

INSTANDHALTUNG –
AUFGABEN UND VERANTWORTUNG
FÜR EIGENTÜMER / - INNEN
UND VERWALTUNG

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

*Morgenforum “ WEG – Gebäude instand halten mit System – Strategien und Angebote “
am 17 . 10 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

Diplom – Betriebswirt (ebsi) Josef Huber 08151 / 6518881

Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten
- 2.) Abgrenzung Instandhaltung / Instandsetzung
- 3.) Aufgaben für die Eigentümer
- 4.) Aufgaben für die Hausverwaltung

Zahlen / Fakten

Von den 19.060.870 Gebäuden mit Wohnraum in der Bundesrepublik Deutschland wurden zwei von drei Gebäuden (64,2 %) vor mehr als 35 Jahren errichtet (> Baujahr 1978).

Nur jedes sechste Gebäude wurde nach Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung vom 16 . 08 . 1994 errichtet.

Darüber hinaus werden über 3/4 (79,0 %) der bundesdeutschen Wohngebäude mittels Zentralheizung beheizt.

Quelle: ZENSUS 2011 – Gebäude und Wohnungen Bundesrepublik Deutschland am 09. Mai 2011
Stand Mai 2011 Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

*Morgenforum “ WEG – Gebäude instand halten mit System – Strategien und Angebote “
am 17 . 10 . 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

⇒ § 7 Absatz 1 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV):

Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch und damit zu 30 % nach Fläche

Fragen der Gebäudeinstandhaltung (oder deren Unterlassung) haben unmittelbare und weitreichende Auswirkungen auf das Mieter / Vermieter – Verhältnis , auf das Verhältnis zwischen den Eigentümern , innerhalb der Eigentümergemeinschaft sowie gegenüber der Hausverwaltung

Instandhaltung

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)

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)

Aufgaben für die Eigentümer

Aktives Einbringen in einen Prozess, der sich über viele Jahre erstrecken kann. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung bzw. Bevollmächtigung einer fachkundigen Person Ihres Vertrauens mit Ihrer Vertretung ist dabei genauso wichtig wie die Mitarbeit interessierter und fachlich kompetenter Miteigentümer in einem zu wählenden Bauausschuss. Dazu zählt auch die Befassung im Vorfeld von Eigentümerversammlungen (Informelle Gespräche unter den Eigentümern mit der Verwaltung; evtl. gemeinsame Begehung mit Handwerksfirmen, Planern, Ingenieur) sowie während der Sanierungsphase. Ferner ist den Eigentümern anzuraten, von Ihrem Antragsrecht zur Aufnahme von Tagesordnungspunkten für die nächsten Eigentümerversammlungen Gebrauch zu machen (siehe hierzu § 21 Absatz 4 WEG; Vorlage über uns)

Ablauf einer Instandhaltungsmaßnahme

Ausführungsplanung

Leistungsbeschreibung / Vorbereitung der Vergabe (HOAI – Leistungsphase 6)

Mitwirkung bei der Vergabe (HOAI – Leistungsphase 7)

Bauvertrag (Gewährleistung nach BGB = fünf Jahre bzw. VOB / B = vier Jahre)

Objektüberwachung (HOAI – Leistungsphase 8)

Abnahme der einzelnen Gewerke (HOAI – Leistungsphase 9)

Nachweise und Erklärungen (z.B. Unternehmererklärung zur Einhaltung der EnEV)

Aufgaben für die Hausverwaltung

Gemäß § 27 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) ist der Verwalter “ berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen “ sowie “ ... in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen “ . Eine dringende Maßnahme ist nur gegeben wenn “... eine Maßnahme zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums so eilbedürftig ist, dass es nicht möglich ist, vorher eine Eigentümerversammlung einzuberufen“ (OLG Hamm, Az. 15 Wx 120 / 10, Beschluss vom 19 . 07 . 2011).

Beschädigte Tonrohre hatten den Wassereintritt im Keller einer Wohnungseigentumsanlage zur Folge. Der Hausverwalter erteilte im Folgenden einen Sanierungsauftrag ohne Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung, der sich auf insgesamt € 17.000 belief. Die WEG verklagte die Hausverwaltung erfolgreich auf Schadensersatz.

Die Verantwortlichkeit für den Beschluss von Sanierungsmaßnahmen verbleibt bei der Eigentümerversammlung

Alle darüber hinaus gehenden Aktivitäten des Hausverwalters können nur mittels Verwaltervertrag, Beschlussfassung (auch Umlaufbeschluss), Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung von den Eigentümern geregelt werden.

BITTE BEACHTEN

Zusammen mit der Beschlussfassung sollte auch dessen Vollzug durch den Verwalter und damit der Zeitpunkt des Beginns der Instandhaltungsmaßnahme geregelt werden.

Es empfiehlt sich daher, den Beschluss nicht unverzüglich (nach Eintragung in die Beschluss – Sammlung) sondern erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat nach der Beschlussfassung zu vollziehen.

Danke
für ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen erreichen
Sie uns unter 08151 / 6518881
oder über info@huber-reichel.de