

Instandhaltungen am Wohngebäude

Richtig planen, finanzieren und durchführen



Um Ärger und Komplikationen bei größeren Instandhaltungen zu vermeiden, sollten diese immer von Anfang an richtig durchdacht geplant sein. Ein sehr wichtiger Punkt ist hier selbstverständlich die Finanzierung der Kosten.

Um einen Sanierungsstau zu vermeiden, ist es ratsam, jährlich den Zustand des Gebäudes zu überprüfen und zu dokumentieren, um dadurch frühzeitig evtl. Instandhaltungsmaßnahmen zu erkennen und zu planen. Anhand dieser Begehungen kann ein erster Investitionsplan mit einer groben Kostenschätzung aufgestellt werden. Dieser Investitionsplan kann dann mit den Eigentümern besprochen und das weitere Vorgehen diskutiert werden. Empfehlenswert ist hier eine vorausschauende Planung. Der Investitionsplan sollte nicht nur Instandhaltungen umfassen, die die nächsten 1-2 Jahre anfallen, sondern sollte auch Maßnahmen beinhalten, die evtl. erst in 5-10 Jahren auftreten könnten. Grundsätzlich sollten hier nicht nur große Gewerke wie Dach, Fassadenanstrich, Fenstererneuerung etc. berücksichtigt werden, sondern auch Kleinreparaturen, um größere Schäden zu vermeiden. Für Kleinreparaturen sollte jährlich ein gewisses Budget zur Verfügung gestellt werden, damit diese zeitnah behoben werden können und nicht zu größeren Problemen führen.

Je durchdachter größere Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind, desto mehr Kosten können eingespart werden.

Es ist oftmals kostengünstiger, manche Maßnahmen etwas zu schieben und mit

weiteren Maßnahmen zu verbinden. Beispielsweise wäre es nicht sinnvoll, die Fassade zu streichen, wenn man in zwei Jahren ohne hin das Dach erneuern will, da für beide Maßnahmen in der Regel

ein Gerüst benötigt wird. Die Gerüstkosten würden bei einer großen Maßnahme somit nur einmal anfallen. Zudem sollten auch immer Energieeinsparungen mit bedacht werden, wenn ohnehin eine Sanierung ansteht. Laut Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei einer Veränderung von mehr als 10% der Außenansicht die EnEV in Ihrer aktuellsten Form anzuwenden. Dies muss bei einer geplanten Sanierungsmaßnahme berücksichtigt werden. Hier sollte aber auch immer die Amortisierungszeit berücksichtigt werden. In der Regel sollten sich Energieeinsparmaßnahmen binnen 20 Jahren amortisiert haben.

Nachdem man den Investitionsplan erstellt und abgestimmt hat sowie sich darüber im Klaren ist, was gemacht werden soll, sollten die finanziellen Mittel hierfür geplant werden. Hierbei ist es vorteilhaft, die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft anzupassen, denn somit verteilen sich die Kosten auf die kommenden Monate gleichmäßig. Größere Sonderumlagen können somit vermieden werden. Die Aufnahme eines Darlehens im Namen der WEG sollte gut durchdacht sein. Die WEG ist ein teilrechtsfähiger Verband und mit einer GbR vergleichbar, was bedeutet, dass jeder einzelne Eigentümer für die übrigen Eigentümer haftbar gemacht werden kann. Natürlich gibt es auch hier sinnvolle Möglichkeiten und oftmals ist eine Instandhaltung gar nicht anders möglich, wenn keine Rücklagen vorhanden sind und der Sanierungsstau zu groß ist. Dies lässt sich mit einem

vorausschauenden Investitionsplan vermeiden.

Bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen empfiehlt es sich auch immer, einen Bauingenieur etc. als Fachmann von Beginn an hinzuzuziehen. Dieser kann oftmals die Kosten aufgrund von Erfahrungswerten besser einschätzen und Vorschläge unterbreiten. Zudem erstellt dieser ein konkretes Leistungsverzeichnis für die Handwerksfirmen und übernimmt die Angebotseinholung. Ohne ein konkretes Leistungsverzeichnis können die eingeholten Angebote oftmals gar nicht objektiv verglichen werden, da ansonsten jeder Handwerker eigene Berechnungen und Ideen in das Angebot einfließen lässt.

Sobald alle Angebote eingeholt und nachverhandelt sind, können diese der Eigentümergemeinschaft präsentiert werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Ratsam ist es hier, festzulegen, was zu welchem Zeitpunkt im Detail gemacht werden soll. Zudem muss ein Kostenrahmen festgelegt werden, damit der Bauingenieur o. ä. die einzelnen Firmen mittels Bauvertrag auf Grundlage der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) beauftragen kann. Dieser übernimmt in der Regel dann auch die Bauüberwachung, Rechnungsprüfung und die Bauabnahme. Je nach Maßnahme ist es nicht empfehlenswert, diese selbst vorzunehmen, da hier das benötigte Fachwissen bzgl. DIN-Normen etc. fehlt.

Ein wichtiger Punkt ist auch der Sicherheitseinbehalt sowie die Gewährleistungszeit, welche nach der Bauendabnahme zu laufen beginnt. Grundsätzlich sollten immer 5% des Rechnungsbetrages als Sicherheitseinbehalt per Bankbürgschaft etc. abgesichert werden und die Gewährleistung gemäß BGB oder VOB (je nach Art der Arbeiten) vereinbart werden.

Es sollte immer bedacht werden, dass die Kosten für die Behebung von Baumängeln sowie für spätere Rechtsstreite oftmals kostenintensiver sind als die Beauftragung eines Bauingenieurs oder ähnlichem.

Autor: Stephan Heufelder (Geschäftsführer)
Innova Hausverwaltung GmbH
info@innova-hausverwaltung.de
www.innova-hausverwaltung.de