinärem Denken, guter Kommunikation und moderner Infrastruktur. Der **Verwaltungsvertrag** definiert die Aufgaben rund um die professionelle Bewirtschaftung

einer Liegenschaft. Dabei werden **drei Arbeitsfelder** unterschieden: die **administrative** und **technische** Bewirtschaftung sowie das **Rechnungswesen**. Diese werden mit dem im Vertrag festgelegten Honorar entschädigt.



## Sorgen und Belastungen

Bianca sitzt am Krankenbett ihres Ehemannes Bernhard – wie jeden Tag seit dem Unfall. Die letzten Jahre waren die glücklichsten ihres Lebens. Alles, was sie sich je gewünscht hatte, ging in Erfüllung. Bernhard ist ihre grosse Liebe und die Zwillingkinder setzen ihrem Glück die Krone auf. Es war wie im Märchen, das aber

nun, durch den Unfall, ein schlagartiges Ende nahm. Bianca war immer noch wie betäubt. Was soll aus der gemeinsamen Zukunft werden? Bernhard überraschte sie letztes Jahr mit Plänen für ein neues Zuhause. Viele Stunden mit intensivem Gedankenaustausch haben sie in dieses Projekt investiert. Die Abteilung Architektur



### Bauleitung

Die Bauleitung ist Bestandteil der Gesamtleistung Architektur und Ingenieurwesen. Sie führt und überwacht stellvertretend für den Auftraggeber die **Realisierung des Projekts** in Übereinstimmung zu den genehmigten Ausführungsunterlagen, den Bauverträgen und **nach den anerkannten Regeln der Baukunde** und den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen. Dabei berücksichtigt sie die **Qualitäts-, Termin- und Kostenvorgaben** des Auftraggebers. Sie führt und regelt üblicherweise die **Inbetriebnahme und Übergabe des Bauwerks sowie die Erledigung der Garantieansprüche**. Die Bauleitung wird oft mit der Ausschreibung der Bauwerksleistungen beauftragt. Sie kann aber auch für die Kostenermittlung und die Planung der Bauphasen und Termine der Planungsphasen zugezogen werden.

Der Bauleiter ist ab Baubeginn zuständig für die **Koordination und Kommunikation der Handwerker**, sowie die Einhaltung der Kosten und des Terminplans im Detail. Während der Bauzeit führt er ein **Baujournal**. Zudem muss er beurteilen können, welche Arbeitsgattungen wann auf der Baustelle zum Einsatz kommen. Dabei berücksichtigt er Lieferfristen, Wetter (z.B. Frostphasen, lange Regenzeiten) und Trocknungszeiten. Weiter sorgt er für ein gutes Zusammenspiel der Unternehmer. Beim Auftreten von Detailproblemen ist die **Bauleitung der Ansprechpartner vor Ort**.



(Quelle: SIA, Arbeitsgruppe Kompetenzprofil Bauleiter)



### Beurkundung, Eigentumsübertragung und Besitzeserwerb

Immobilienkaufverträge sind **formgebunden** und müssen **notariell beurkundet** werden. Es obliegt dem Verkäufer, die bevorstehende Handänderung beim zuständigen Grundbuch anzumelden.

Die **Eigentumsübertragung** erfolgt mit dem Eintrag des neuen Eigentümers beim zuständigen **Grundbuchamt**. Erst ab diesem Zeitpunkt kann der neue Eigentümer rechtlich über das erworbene Grundstück verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen). Der Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung) kann direkt anschliessend an die Vertragsbeurkundung erfolgen oder zu einem späteren Zeitpunkt. Im gesetzten Fall, dass Eigentumsübertragung und Besitzeserwerb später erfolgen, wird der (spätere) **Übergang von Nutzen und Gefahren** meist im Kaufvertrag

ausdrücklich geregelt. Der **Besitzeserwerb** (z.B. Schlüsselübergabe) ist auch verzögert nach der Eigentumsübertragung möglich. Mit Besitzeserwerb kann der Käufer die Sache **frei nutzen** (z.B. beziehen, vermieten); gleichzeitig trägt er nun das **Risiko** (z.B. Beschädigung, Wertminderung) und ist selber für den **Versicherungsschutz** verantwortlich.

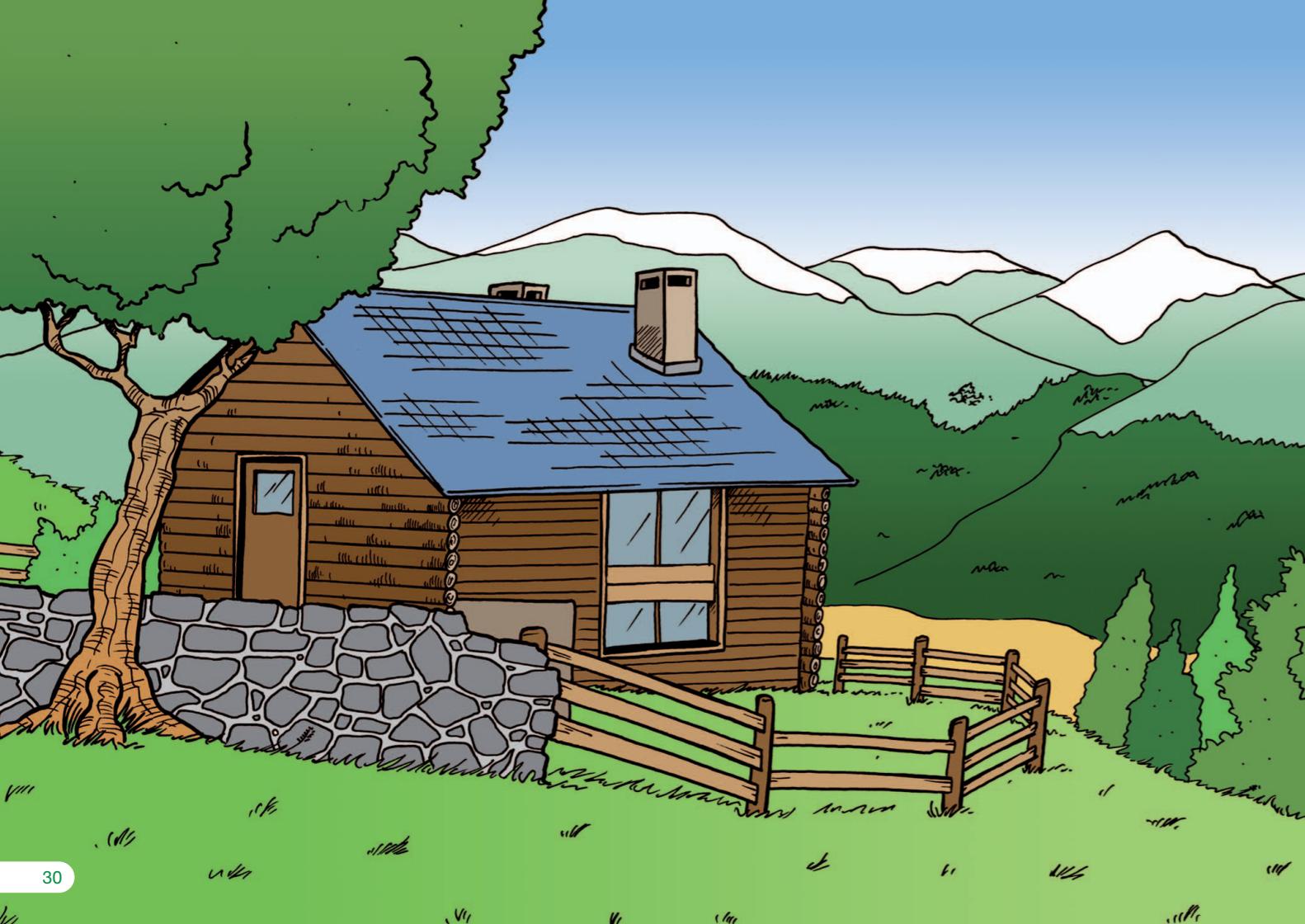
Die **Dienstleistung der Vermarktung ist** beim Treppunkt Immobilien **allumfassend**: Von der Verkehrswertschätzung und Erarbeitung bzw. Aufbereitung sämtlicher Verkaufsgrundlagen bis hin zum beurkundeten Verkaufsabschluss und zur Eigentumsübertragung. Mediation zwischen den Parteien (Verkäufer / Käufer) ist darin ebenso eingeschlossen, wie das Erstellen der Grundstücksgewinnerklärung.

der INTUS hatte ihre Ideen und Wünsche in einem höchstmöglichen Grad umgesetzt. Bis anhin lief alles reibungslos. Die Bauarbeiten schreiten gut voran und für ihre aktuelle Wohnung wurde von INTUS – Treffpunkt Immobilien bereits ein Käufer gefunden. Der Termin für die Eigentumsübertragung steht fest und die Beurkundung war erfolgt.

Plötzlich schreckt Bianca auf – ihr Handy klingelt. Am Apparat meldet sich der **Bauleiter** und teilt ihr mit, dass die Bauarbeiten an ihrem neuen Zuhause wegen fehlender Handlungsfähigkeit von Bernhard eingestellt werden müssen. Als Grund für diesen Entscheid gibt der Bauleiter an, dass Bernhard weder einen Stellvertreter nominiert, noch jemanden für die Führung des Bautreuhandes eingesetzt hat. Bianca wird ganz schwindlig. Sie kennt weder den Bauleiter, noch weiss sie, wie die aktuelle

Situation aussieht. Kaum hat sie den Hörer aufgelegt, klingelt das Handy ein zweites Mal. Sie gibt sich einen Ruck und nimmt den Anruf entgegen. Der Käufer ihrer Wohnung meldet sich. Er will wissen, ob die Eigentumsübertragung früher stattfinden könnte. Bianca ist komplett überrumpelt und will keine falsche Auskunft geben. Hilflos und tränenüberströmt sieht sie Bernhard an. In diesem Augenblick betritt Julian das Spitalzimmer. Nach den ersten Informationen von Bianca, kontaktiert er direkt die INTUS. Sowohl die Vermarktung Treffpunkt Immobilien als auch die Abteilung Architektur reagieren unkompliziert und professionell. Sie werden die nötigen Abklärungen treffen und die entsprechenden Schritte einleiten. Dankbar kann sie die schweren Lasten kompetenten Fachleuten übergeben und sich den Aufgaben ihrer Familie zuwenden.





## Auszeit

Lea ist auf dem Weg in die Berge. Nach den Tagen voller Anspannung braucht sie eine kurze Auszeit. Sie ist voller Vorfreude, aber auch etwas nervös. Julian hat ihr angeboten, dass sie sich ein paar Tage in seinem Maiensäss von allem Stress erholen kann. Allerdings wird sie nicht alleine sein. Dario, der Sohn von Julian, ist auch

dort. Seit zehn Jahren haben sie sich nicht mehr gesehen. Damals ging ihre Freundschaft auseinander. Er war die erste grosse Liebe von Lea gewesen. Im Gymi waren sie in der gleichen Klasse und in den letzten beiden Schuljahren ein Paar. Da sie nach der Matura unterschiedliche Wege einschlugen, hatten sie nach langen,

### Immobilien Portfoliomanagement

Der Begriff «Portfoliomanagement» wird in der Immobilienwirtschaft noch nicht allzu lange angewendet. Er stammt aus der Kapitalmarkttheorie und wird dort als gemischtes Anlageportfolio (z.B. Wertpapiere oder Immobilien) unterschiedlicher Art, unter der Prämisse der Renditesteigerung und Risikominderung verstanden. Inhalt des Immobilien Portfoliomanagements ist die **systematische Planung, Steuerung und Kontrolle** eines Bestandes an

Immobilien und Grundstücken, mit der Zielsetzung **Erfolgspotenziale** aufzubauen. Das Portfoliomanagement ermöglicht auch **Entscheidungsgrundlagen**, über eine einzelne Immobilie hinaus, für die Optimierung des ganzen Immobilienbestands zu liefern.

(Quelle: Kammer Unabhängiger Bauherrenberater, (KUB): Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung. Schulthess Verlag, 2009, S. 580.)





guten und ehrlichen Gesprächen ihre Beziehung aufgelöst. Aber Lea hatte immer wieder an Dario denken müssen. Seine liebenswürdige Art, sein verschmitztes Lachen und sein unverschämtes gutes Aussehen machten ihn für Lea zu einem ganz besonderen Menschen. Nur noch ein paar Kilometer Fahrt, dann würde sie ihn endlich wiedersehen!

Bevor sich Lea auf den Weg gemacht hatte, beauftragte sie die INTUS damit, alle Liegenschaften der Brauerei zu **schätzen**, um anschliessend ein professionelles **Portfolio-management** aufbauen zu können. Um sich ein Bild zu machen, hatte Lea einige der Liegenschaften besucht und angeschaut. Selbst als Laie sah sie, dass dringende Sanierungen anstanden und es war ihr bald klar: Um diese Arbeiten sinnvoll zu planen und dazu eine **Investitionsstrategie** zu entwickeln, müssten die Liegenschaften fachkundig begutachtet und

bewertet werden. Lea entschied, dass INTUS die richtige Partnerin für diese Aufgaben ist. Bereits in zwei Wochen wird sie eine erste Einschätzung zum aktuellen Zustand der Liegenschaften erhalten. Bis dahin hat sie Zeit, etwas durchzuatmen und neue Kräfte zu tanken. Das Maiensäss und Dario erwarten sie.

Es fühlt sich an, als wären sie nie getrennt gewesen. Seit drei Tagen geniesst Lea ihre kurze Auszeit zusammen mit Dario. Die langen und intensiven Gespräche mit ihm haben ihr gutgetan. Sie fühlt sich gestärkt und bereit, die weiteren Aufgaben anzupacken. Dario hat ihr versprochen, sie zu unterstützen. So beschliessen sie, Ende Woche gemeinsam ins Säuliamt zurückzukehren. Doch bis dahin haben sie noch ein paar gemeinsame Tage auf dem Maiensäss!

### Investitionsstrategie

Es werden vier Immobilienstrategien unterschieden: **Fortführung** (reine Verwaltung des Bestands), **strukturelle Optimierung** (z.B. Heizungssanierung, neue Steigleitungen), **Erweiterung** (Anbau, Aufstockung) und **Entwicklung** (Ersatzneubau, Kauf, Verkauf). Welche der Strategien auf eine Liegenschaft Anwendung findet, wird durch Faktoren wie Gebäude-

alter, Mietertrag, Veränderungen im näheren Umfeld (z.B. neue Buslinie, Fluglärm, neue Detailhändler, Ladenschliessung), Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, Veränderungen des sozialen Umfelds (z.B. Kinder werden erwachsen, Alterung der Bevölkerung) oder Gentrifizierung beeinflusst.

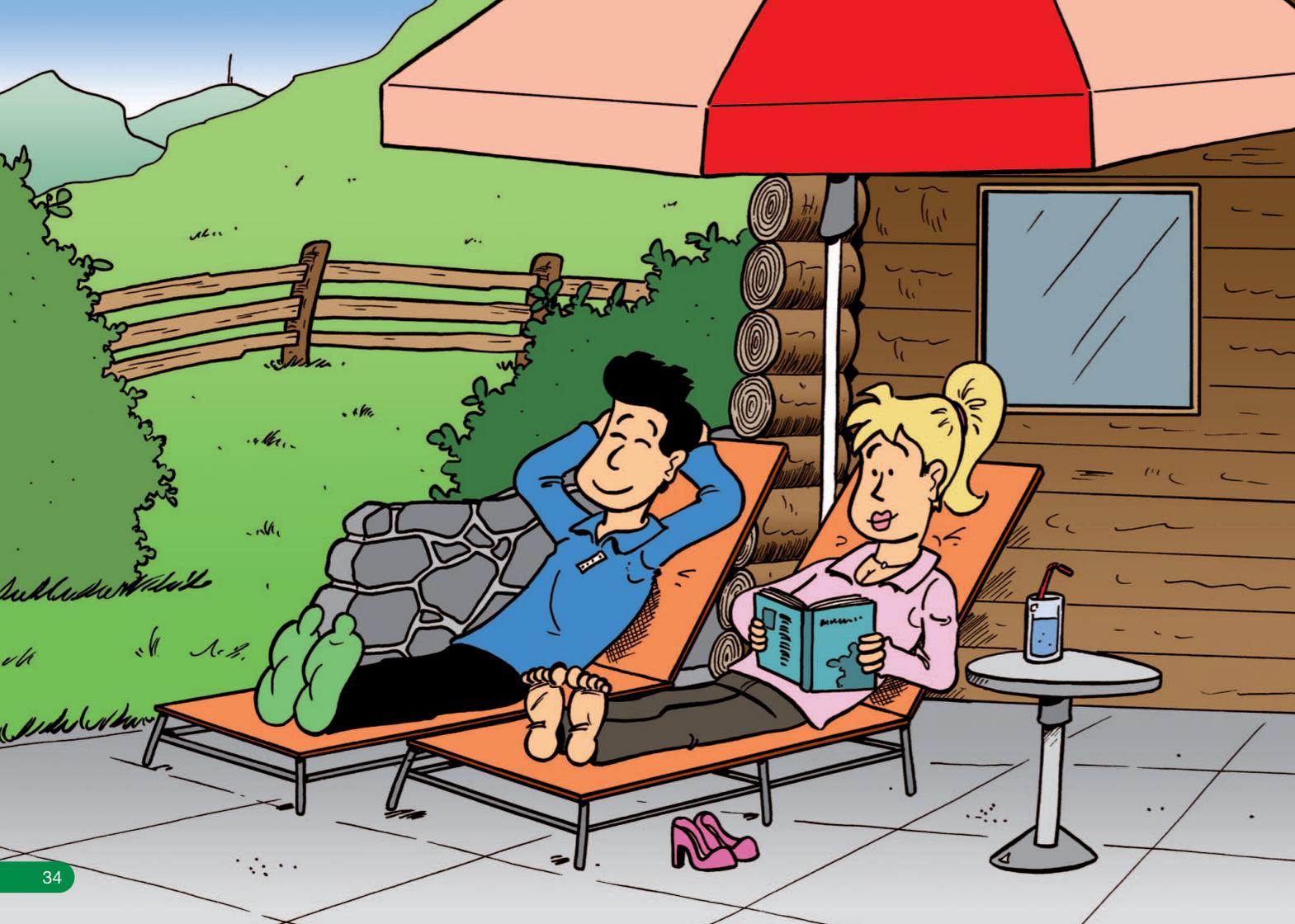


### Schätzung oder Bewertung

Eine Schätzung oder Bewertung **ermittelt den Verkehrswert** einer Liegenschaft. Der Verkehrswert ist der zukünftige Ertrag der Liegenschaft auf heute bezogen. Zu dessen Ermittlung stehen je nach Liegenschaftstyp **verschiedene Methoden** zur Verfügung. Für Mietliegenschaften ist es die Ertragswert- oder die Discounted Cash-Flow (DCF) Methode, deren Basis die Kapitalisierung des Ertrags (der Mieten) ist.

Die statistische, auch hedonisch genannte, Bewertungsmethode wird in der Schweiz heute nur bei der Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen angewendet. Für andere Liegenschaftstypen liegt nicht genügend Datenmaterial vor, das zu einem aussagekräftigen Wert führt.





## Schwein gehabt

Bianca, die Ehefrau von Bernhard, ist erleichtert. Soeben bekam sie den Bericht, dass die Bauarbeiten am neuen Haus wiederaufgenommen werden. Endlich wächst in ihr wieder etwas Hoffnung: «Vielleicht kommt ja doch noch alles gut.» Zumindest würde sie jetzt, nach dem Auszug aus ihrer Wohnung, mit den Kindern nicht auf der Strasse stehen. Der geplante Einzugstermin in das neue Haus kann trotz dem temporären Baustopp voraussichtlich eingehalten werden. Die frisch eingesetzte **Bauherrenvertretung** der INTUS hat sich schnell und kompetent ins Projekt eingearbeitet und steht ihr nun mit Rat und Tat zur Seite. INTUS kommuniziert mit den Unternehmern, überprüft alle Unterlagen, beaufsichtigt die Termine und überwacht die Kosten. Bianca fühlt sich viel besser. Gut gelaunt macht sie sich auf den Weg zu Bernhard ins Spital. Weil sie dort aber schon von den Ärzten erwartet wird, ist ihre gute Laune

### Bautreuhand

Bauprojekte sind meist mit hohen Kosten verbunden. Schnell hat die Bauherrschaft den Überblick über die vielen unterschiedlichen Gewerke, Verträge, Nachträge und Rechnungen verloren. Damit der Bauherr sich in diesen Unterlagen zurechtfinden und die Kosten jederzeit im Griff hat, ist eine **aktuell und korrekt geführte Baubuchhaltung** unabdingbar. Im Berufsalltag der INTUS hat sich die Kostenkontrolle, in der die Kostenprognose die Werkvertragssumme, Regie- und Reservebeträge, Nachträge und bekannte Mehr- / Minderkosten berücksichtigt, bewährt.

**Banken verlangen bei Verträgen mit Generalunternehmern den Beizug eines Bautreuhänders**, der sicherstellen soll, dass der Generalunternehmer nur so viel bezahlt erhält, wie im Vertrag vereinbart wurde. Dabei ist nicht nur der Zahlungsplan entscheidend, sondern auch das damit definierte Etappenziel (Baufortschritt).





ganz schnell verfliegen. Mit einem flauen Gefühl im Magen setzt sich Bianca ins Besprechungszimmer des behandelnden Spezialisten. Als sie aber das Gesicht des Arztes sieht, weiss sie, dass heute ein guter Tag ist. Mit einem Lächeln im Gesicht berichtet der Neurologe, dass sich Bernhards Zustand in den letzten Stunden markant verbessert hat und er deshalb in den nächsten Tagen aus dem künstlichen Koma zurückgeholt werden kann. Glücklicherweise geht Bianca ins Zimmer von Bernhard und setzt sich zu ihm aufs Bett. Während sie seine Hand hält, erzählt sie ihm die guten Neuigkeiten.

Zur gleichen Zeit macht sich Lea – zurück vom Ausflug in die Berge – im Säuliamt sofort an die Arbeit. Sie ist glücklich und voller Tatendrang. Zusammen mit Dario hat sie die nächsten Monate geplant. Sie wird für einige Wochen noch einmal nach Singapur reisen, um dort alles für den Umzug in die Schweiz zu regeln.

Ihren Job als Consultant hat sie bereits gekündigt. Dank ihrem verständnisvollen Chef, kann sie ihren Arbeitsplatz ohne Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist aufgeben. Ihr Vater Bernhard, seine Familie und die Brauerei werden in nächster Zeit ihre Unterstützung dringend

brauchen. Noch ist nicht klar, ob, und wenn ja in welchem Zustand, Bernhard aus dem Koma erwachen wird. Trotz dieser Unsicherheit freut sich Lea auf ihre Arbeit in der Brauerei. Sie weiss, dass Dario sie dabei unterstützt und begleitet. Das gibt ihr Sicherheit und beschwingt sie.

### Bauherrenvertretung

Bauen ist auch für Profis anspruchsvoll. Deshalb nehmen sich auch professionelle Bauherren oft einen Bauherrenvertreter an die Seite. Bei einem Privaten, der meist nur einmal im Leben baut, ist dies eigentlich unverzichtbar. Ein Bauherrenvertreter stellt nämlich nicht nur Kosten- und Terminkontrolle sicher, sondern **berät den Bauherrn auch unabhängig zu technischen Fragen**. Er ist dabei im Gegensatz zu vielen Architekten **eher nutzer- als gestaltungsorientiert**. Durch seine Arbeit kann er bewirken, dass viele Probleme gar nicht bis zum Bauherrn vor-

dringen. **Er macht die Bauherrschaft auf Projektrisiken aufmerksam und schlägt vor, wie diese eingegrenzt und vermindert werden können.**

Es gibt verschiedene Aufgabenprofile des Bauherrenvertreters, von der Linienfunktion bis zur Stabsstelle (vgl. Tabelle KUB auf der INTUS-Webseite). Beschränkt sich seine Aufgabe auf Kostenkontrolle und Kontrolle des Arbeitsfortschritts handelt es sich um das sogenannte Bautreuhand.





## Erwachen

Als Bernhard die Augen öffnet, weiss er weder wo er ist, noch wer all die Leute sind, die um sein Bett stehen. Die herbeigerufenen Ärzte stellen Fragen über Fragen, die er nicht versteht und deshalb auch nicht beantworten kann. Schon nach kurzer Zeit schläft er erschöpft wieder ein. Der Neurologe beruhigt Lea, Bianca und die ganze Familie. Die Amnesie und Verwirrtheit sind nach einer solchen Verletzung und der langen Zeit im Koma nicht ungewöhnlich. Meist erholt sich der Patient wieder und die Erinnerungen kehren zurück – aber das braucht Zeit und Geduld. Nachdem die Ärzte das Zimmer verlassen haben, nimmt Lea Bianca tröstend in die Arme: «Bestimmt wird alles wieder gut!»

Als Lea das Spital verlässt, um in die Brauerei zu fahren, kann sie die Tränen nicht mehr zurückhalten. Sie gab sich gegenüber Bianca zwar optimistisch, in Wirklichkeit aber war sie

vom Anblick ihres Vaters schockiert. Ihn so hilflos daliegen zu sehen, macht sie betroffen und traurig. Zudem fürchtet sie sich vor dem, was kommt. Ein langer, steiniger Weg liegt vor ihnen. Wenigstens können sie sich voll und ganz auf die Genesung von Bernhard konzentrieren. Alle anderen Probleme konnten inzwischen gelöst werden oder sind in kompetenten Händen.

Ein schöner Frühlingstag – die Sonne scheint vom wolkenlosen Himmel. Vögel zwitschern und es duftet nach den bereits satt blühenden Wiesen. Ein Jahr ist vergangen, seit Bernhard in einer folgenreichen Nacht auf der Heimfahrt ins Säuliamt mit einer Herde Wildschweinen kollidierte und schwer verunfallte. Zwölf Monate die geprägt waren von Angst, Hoffnung, Unsicherheit und Zuversicht. Für die ganze Familie eine Zeit der emotionalen Achterbahnfahrt, die

sie allerdings einander nähergebracht und den Zusammenhalt gefestigt hat. Immer wieder konnten sie auf Freunde und Bekannte zählen. Dieses Gefühl von Geborgenheit hat ihnen in den schweren Stunden Halt gegeben.

Nach dem mehrmonatigen Spitalaufenthalt wurde Bernhard in ein Rehabilitationszentrum verlegt. Heute Morgen hat er es geschafft: Er konnte ohne Hilfe aus dem Rollstuhl aufstehen. Es ist ein mühsamer und beschwerlicher Weg zurück in die Normalität. Schritt für Schritt ist enorm anstrengend. Seine Familie und Freunde unterstützen ihn dabei. Bianca konnte mit den Zwillingen wie geplant in das neue Haus einziehen und Tochter Lea hat, unterstützt von ihrem Partner Dario, die Führung der Brauerei übernommen – die Geschäfte laufen gut. Bald wird er wieder bei seiner Familie sein. Da ist er sich sicher!



# INTUS – Ihr Vertrauenspartner

*INTUS wird im Duden definiert als «etwas begriffen haben».*

Unser Name ist Programm. Für uns und für Sie. Wir setzen uns zum Ziel, unsere Kunden so zu beraten, dass keine Fragen offen bleiben und die komplexe Materie von Ihnen verstanden wird. Als Kunde profitieren Sie davon, ein breites Angebot an Dienstleistungen aus einer Hand zu beziehen. In vielen Fällen führt erst eine Gesamtbeurteilung zur idealen Lösung.

**Mit unserem Knowhow-Pool bieten wir Ihnen einen kompetenten Service in folgenden Bereichen:**

## Immobilien

- Vermarktung (Kauf / Verkauf / Erstvermietung)
- Bewirtschaftung / Verwaltung
- Architektur / Bauleitung  
Neubau / Umbau
- Schätzungen / Expertisen
- Bauherrenvertretungen / Bautreuhand
- Portfolio- & Projektmanagement

## Treuhand

- Finanz- & Rechnungswesen
- Steuern
- Güter- / Erbrecht
- Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Arbeitsrecht & HR-Beratung
- Unternehmensberatung
- Personaladministration
- Outsourcing

## Versicherungen

- Analyse bestehender Verträge
- Versicherungsschutzoptimierung
- Policenübersichtserstellung
- Datenerfassung & Policenverwaltung
- Unterstützung bei Schadenfällen
- Sozialversicherungs- & Vorsorgeberatung

[www.intusag.ch](http://www.intusag.ch)



# Ihr Vertrauenspartner



IMMOBILIEN · TREUHAND · VERSICHERUNGEN

INTUS AG · Industriestr. 17 · Postfach 427 · 8910 Affoltern a.A. · Tel. 044 763 70 70 · [intusag.ch](http://intusag.ch)