

# Hausverwaltung

## Info-Serie Teil 6

### - Die technische Bewirtschaftung

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (Ausgabe 7/96), Versicherungswesen (Ausgabe 9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (Ausgabe 10/96), Objektbetreuung vor Ort (Ausgabe 2-3/97) und Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97) befaßt sich dieser Artikel mit der technischen Komponente bei Immobilien. Dazu wird der technische Bereich strukturiert und unter dem Aspekt der Kostenträger beleuchtet.

#### Technische Bewirtschaftung

Neben der kaufmännischen Bewirtschaftung von Immobilien ist die technische Bewirtschaftung ein weiterer wesentlicher Aspekt, um eine optimale Bewirtschaftung sicherstellen zu können. Dieser Artikel beschränkt sich dabei nur auf die laufende technische Bewirtschaftung, d. h. die Sanierung oder der Neubau von Gebäuden wird nicht behandelt. Die technische Bewirtschaftung kann sinnvoll wie folgt gegliedert werden:

1. Schönheitsreparaturen
2. Kleinreparaturen
3. laufende Instandhaltung
4. Instandsetzung
5. Modernisierung

Diese Gliederung ergibt sich zum einen aus dem Umfang der Maßnahmen und zum anderen aus dem Aspekt der Übernahme der Kosten durch den Mieter oder Vermieter.

#### 1. Schönheitsreparaturen

##### a. Begriffsbestimmung

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

##### b. Kostenträger

Der Gesetzgeber hat zugelassen, daß die Schönheitsreparaturen vertraglich an den Mieter übertragen werden können. Das bedeutet, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat und damit auch die Kosten zu übernehmen hat. Dies gilt jedoch nur, wenn die Übernahme

der Schönheitsreparaturen durch den Mieter ausdrücklich mietvertraglich vereinbart ist. Üblicherweise werden hier Fristen vereinbart, wobei zu beachten ist, daß der Mieter in der Regel für eine normale Abnutzung nicht in Anspruch genommen werden kann.

#### 2. Kleinreparaturen

##### a. Begriffsbestimmung

Auch Bagatellschäden genannt, umfassen sie das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenstern- und Türverschlüssen sowie den Verschlößvorrichtungen von Fensterläden.

##### b. Kostenträger

Auch hier hat der Gesetzgeber zugelassen, daß die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden können, sofern dies ausdrücklich mietvertraglich vereinbart ist. Die derzeitigen Obergrenzen liegen bei 150,00 DM je Einzelfall und maximal 8 % der Jahresnettomiete. Die Beträge sind zwingend zu vereinbaren, um Streitigkeiten zu vermeiden.

#### 3. laufende Instandhaltung

##### a. Begriffsbestimmung

Instandhaltungen sind die Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs durchgeführt werden müssen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 536 BGB, wonach der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache in einem gebrauchsfähigen Zustand während der Mietzeit zu erhalten.

##### b. Kostenträger

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache zum bestimmungsmäßigen Gebrauch, hat der Vermieter/Eigentümer diese Kosten allein zu tragen. Daher gilt hier insbesondere, Mängel an den Häusern und in den Wohnungen frühestmöglich zu erkennen, um diese sofort beheben zu können. Dies reduziert die Kosten der Mängelbeseitigung und verhindert zudem mögliche Folgeschäden. Dies ist eine wesentliche Aufgabe eines Hausverwalters vor Ort.

Empfehlenswert ist die Aufstellung eines Instandhaltungsplanes für jedes Objekt einzeln, in dem die turnusmäßigen Maßnahmen wie Treppenhausanstrich, Fassadenarbeiten, Heizungserneuerung, Dachdeckung u. a. in einer Zeitschiene dokumentiert sind und dafür sinnvollerweise aus den jährlichen Mieteinnahmen entsprechende Instandhaltungsrückstellungen gebildet werden. Hinsichtlich der Durchführung von Vorbeugemaßnahmen und Erstellung eines Vorschlagswesens wird auf den Artikel „Optimierung der Bewirtschaftungskosten“ in der Ausgabe 6/97 verwiesen.

#### 4. Instandsetzung

##### a. Begriffsbestimmung

Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Mietsache oder von Gebäudeteilen. Die Instandsetzung ist damit deutlich umfangreicher als Instandhaltungsmaßnahmen, da hier eine Gebrauchsfähigkeit erst wiederhergestellt werden muß.

##### b. Kostenträger

Analog den Instandhaltungsmaßnahmen hat hier der Vermieter/Eigentümer die Kosten allein zu tragen. Realisierbar ist jedoch in der Regel, daß im Rahmen der Instandsetzung auch Maßnahmen erfolgen, die als Modernisierung (s.u.) gelten, so daß die Kosten zumindest teilweise auf die Mieter umlagefähig sind.

#### 5. Modernisierung

##### a. Begriffsbestimmung

Modernisierungen sind Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile sowie zur Einsparung von Energie. Hier sind mehrere rechtliche Grundlagen einschlägig, die zu beachten sind.

##### b. Kostenträger

Da Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auch den Mietern zugute kommen, ist es zulässig, 11 % der aufgewendeten Kosten abzüglich

evtl. Zuschüsse jährlich auf die Mieter als zusätzliche Miete umzulegen. Das bedeutet, daß diese Kosten zumindest teilweise über die zusätzlichen Mieteinnahmen als Ertrag wieder zurückfließen. Damit amortisiert sich eine Modernisierung frühestens nach Ablauf von 9 Jahren.

Zu beachten sind vor allem die rechtzeitige und vollständige Ankündigung von Modernisierungen, um die Umlagefähigkeit gewährleisten zu können. Ferner empfiehlt sich im Vorfeld eine Mieterbefragung zur Feststellung der Mieterbedürfnisse und deren finanziellen Möglichkeiten, damit auch tatsächlich mit einer Modernisierungsumlage gerechnet werden kann. Auch hier kann der Verwalter vor Ort unterstützend tätig werden.

#### 6. Exkurs: Gewährleistung

Unabhängig von der Art der technischen Bewirtschaftung ist auf die Überwachung und Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen bei erfolgten technischen Maßnahmen zu achten. Hier sind die Fristen und evtl. Bürgschaften objektbezogen zu kontrollieren und rechtzeitig zu prüfen. Hier kann ein erhebliches Einsparungspotential erwirtschaftet werden, wenn handwerkerseits zu vertretende Mängel abzustellen sind auf deren Kosten.

#### Resümee:

Eigentümer haben einen Anspruch auf eine optimale Betreuung ihrer Immobilien. Zu einer optimalen Bewirtschaftung gehören Kenntnisse und vor allem Maßnahmen zur Minimierung der Kosten der technischen Bewirtschaftung. Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden. ■

Rainer Hummelsheim  
DOMUS Hausverwaltung GmbH  
Kaufmann und Fachwirt der  
Grundstücks + Wohnungswirtschaft  
Diplom-Kaufmann,  
IHK-Dozent

Davidstraße 2  
04109 Leipzig

 **DOMUS**  
HAUSVERWALTUNG GMBH

Telefon: 0341 - 2 16 90 -0

Telefax: 0341 - 2 16 90 -99

e-mail: domus-immobilien @ t-online.de

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN