

# Gestaltungsmöglichkeiten in Verwalterverträgen als Grundlage einer erfolgreichen Sanierung

Diplom – Betriebswirt ( ebsi ) Josef Huber  
Geschäftsführender Gesellschafter  
der Huber & Reichel Beratungen GbR

*Fachgespräch “ Sanierungskonzepte für WEG’s “ im Rahmen der Münchner EnergieSparTage 2013  
am 25 . 04 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

## Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Definition Instandhaltungskosten
- 2.) Abgrenzung Instandhaltung / Instandsetzung  
Modernisierende Instandsetzung und Modernisierung
- 3.) Formulierungen in Verwalterverträgen
- 4.) Änderungsvorschläge für Verwalterverträgen
- 5.) Betrachtung eines Muster - Instandhaltungsplanes

## Definition Instandhaltungskosten

Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen

Quelle: § 19 Absatz 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 19. 05. 2010 ( ImmoWertV )

## Beispiele für Instandhaltungsmaßnahmen der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten

Wartung der Heizungsanlage, der Trinkwasserinstallation ( Trinkwasserverordnung ), der Türen und Tore, der Aufzüge, der RWA – Anlage, der Hydraulik der Duplex – Hebebühnen, der Blitzschutzanlage, der Lüftungsanlage, der Notbeleuchtung, der Notstromerzeuger, der Schmutzwasser – Hebeanlage, der Dachrinnenheizung, der Rauchwarnmelder, der Sprinkleranlage, der Spielgeräte gemäß DIN EN 1176, der Elektroanlage ( E – Check )

## Abgrenzung Instandhaltung / Instandsetzung

Instandsetzung dient der Behebung von Schäden an in Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten, welche durch Abnutzung, Alterung sowie Witterungseinwirkungen entstanden sind sowie sonstigen Mängeln

Beispiel: Beseitigung von Hausschwamm im Dach ( BGH, Urteil vom 13 . 07 . 2012; Az. V ZR 94 / 11 )

Anstrich des Treppenhauses; Ausbessern von Putzabplatzungen an Fassade; Erneuerung defekter Dachpfannen

Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung werden mit Stimmenmehrheit durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 21 Absatz 3 WEG )

Kostentragung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber der WEG im Verhältnis seines Anteils ( im Grundbuch eingetragenes Verhältnis des Miteigentumsanteils; § 16 Absatz 2 WEG )

## Modernisierende Instandsetzung und Modernisierung

Bei einer modernisierenden Instandsetzung geht die Instandsetzung über die mängelfreie Wiederherstellung des Status Quo hinaus  
( Austausch einer defekten Klingelanlage in eine Klingelanlage mit einzelnen Türsprechstellen; Austausch defekter Treppenhausleuchten mit herkömmlichen Leuchtmittel in LED – Leuchten / Energiesparleuchten;  
Auch hierbei gilt es, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einzuhalten  
⇒ Kosten – Nutzen – Analyse

Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung werden mit Stimmenmehrheit durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 21 Absatz 3 WEG )

Bei einer Modernisierung handelt es sich um Maßnahmen, die Zitat § 22 WEG:...“ der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht verändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen...“  
Sie erfolgt meist unabhängig von einem konkreten Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf.

Maßnahmen der Modernisierung werden mit doppelt qualifizierter Mehrheit ( mindestens 3 / 4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 WEG sowie mindestens 1 / 2 aller Miteigentumsanteile ) durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 22 Absatz 2 WEG )  
Die doppelt qualifizierte Mehrheit gilt auch für abweichende Regelungen hinsichtlich der Kostenverteilung für die einzelnen Wohnungseigentümer bei Modernisierenden Instandsetzung wie Modernisierung ( § 16 Absatz 4 WEG )

## Formulierungen in Verwalterverträgen

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

2.1.4 “..... die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und in regelmäßigen Abständen die Anlage zu begehen“.

Quelle: Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen des Bayerischen Wohnungs- und Grundstückseigentümerverbandes e . V. ( BWE )3 / 12

#### 4. Technische Verwaltung

4.1. Durchführung der für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen

#### Grundleistungen

- a.) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, über die – mit Ausnahme von dringenden Fällen – ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist.
- m.) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten.( Anmerkung: Die Vergütung für den Verwalter erfolgt entweder nach Aufwand oder in Form einer Pauschalvergütung )

Quelle: Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen des  
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e . V. ( DDIV ) 06 / 2011

*Fachgespräch “ Sanierungskonzepte für WEG’s “ im Rahmen der Münchner EnergieSparTage 2013  
am 25 . 04 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

## § 2 Reguläre Verwaltungstätigkeit

- 9.) Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. In dringenden Fällen Einleitung von Sofortmaßnahmen. Herbeiführung von Beschlüssen bei größeren Maßnahmen, die über den laufenden im Wirtschaftsplan vorgesehenen Umfang hinausgehen.

## § 3 Besondere Verwaltungsleistungen und Ihre Honorierung

- 7.) Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. Wahrnehmung der Interessen der Eigentümergemeinschaft als Bauherr bei größeren Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, Umbauten, Ausbauten etc. für die ein Beschluss nach § 2 Ziffer 9 dieses Vertrages oder in sonstiger Weise notwendig ist

Quelle: Richard Boorberg Verlag GmbH & Co. KG ; M – 54510 ( 78.545/100.5 )  
Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

## Änderungsvorschläge für Verwalterverträgen

Neben den “ klassischen Leistungen “ der Hausverwaltung ( Regelmäßige Begehung des Gemeinschaftseigentums, Herbeiführung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung über Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungen sowie Bauherrenvertretung der WEG bei der Durchführung dieser Maßnahmen ) sollte im Verwaltervertrag auch die Erstellung sowie die laufende ( Fort -)Führung eines Instandhaltungsplanes als Leistung aufgenommen werden. Dabei sind die im Instandhaltungsplan aufgeführten und das jeweilige Abrechnungsjahr betreffenden Maßnahmen auch im Wirtschaftsplan des betreffenden Jahres in Höhe der Kostenschätzung anzusetzen. Ebenfalls müssen die entsprechenden Tagesordnungspunkte in die Tagesordnung der ETV aufgenommen und hierüber Beschlüsse gefasst werden.

## Betrachtung eines Muster – Instandhaltungsplans

*Fachgespräch “ Sanierungskonzepte für WEG’s “ im Rahmen der Münchner EnergieSparTage 2013  
am 25 . 04 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

*Diplom – Betriebswirt ( ebsi ) Josef Huber 08151 / 6518881*

Danke für ihre  
Aufmerksamkeit

*Fachgespräch “ Sanierungskonzepte für WEG’s “ im Rahmen der Münchner EnergieSparTage 2013  
am 25 . 04 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

*Diplom – Betriebswirt ( ebsi ) Josef Huber 08151 / 6518881*