

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 10

Die Gebäuderekonstruktion (Sanierung)

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen-sicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2-3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97), der technischen Bewirtschaftung (9/97), der Modernisierung von Immobilien (11/97), dem Controlling (2/98) und der Wohnungseigentumsverwaltung (5/98) setzt sich dieser Artikel mit den möglichen Maßnahmen bei einer erforderlichen vollständigen Gebäuderekonstruktion auseinander.

Die Gebäuderekonstruktion

Bei der Gebäuderekonstruktion (sprachgebräuchlich auch als Sanierung bezeichnet) erfolgt ein umfassender Eingriff in die gesamte Gebäudesubstanz derart, daß in der Regel sowohl die Gebäudehülle als auch die einzelnen Mietbereiche vollständig auf den neuesten technischen Stand gebracht werden. Dabei kann es auch zu Veränderungen von den Grundrissen kommen in Verbindung mit Verbesserungen der Wohnqualität durch Balkonbauten sowie zu sinnvollen Ergänzungen der Gebäudetechnik, z.B. Fahrstuhlneubau.

Bei der Gebäuderekonstruktion handelt es sich also um eine Maßnahme, die eine grundlegende Modernisierung des gesamten Objektes beinhaltet. Insofern wird auf den Artikel „Modernisierung von Wohnimmobilien“ in der Ausgabe 11/97 verwiesen.

Im folgenden werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen einer Gebäuderekonstruktion anhand von 4 formalen Aspekten betrachtet, bei denen der Hausverwalter eine wesentliche Hilfestellung leisten kann:

1. der kaufmännische Aspekt
2. der technische Aspekt
3. der rechtliche Aspekt
4. der soziale Aspekt

1. der kaufmännische Aspekt

Bei dem kaufmännischen Aspekt sind 2 wesentliche Punkte

von Bedeutung. Zum einen die Finanzierung und zum anderen die Wirtschaftlichkeit.

Bei der Finanzierung kann der Verwalter unterstützen, indem er mögliche Förderungen des Staates und deren Einbindung in die Finanzierung prüft und vorschlägt. Hier kommen Förderungen des Bundes, des Landes und der Kommune in Betracht. Im Zusammenhang mit dem Einsatz öffentlicher Mittel ist allerdings zu prüfen, welche Auflagen damit verbunden sind; denkbar sind Belegungsbindungen oder Mietpreisbindungen.

Da es Fördermöglichkeiten gibt, die in Form von Zuschüssen gewährt werden – also nicht zurückgezahlt werden müssen – empfiehlt sich in jedem Fall den Einsatz öffentlicher Mittel in Erwägung zu ziehen.

Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit kommt es im wesentlichen darauf an festzustellen, ob die mit der Investition verbundenen Ausgaben nachhaltig, d.h. langfristig, durch die Mieteinnahmen gedeckt werden. Hier ist also mit der notwendigen kaufmännischen Vorsicht und einer permanenten Marktbeobachtung zu ermitteln, welche Mietpreise tatsächlich realisierbar sein werden. Zielstellung der Wirtschaftlichkeitsprüfung muß sein, daß die zu erwartenden Mieteinnahmen die Kosten der Finanzierung decken bzw. sogar höher sind. Ausdrücklich sei erwähnt, daß die Berücksichtigung von möglichen Steuervorteilen nicht geeignet sind für eine aussagefähige Bewertung der Wirtschaftlichkeit.

Sofern das Gebäude noch bewohnt ist, bedarf es der Prüfung der Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten bzw. der Beachtung der formalen gesetzlichen Modernisierungsankündigung. Durch befristete Umsetzungen kann die Baufreiheit erreicht werden, was den Bauablauf bedeutend verkürzt.

Während der Bauzeit können Kosteneinsparungen erzielt werden durch Abholung von Mülltonnen, Ausbau nicht benötigter Zähler u.w.m..

2. der technische Aspekt

Bei einer vollständigen Gebäu-

derekonstruktion bedarf es sicherlich der Unterstützung von Architekten und Fachplanern, um den bauordlichen Vorgaben und Auflagen Genüge leisten zu können. Sofern der Hausverwalter über derartig ausgebildetes Fachpersonal verfügt, ist hier ein unmittelbare Unterstützung möglich, bedarf jedoch auf jeden Fall einer gesonderten Vereinbarung über das Leistungsspektrum.

Generell kann ein Verwalter jedoch Empfehlungen bei der Auswahl von bauausführenden Fachbetrieben geben. In der Regel arbeiten Verwalter mit Fachbetrieben zusammen, deren Qualität und Preis-/Leistungsverhältnis bekannt und für eine Gebäuderekonstruktion relevant sind.

Eine wesentliche Hilfe sollte der Verwalter jedoch während der Durchführung der Arbeiten anbieten und für die Eigentümer umsetzen können. Und zwar betrifft dies die laufende begleitende Bauüberwachung. Dies ist zwar eigentlich eine originäre Aufgabe eines Architekten oder Bauleiters, allerdings sollte der Verwalter sowohl im Interesse des Eigentümers diesen zusätzlich über den Baufortschritt informieren im Rahmen eines Berichtswesens als auch im eigenen Interesse regelmäßig im Bilde über den Stand der Dinge sein. Dies gilt vor allem für den Zeitraum vor der geplanten Fertigstellung.

Im Rahmen der baubegleitenden Bauüberwachung kann rechtzeitig auf mieterrelevante Dinge wie Verbrauchszähler, Schlüssel, Briefkästen, Kabelanschluß, Telefon u.s.w. Einfluß genommen werden. Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung die Frage der verbindlichen Bezugsfertigkeit, um die Vermietung entsprechend zu organisieren zwecks Realisierung der Mieteinnahmen.

3. der rechtliche Aspekt

Beim rechtlichen Aspekt kommt im wesentlichen das Vertragswesen zum Tragen. Hier ist

bezogen auf die Bauverträge nur eine Unterstützung möglich, wenn der Verwalter die erforderliche fachliche Kompetenz hat; ansonsten obliegt dies in der Regel dem Architekten.

Aufgabe des Verwalters ist aber die risikogerechte Versicherung des Gebäudes während der Bauzeit. Darüber hinaus können eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung vorbereitet werden. Nach Abschluß der Arbeiten ist der Bedarf an Wartungsverträgen zu prüfen sowie die Unterlagen für mögliche Gewährleistungsansprüche vorzubereiten.

4. der soziale Aspekt

Soziale Aspekte sind bei einer Gebäuderekonstruktion nur von Belang, wenn bestehende Mietverhältnisse bestehen. Hier ist dann die neue Miete auf die Sozialverträglichkeit zu prüfen, ggf. bedarf es einvernehmlicher Sondervereinbarungen. Denkbar sind ferner, daß bei den Arbeiten der Bedarf von denjenigen Mietern umgesetzt wird, die nach Fertigstellung die Wohnung (wieder) beziehen. Dies danken dann die Mieter in der Regel durch eine langfristige Mietdauer.

RESÜMEE

Hausverwalter haben viele Möglichkeiten, Ihre Eigentümer bei der Gebäuderekonstruktion zu unterstützen.

Dieses zusätzliche Engagement ist auch ein wesentliches Signal an die Eigentümer, daß der Verwalter auch tatsächlich deren Interessen vertritt.

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

internet: <http://www.domus-immobilien.de>

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN