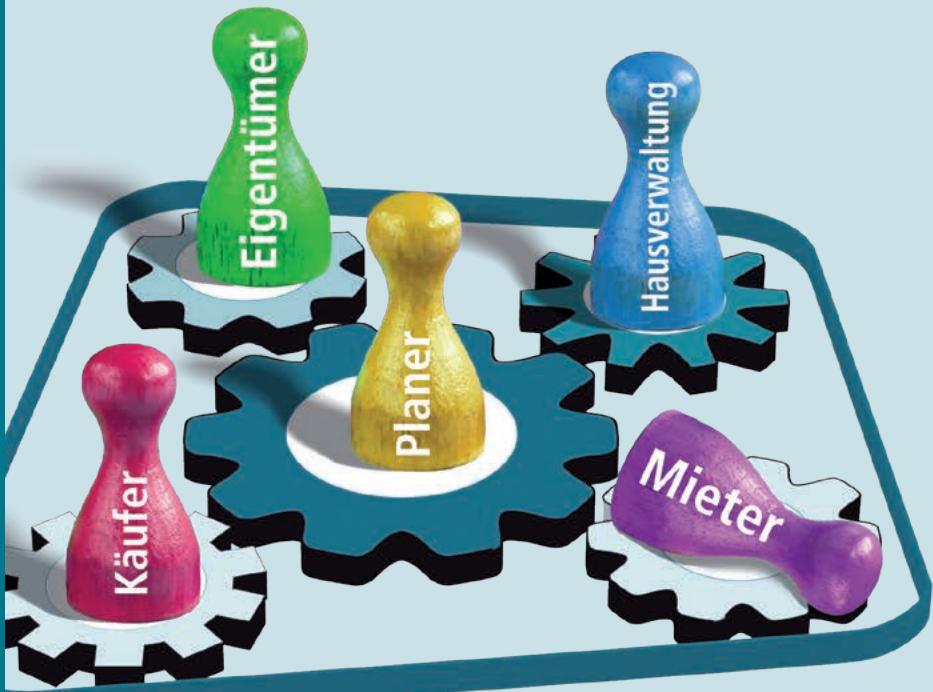


Günter Kohlbecker

# Sanierung einer Wohnanlage

Betroffene und Beteiligte



Fraunhofer IRB ■ Verlag

Günter Kohlbecker

**Sanierung einer Wohnanlage**

Betroffene und Beteiligte



Günter Kohlbecker

## **Sanierung einer Wohnanlage**

### **Betroffene und Beteiligte**

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-9317-5  
ISBN (E-Book): 978-3-8167-9318-2

Lektorat: Susanne Jakubowski  
Herstellung: Angelika Schmid  
Umschlaggestaltung: Martin Kjer  
Satz: Fotosatz Buck, Kumhausen  
Druck: BELTZ, Bad Langensalza

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürfen.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2015  
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart  
Telefon +49 7 11 9 70-2500  
Telefax +49 7 11 9 70-2508  
[irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	7
<b>Die Abhängigkeiten</b> .....	9
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Investor .....	11
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Architekt .....	11
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Mieter .....	12
Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Käfer .....	12
Vorgehen bei einer Sanierung .....	12
<b>Hausverwaltung (HV)</b> .....	23
Die Nebenkosten (Betriebskosten) .....	26
Die Verwaltung einer Wohnanlage .....	33
Die Energieeinsparverordnung .....	43
Besondere Leistungen .....	50
<b>Der Planer</b> .....	57
Aufgabenstellung des Architekten .....	57
Das Contracting .....	64
Die kumulierende Verbrauchserfassung .....	66
Lüftung .....	68
Schallschutz .....	71
Brandschutz/Rauchmelder .....	73
Barrieren .....	73
Datennetzwerk .....	75
Planung und Zeitablauf einer Sanierung .....	88
<b>Der Mieter</b> .....	91
Allgemein .....	91
Wohnung und Vertragssituation .....	91
Familiäre Situationen .....	94
Die Sozialcharta .....	97
<b>Der Käfer</b> .....	103
Kauf einer Eigentumswohnung (Neubau) .....	111
Kauf einer Eigentumswohnung (Bestand) .....	112
Die Teilungserklärung .....	113

<b>Der Eigentümer</b>	119
<b>Gentrifizierung</b>	125
Ursachen/Definition	125
Beteiligte	127
Konsequenzen	128
Die Sichtweisen	129
<b>Literatur- und Bildverzeichnis</b>	135
Verwendete Literatur	135
Bildgeber	136
Grafiken	136
Weiterführende Literatur	136
<b>Stichwortverzeichnis</b>	138

---

## Vorwort

Das langsame Auseinanderdriften der Gesellschaft durch unterschiedliche Einkommenssituationen spiegelt sich auch in den Städten und hier in der Nutzung der Gebäude wieder.

Die gesetzlichen Vorgaben einerseits und die steigenden Ansprüche andererseits verlangen von Eigentümern und Bewohnern der Gebäude, sich mit der Zukunft zu beschäftigen. Dabei werden immer drei Parameter gegeneinander abgewogen werden.

- Der Eigentümer denkt: Was habe ich zu verändern, um die Zukunftsfähigkeit zu erhalten, was kostet es und wie amortisiert es sich?
  - Der Bewohner überlegt: Entspricht die Wohnung auch in Zukunft meinen Bedürfnissen? Was kostet ein Umzug und was kann – oder will – ich mir später leisten?
- Indirekt davon betroffen sind die Hausverwaltungen als Ansprechpartner für die kaufmännischen Belange und die Planer, weil diese die Technik beherrschen.

Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser wurde zu Zeiten von Wohnungsnot, also nach den Kriegen und in den Jahren des beginnenden Wirtschaftswunders erstellt. Die Konstruktionen und Materialien waren auf Schnelligkeit und Wirtschaftlichkeit ausgelegt. Öl als Heizmittel war (relativ) billig und Einzelöfen, die mit Holz angeheizt und dann mit Kohle betrieben wurden, einem großen Teil der Mieter vertraut. Die Heizmethode war mit einer der Ursachen der Luftverschmutzung. Da die Dämmung von Außenwänden und der obersten Decke gering war, wurde ein mehr oder minder großer Teil der Heizenergie in die Umwelt abgegeben.

Der Gesetzgeber hat darauf mit der Energieeinsparverordnung, kurz EnEV, reagiert. Neubauten haben rigide Grenzwerte zu erfüllen. Diese gelten auch im Bestand, wenn die in der EnEV festgelegten Kriterien überschritten werden. Eine Pflicht zum Nachrüsten gibt es nur in Teilbereichen; der Gesetzgeber unterstellt, dass die Möglichkeit des Vermietens mit dem Grad der energetischen Sanierung und dem damit geringeren Energieverbrauch zusammenhängt und dies den Mieter veranlasst, sich die im Verbrauch günstigere Wohnung zu suchen.

Die Sanierung wird von den einzelnen Personen naturgemäß in Abhängigkeit von der Betroffenheit unterschiedlich gesehen.

Natürlich meint jeder, dass seine Ansicht die richtige sei; wenn er die Argumente der Gegenseite hört, so pickt er sich die Lösungen heraus, die ihm zupass kommen. Je nach Stellung zum anderen wird dieser gar nicht oder nur begrenzt zuhören, aber vielleicht sogar auf Argumente eingehen.

Bei allen Argumenten aber sind Kosten – offen oder verdeckt – der Maßstab der Auseinandersetzung, so denkt

- der *Eigentümer* als Bewohner an die Rücklagen und eine etwaige Sonderumlage und bewertet die versprochene Lebensqualität

- der *Eigentümer* als Kapitalanleger an seine Rendite auf das eingesetzte Kapital
- der *Mieter*, bei dem die Miete ein Bestandteil seines Einkommens ist an eine zu erwartende Erhöhung
- die *Hausverwaltung* an die Qualität der eigenen Tätigkeit, als Garant für eine weitere Zusammenarbeit
- der *Planer* an Honorar, Auslastung des Büros, Abrechnungsmodus, Rückstellungen für Schäden, Streit usw.

Das alles sind grob umrissene Schlagworte, der folgende Text unternimmt den Versuch, die Interessen der einzelnen Gruppen zu erklären und die Abhängigkeiten zu den übrigen Gruppen aufzuzeigen. Dadurch kann sich der Leser in die Gedankenwelt der anderen Seiten hineinversetzen und ein wenig Verständnis für ihre Überlegungen aufbringen.

Dabei sollte man bedenken, dass Stillstand in der technischen Entwicklung gleichbedeutend mit Rückschritt ist. Fortschritt bedeutet im Regelfall eine Weiterentwicklung bestehender Möglichkeiten, die Beseitigung von Fehlerquellen und vor allen Dingen: Nichts ist beständiger als der Wandel.

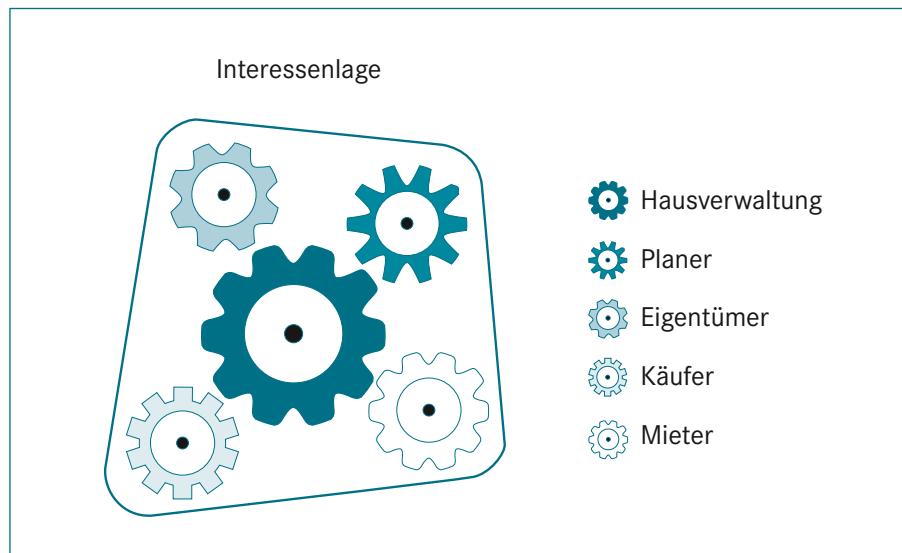
### *Danksagung*

Mein besonderer Dank gilt Susanne Jakubowski vom Fraunhofer IRB Verlag für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement für das Werk.

## Die Abhängigkeiten

Die Sanierung einer Wohnanlage ist mit der Funktion eines Getriebes vergleichbar. Die Zahnräder bewegen sich je nach Anordnung in gleicher Richtung oder gegenläufig, Durchmesser und Verzahnung unterscheiden sich. Durch den Schalthebel – unter Zuhilfenahme der Kupplung – kann die Geschwindigkeit verändert werden. Es können auch gegenläufige Bewegungen, vergleichbar dem Rückwärtsgang, entstehen. Bei zu schnellem oder falschem Kuppeln knirscht es gewaltig und nicht selten erzwingt der Bruch eines noch so kleinen Rädchen den Stillstand. Auf Anhieb ist nicht zu erkennen, welches Zahnrad antreibt und welches getrieben wird, nur die Stellung des Schaltknüppels gibt einen Hinweis auf die Schnelligkeit, vielleicht auch die Fahrrichtung, und durch die Belastung nutzen sich die Oberflächen ab oder gehen sogar zu Bruch. Das Ganze ist in ein unsichtbares Gehäuse eingeschlossen, das mit dem Begriff Interessenlage umrissen wird. Die verschiedene Art der Zahnung entspricht bei der Sanierung den unterschiedlichen Charakteren der Beteiligten, so kann das treibende Rad einmal der Käufer sein, der einziehen will, oder der Handwerker, dem ein neuer Auftrag winkt. Das getriebene Rad – vielleicht ist es die Bank – bremst mit harschen Kreditvorgaben oder der Investor verzögert den Fortgang, weil er noch nach Käufern sucht. Je nach Stand der Dinge kann dann eine Beschleunigung oder Verzögerung bis zum Stillstand des gesamten Vorgangs eintreten.

Die einzelnen Partner – oder Zahnräder – sind durch ihre Interessen voneinander abhängig und auf lange Zeit miteinander verbunden, wobei die Haftung der Verbin-



dung selten auf lange Zeit konstant bleibt, sondern sich von stetig und langsam bis überraschend abrupt verändern kann. Die äußere Hülle bilden die Gesetze, Geld ist das Schmiermittel, wird es weniger, so knirscht es gewaltig, fehlt es, so zerbricht das Ganze und die Bruchstücke werden entweder entsorgt oder andernorts weiterverwendet.

Wie angedeutet, ist der wichtigste Bestandteil dabei der Schmierstoff, das Geld, bzw. die Renditeerwartung.

Hat man Geld, gleichgültig ob als Privat- oder als Vertreter einer juristischen Person, so erwartet man als Ausgleich entweder Zinsen oder erhöhte Lebensqualität dafür. Fehlt das Geld, so sind Zinsen zu berappen, die zu erwirtschaften sind. Man gerät in eine Abhängigkeit, die von dritter Seite beeinflusst wird.

In beiden Fällen kommt die Bank als Partner ins Spiel.

Auch ist in Betrachtung zu ziehen, dass in den wenigsten Fällen Entscheidungen von einem Menschen allein – quasi im stillen Kämmerlein – getroffen werden. Bei einer juristischen Person sind diese mit den Verantwortlichen abzustimmen, zu erklären und zu verteidigen. Der Privatmann wird seinen Partner, Kinder oder Enkel als mittelbar Betroffene einbeziehen. Damit ist immer ein gewisser zeitlicher Spielraum verbunden, den es zu berücksichtigen gilt.

Bei Besprechungen, sei es in den Vergabeverhandlungen mit dem Handwerker, auf der Baustelle im Jour fixe oder in den gediegenen Räumen der Bank, kommt die Psychologie ins Spiel. Die einzelnen Partner gehen Schriftverkehr und technische Unterlagen durch, überprüfen die juristischen Positionen und suchen die Schwachstellen der anderen, um sich selbst einen Vorteil zu verschaffen.

Nehmen wir als Beispiel den Kauf einer Eigentumswohnung. Im Detail wird es im Kapitel → *Der Käufer* beschrieben.

*Bei den Verkaufsgesprächen kommt ein psychologischer Aspekt ins Spiel, der von jedem Verkäufer gnadenlos ausgenutzt wird. Jeder von uns ist der felsenfesten Überzeugung, völlig rational, also vernunftbestimmt, zu handeln. In Wirklichkeit werden alle unsere Entscheidungen zum größten Teil emotional, also nach Gefühlen, getroffen und die Vernunftargumente nach der getroffenen Entscheidung bei Gesprächen mit Anderen nachgeschoben. Der Verkäufer wird also im Gespräch bewusst mit vielen Eigenschaftswörtern und blumiger Sprache Emotionen (siehe »Blähworte«) wecken, Geschichten erzählen, die sich kaum prüfen lassen und die Erwähnung konkreter Zahlen vermeiden. Wird nach »harten«, d. h. belegbaren Daten gefragt, wie z. B. nach dem Energieverbrauch, dann stimmt dies den Verkäufer geradezu fröhlich und er weist daraufhin, dass dies doch vom individuellen Bedürfnis stark abhänge. Fragen nach etwaigen Reparaturen an Fenstern oder Dach werden beim Neubau mit dem Hinweis auf die technischen Regeln, beim Bestand auf die damals hohe Qualität abgeblockt.*

*Zwei Methoden sind altbewährt und werden immer wieder mit Erfolg angewandt. Beim Gespräch mit den kaufwilligen Partnern – meist sind es Mann und Frau – wird ein*

*Keil zwischen die beiden getrieben, die Argumente des stärker Wirkenden aufgegriffen und überhöhend wiederholt. Dadurch wird jener in seiner Meinung bestärkt und die Stellung des anderen geschwächt.*

*Eine andere Methode ist es, die Bonität des Käufers immer wieder herauszustreichen, ihm die verbesserte Lebensqualität für sich und seine Kinder entsprechend darzustellen, darauf zu verweisen, dass auch die Nachbarn, Verwandte oder Kollegen beeindruckt wären, kurz gesagt, ein Appell an die niederen Instinkte. Im Jargon der Bauträger heißt es die »Vaseline-tour«.*

Welche Abhängigkeiten bestehen nun? Dargestellt werden sie am Beispiel der Hausverwaltung, die vor und nach dem Entschluss zur Sanierung einer Wohnanlage die zentrale Stelle bildet.

### Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Investor

Der Auftraggeber der HV ist eine bestehende oder sich bildende Eigentünergemeinschaft. Sie wird vertreten durch Personen, die den Vertrag verhandeln und ausfertigen. Es können auch noch weitere Verflechtungen auftreten. So kann der Investor als Verkäufer der Immobilie über natürliche oder juristische Personen mit dem Ersteller von Bau- oder Haustechnik, mit der Hausverwaltung oder dem Betreiber verflochten sein. Damit sinkt die Neigung zum Durchsetzen von Ansprüchen (Abnahme, Gewährleistung usw.) zu Lasten Dritter z. B. der Eigentünergemeinschaft.

Eine andere Gefahr besteht in der Insolvenz einer dieser Firmen, da hier andere in Mitleidenschaft gezogen werden können.

Gleichzeitig wird die HV die Restlaufzeit des eigenen Vertrags betrachten. Je höher der Investitionsbedarf für Instandsetzungen/Sanierungen usw. ist, desto stärker schmilzt der Berg der Rücklagen, u. U. ist eine Sonderumlage fällig und es besteht die Gefahr, dass die ergrimmten Eigentümer die HV wechseln. Die Kosten fallen u. U. zeitzersetzt trotzdem an, aber die neue HV hat einen Sündenbock, den jeder akzeptiert.

### Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Architekt

Die HV ist der Auftraggeber, also Geldgeber, damit muss der Architekt den Willen der HV möglichst genau erkunden, um ihn umzusetzen. Bei Sanierungen treten im Wesentlichen drei Fälle auf, die miteinander verwoben sind und die die HV wiederum ihren Auftraggebern, nämlich den Eigentümern bzw. deren Vertretern zu erklären hat. Die Argumentation zur Durchsetzung der Sanierung wird vom Architekten unterstützt, unter Umständen gesteuert:

- Fall 1. Die Wohnanlage ist im guten Zustand, es soll im Zuge der Umsetzung der EnEV eine Modernisierung durchgeführt werden. Die HV arbeitet vorausschauend,

führt Gespräche mit mehreren Architekten über die verschiedenen Möglichkeiten, lässt sich Kosten der Lösungen inklusive der Honorarvorstellungen benennen.

- Fall 2. Bei der Wohnanlage wurde die Wartung vernachlässigt, hier ist die Stellung beider Parteien diffiziler. Für den wirtschaftlichen Betrieb ist die HV verantwortlich, der Architekt wird einfühlsam vorgehen müssen, um die HV – die ja ihre Pflichten vernachlässigt hat – als Auftraggeber zu bekommen bzw. zu erhalten.
- Fall 3. Bei der Wohnanlage wurde die Instandhaltung nicht mit der nötigen Intensität betrieben. Hier benötigt der Architekt viel Fingerspitzengefühl. Die Lösungsmöglichkeiten schwanken zwischen zwei Extremen:
  - Abriss und Neubau
  - vollständige und dadurch teure Sanierung.

Die Hausverwaltung hat die Eigentümer darauf vorzubereiten. Die Gefahr für den Architekten liegt darin, den Auftrag zu verlieren.

Bei allen drei Fällen sieht sich der Architekt einem Konkurrenzdruck ausgesetzt.

Das Argument der mangelnden Instandsetzung oder Wartung ist für den Architekten gefährlich und nicht anzuwenden, denn die Eigentümergemeinschaft wird die Schuld – zu Recht – bei der Hausverwaltung als der Verantwortlichen suchen. Denn diese hätte früher darauf verweisen müssen. Ob es dann wirtschaftlicher geworden wäre, steht auf einem anderen Blatt. Jedoch ist es müßig für die Eigentümer, darüber zu lamentieren, eine Lösung ist herbeizuführen und Geld in die Hand zu nehmen. Ob der HV Pflichtverletzung vorzuwerfen und nachzuweisen ist, lässt sich meist nur im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung klären.

## Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Mieter

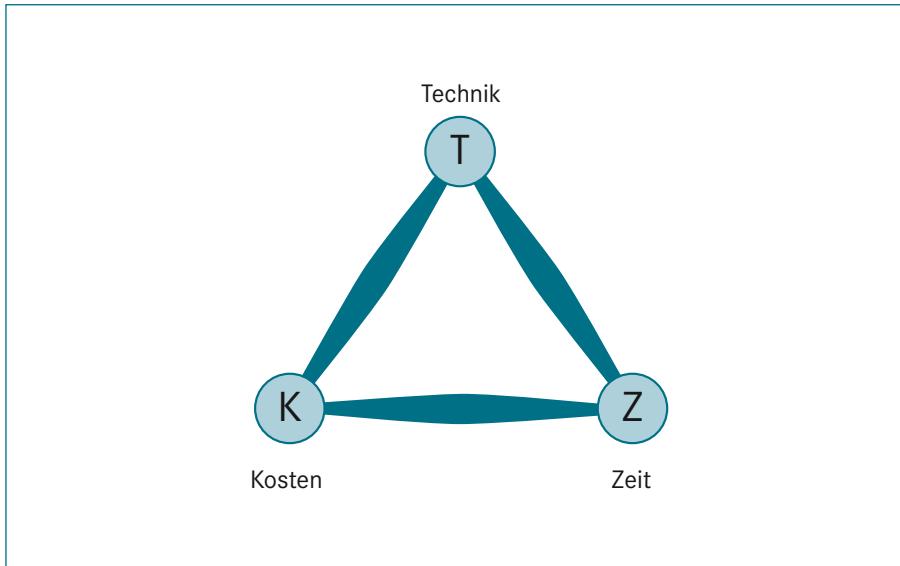
Die HV ist für viele Mieter der Vertreter des Hauseigentümers.

## Abhängigkeiten zwischen Hausverwaltung (HV) und Käufer

Der Käufer wird über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Auftraggeber der Hausverwaltung, wobei der bestehende Vertrag für die vereinbarte (Rest)Laufzeit Rechte und Pflichten regelt. Der Käufer kann auch einen individuellen Vertrag mit der HV schließen, in dem z. B. das Vorgehen bei einem Mieterwechsel beschrieben wird.

## Vorgehen bei einer Sanierung

Eine in die Jahre gekommene Wohnanlage bürdet ihren Eigentümern verschiedene Kosten auf. Dies können gesetzliche Auflagen sein, wie sie z. B. aus der Energieeinsparverordnung hervorgehen, oder die Anlage ist so unansehnlich geworden,



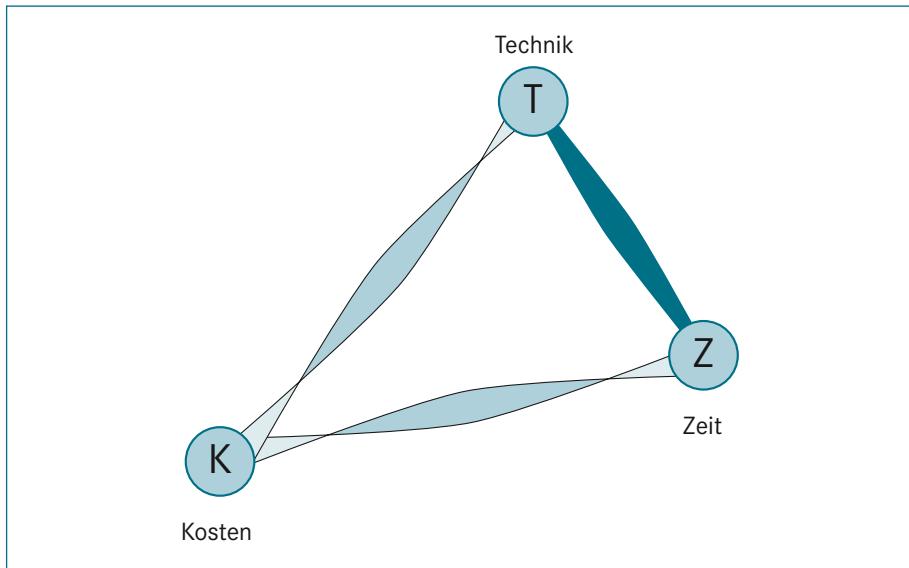
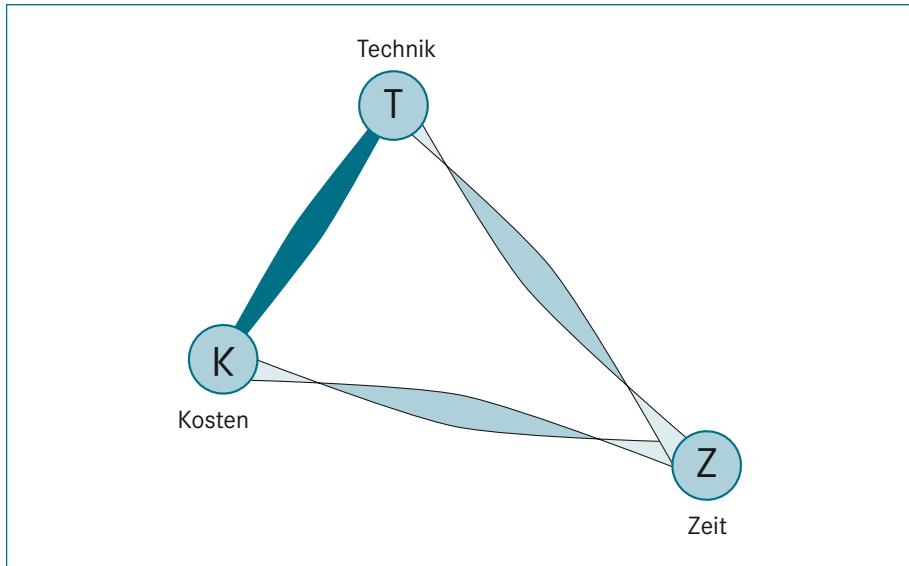
dass die Vermietung immer schwieriger wird, auch können die Ansprüche der Mieter insgesamt gestiegen sein.

Die Eigentümergemeinschaft wird über die Hausverwaltung auf die Tatsachen hingewiesen und hat über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Es stellen sich immer drei Fragen hinsichtlich

- Technik: Was muss getan werden?
- Kosten: Was kostet es?
- Zeit: Wann wird es durchgeführt?

Die drei Begriffe ähneln drei Kugeln, die durch ein elastisches Band untrennbar miteinander verbunden sind. Stoße ich eine an, so überträgt sich die Bewegung (der Impuls) auf die anderen beiden. Fixiere ich eine Kugel, so werden die anderen zwei sich stärker bewegen. Halte ich zwei fest, so schwingt die Dritte umso heftiger hin und her. Beim Planen und Bauen wird man deshalb bestrebt sein, möglichst gleiche Bewegungen zu erreichen, die Forderungen der Begriffe zu optimieren. Jede unvermeidliche Festlegung, sei es in der Technik, den Kosten oder der Zeit hat Folgen, die es zu bedenken gilt.



Die beeinflussenden Parameter werden bei einer Sanierung im Regelfall sein:

- Technik
  - konventionell, also entsprechend der Gesetzeslage
  - Effizienzhaus 40
  - barrierefrei gemäß DIN 18040-2

- Kosten
  - Budget
- Zeit
  - Einzugstermin(e)
  - steuerliche Vorgaben
  - behördliche Auflagen

Da die Antworten unmittelbar zusammenhängen, kann nie eine Antwort für sich alleine stehen. Wobei es für alle Fragen mehrere Antworten gibt und jede davon eine Anzahl weiterer Fragen aufwirft. Die Antworten wird ein Fachmann, meist ein Architekt, geben, der mitunter noch andere Fachleute zu Rate zieht.

Es ist verständlich, dass eine solche Leistung nicht umsonst erbracht wird. Die Hausverwaltung wird die Aufgabenstellung entsprechend formulieren und Angebote bei verschiedenen Fachleuten einholen. Diese werden auf Basis ihrer breiten Erfahrung und einer Ortsbesichtigung ein Sanierungskonzept vorschlagen, aus dem der technische und zeitliche Aufwand hervorgeht.

Die Genauigkeit einer Kostenangabe ist abhängig von:

- den vorhandenen Unterlagen
- dem Fachwissen des Ermittelnden
- und den Interessen des Ermittelnden.

Jede Planung ist stetes Abwägen unterschiedlicher Gesichtspunkte, es werden sich drei Erkenntnisse einstellen:

- Ein Kostenproblem lässt sich technisch lösen.
- Ein zeitliches Problem lässt sich nur kaufmännisch lösen.
- Ein technisches Problem ist juristisch nicht lösbar.

### Nomenklatur

In Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2013 werden im Text folgende Begriffe verwendet:

- Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts. Gemeint ist damit eine Verbesserung der Wohnqualität verbunden mit einem ressourcenschonenden Einsatz der Energie im Betrieb. Sie sind umlagefähig, das heißt die Bewohner tragen z.T. und anteilig die Kosten.
- Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungs-gemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts [HOAI § 2 (8)], sie sind nicht umlagefähig.
- Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts [HOAI § 2 (9)].
- Der Begriff »Sanierung« wird für die energetische Ertüchtigung gemäß Energie-einsparverordnung (EnEV) benutzt, da er sich im Sprachgebrauch eingebürgert hat. Er umreißt eine Modernisierung, die auch in Teilen Instandsetzungen und

Instandhaltungen enthält. Das kann bei Gebäuden der Fall sein, bei denen die Instandhaltung zeitlich aufgeschoben wurde [HOAI § 2 (9)], sie ist nicht umlagefähig. Zu Beginn eine kurze Darstellung der möglichen Modernisierungs- und Sanierungsarten. Sie lassen sich grob in drei Bereiche einteilen.

### *Modernisierung ganzer Wohnanlagen*

Beispielsweise:

- Veränderung der Grundrisse (Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohneinheiten)
- grundlegende Erneuerung der Heizung mit Sanitärinstallation
- grundlegende Erneuerung der Elektroinstallation sowie Datenübertragung/Netzwerktechnik
- Rollstuhlgerechtigkeit in Erdgeschossebenen; Obergeschosse in Anlehnung an die DIN 18040-2
- Anbau eines Aufzugs
- Luxusmodernisierungen
- erhöhter Schallschutz.

### *Energetische Ertüchtigung*

Beispielsweise:

- Dämmung der Gebäudehülle (konventionell)
- Dämmung der Gebäudehülle mit erhöhtem Schallschutz
- Haustechnik mit erneuerbaren Energien
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung.

### *Punktuelle Modernisierung*

Beispielsweise:

- Sanitärinstallation (Bad/Küche)
- Fensteraustausch
- Schallschutz: Wohnungseingangstüren.

In Abhängigkeit vom Zustand des Objekts, dessen Lage, der allgemeinen Entwicklung der Kommune, der materiellen Situation des Eigentümers oder seiner Unschlüssigkeit hinsichtlich der Zukunft seines Besitzes, wird der Eigentümer ein Gespräch mit einem Planer suchen, der ihm die verschiedenen Möglichkeiten aufzeigt.

Entscheidend ist bei bewohnten Gebäuden: Jede Art der Sanierung beeinflusst das Leben der Mieter in unterschiedlicher Weise. Im Folgenden wird dies kurz umrissen.

### *Im Detail*

#### *Modernisierung ganzer Wohnanlagen*

Dass diese Vorgänge tiefe Eingriffe nicht nur in das Leben der einzelnen Mieter, sondern auch in den begrenzten Raum eines Stadtteils bedeuten, ist bekannt, und der

Gesetzgeber versucht die Härten abzufedern. Eine Möglichkeit ist z. B. das Verabschieden einer »Sozialcharta«. Darauf wird im Kapitel → *Der Mieter* näher eingegangen.

Nicht betrachtet werden in der Folge die Tätigkeiten am Gebäude selbst, es sollen am Beispiel zweier Vorgänge nur die Auswirkungen auf die Mieter beschrieben werden:

- Das Gebäude wird abgerissen und die Fläche durch einen Neubau nachverdichtet, das heißt, das auf der Fläche ruhende Baurecht wird voll ausgenutzt.
- Das Gebäude wird durch Zusammenlegen von Wohnungen für eine andere Miet- oder Käuferklientel interessanter gemacht. Je nach Ausführung erfüllt es den Begriff »Luxusmodernisierung«.

Bei beiden Modellen wird unterstellt, dass die erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. »Störfaktoren« sind die bisherigen Mieter. Zum einen ergibt ihre derzeitige Miete nur einen Bruchteil der Rendite, die mit der geplante Nutzung erzielt werden könnte, zum anderen besteht ihr Interesse – in den Augen des Investors egoistischem Interesse – an der Beibehaltung des Status quo. Das ist menschlich nachvollziehbar, jedermann wehrt sich – zumal im steigenden Alter – gegen Veränderungen, die meist mit einer materiellen Verschlechterung einhergehen. Für den Investor stellt sich die Frage: Wie bekomme ich die Mieter aus dem Gebäude? Je nach Charakter und Nervenkostüm, wird er sich dabei um die öffentliche Meinung mehr oder weniger kümmern. Er hat die Interessen seiner Anleger zu vertreten und die bestehen in der größtmöglichen Verzinsung. Der Zeitraum bis zum Baubeginn ist für ihn ein nüchterner Kostenfaktor, dessen Dauer er nicht kennt, den er aber sehr wohl beeinflussen kann. Folgendes ist, entsprechend dem Naturell des Investors und seiner Finanzdecke, möglich:

- Gespräche mit den einzelnen Mietparteien, dabei wird auf deren Lebenssituation mit psychologisch einstudierten – scheinbar echtes Interesse vorheuchelnden – Floskeln eingegangen, gut dem jeweiligen Bewohner angepasst, wie z. B.
- Sicher möchten Sie sich doch mit einer kleineren Wohnung das Mühsal der Reinigung ersparen.
- Wie schön hätten sie es mit einer viel größeren Wohnung. Unterschwellig wird somit insinuiert: Ihr Status verlangt doch geradezu ein repräsentative(re)s Domizil.
- Wäre denn betreutes Wohnen nichts für sie?
- Ein barrierefreier Umbau ist doch sehr aufwändig, wir hätten ein günstiges Angebot – ganz in der Nähe.

Dieses Vorgehen ist ein Appell an die bei jedermann vorhandene latente Eitelkeit, die daraufhin zur kurzfristigen Ausschaltung der Vernunft führt.

Damit ist der Boden schon vorbereitet, nebenbei fließt in das Gespräch auch noch ein, dass die ganze Anlage modernisiert werden muss und der Gesetzgeber eine

Umlage der Kosten auf die Mieter zulässt (dass dies nur in Teilen zutrifft, wird dabei verschwiegen).

- Das scheinbar zuvorkommende Angebot, die angemietete Wohnung zu kaufen, ist bei sozial gebundenen Wohnungen gesetzlich verankert und meist mit Bindefristen versehen. Es lauern hier aber einige Pferdefüße:
  - Der Preis kann zwar marktgerecht sein, jedoch ist dies in der kurzen Zeit – nämlich der Bindefrist – kaum prüfbar. Auch Gespräche mit der Bank – niemand hat Kapital in der Menge bar auf dem Konto – bedürfen Zeit.
  - Der Termin des Einzugs ist von den Umbauten/Veränderungen abhängig, die der Käufer nicht beeinflussen kann.
  - Der Käufer wird Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, die in erster Linie die Interessen eines Investors vertritt, dies kann sich mit exorbitanten Sonderumlagen bemerkbar machen.
  - Die Kaufverträge werden von gefinkelten Juristen ausgearbeitet und sind damit einseitig auf die Interessen der Verkäufer ausgerichtet.
  - Die einzelnen Klauseln sind praktisch nicht verhandelbar.
  - Der Mieter hat während seiner bisherigen Mietzeit nicht unbedingt die Gelegenheit gehabt, Geld in der jetzt geforderten Höhe anzusparen und begibt sich in ein schwer kalkulierbares finanzielles Risiko, mitunter in einem Lebensabschnitt, in dem das Einkommen stagniert oder sinkt.
  - Eine Veränderung der Situation zu einem späteren Zeitpunkt scheidet meist durch den schwer durchsetzbaren oder verlustreichen Verkauf aus.
- Schreiben, in denen die beabsichtigten Tätigkeiten der Hausverwaltung dargestellt werden. Die juristischen Formulierungen sind gespickt mit vielen Paragraphen und Verweisen auf obergerichtliche Entscheidungen und haben die Funktion eines Damoklesschwerts.
- Zeitliches Verzögern von Instandhaltungen, die sich gut begründen lassen, aber die Lebensqualität massiv beeinflussen. Dazu gehören:
  - Reparatur des Aufzugs
  - Reparatur der Heizanlage in der kalten Jahreszeit
  - Instandhaltungen von Gemeinschaftseigentum und von einzelnen Wohneinheiten, verbunden mit erheblichem Lärm und Schmutz. Dieses Modell ist besonders beliebt, da der Eigentümer damit sein Interesse am Erhalten der Wohnung dokumentiert.
  - Haltlose Drohungen durch entsprechend pikant formulierte Schreiben
  - bewusstes Verwahrlosen-Lassen oder absichtliches Herbeiführen von Schäden
  - Vermieten an Randgruppen, dies hat für den Investor den Vorteil, dass er Klagen von Mieter mit fremdenfeindlichen Vorurteilen leichter abbürsten kann.

Klagen der Mieter werden ignoriert, die Drohung einer Mietminderung ebenso, da die geringe Miete nur einen Bruchteil der Kosten ausmacht, die später nach Neu- oder

Umbau erzielt werden können. Außerdem sind dem Durchsetzen vor Gericht Grenzen gesetzt:

- Durch den tatsächlichen Willen zum Streit (Rechtsanwälte können nur bedingt helfen. Dem Mieterverein sind in Bezug auf die Situation meist die Hände gebunden).
- Der Zeitraum eines solchen Rechtsstreits kann sich über Monate erstrecken, währenddessen die ungute Situation bleibt.
- Das Alter der Bewohner, verbunden mit Resignation, sowie das Erkennen der eigenen schwachen Stellung setzt ebenso Grenzen.

Das ganze Spiel wird durch mit- und untereinander verschachtelten Firmen betrieben, deren Namen ähnlich klingen, die auch kapitalmäßig verflochten sind, sich aber stets für unzuständig erklären und sich virtuos immer auf eine andere Firma hinausreden.

Insgesamt läuft es darauf hinaus, dass der Investor seine Position über kurz oder lang durchsetzen wird.

### *Die energetische Ertüchtigung*

Der Begriff ist unscharf und es ist Sache des Eigentümers zusammen mit dem Planer, die objektbezogen wirtschaftlichste Lösung zu finden (Kapitel → *Der Planer*). Betroffene Gebäudeteile sind

- die äußere Hülle des Gebäudes, also Dachhaut, Außenwände mit Fenster, Sockelausbildung oder Kellerdecke
- die Haustechnik mit Nutzung der Solarenergie
- die Lüftung. Damit ist das Abführen der während des Bewohnens entstehenden Feuchtigkeit gemeint. Sie muss vom Planer im Zusammenhang mit der Heizung betrachtet werden, wird aber hier getrennt erwähnt, da es ein gravierender Eingriff ist, der den Lebensgewohnheiten der Bewohner selten entspricht, sondern eher zuwiderläuft.

Die entstehenden Kosten streckt der Eigentümer vor und holt sie über die Miete gemäß gesetzlicher Möglichkeiten anteilig langsam zurück. Für den Mieter heißt das, ein Einspruch dagegen ist zwecklos, kann er die so entstehende Miete nicht bezahlen, muss er ausziehen. Der Mietanstieg resultiert auch aus der gesetzlichen Möglichkeit, die Miete alle drei Jahre um 15 % zu erhöhen (Stand 2014). (Dies bezieht sich auf Städte mit Mangel an »günstigen« Wohnungen.) Jeder Eigentümer wird davon – unabhängig vom (energetischen) Zustand des Gebäudes Gebrauch machen, schließlich ist dies seine Rendite. Bei Gebäuden, deren Wohnungen und damit ihre Mieter einer sozialen Bindung unterliegen, sollte man Folgendes bedenken: Zum Zeitpunkt des Einzugs – der u.U. sehr lange zurückliegt – war die Miete der sozialen Struktur angepasst. Etwaige Erhöhungen deckten nicht unbedingt die tatsächlichen Kosten, so dass der Vorteil des Eigentümers im Grundstückswert lag, der für Instandhaltungen, geschweige denn Modernisierungen, nicht kapitalisiert werden konnte.

Unterbleiben Instandhaltung und Modernisierung, leidet die Struktur des Gebäudes. Die Folgen konnten im Wohnungsbestand der DDR anschaulich betrachtet werden.

Eine energetische Ertüchtigung hat der Mieter zu dulden, sein Vorteil liegt nach Abschluss der Maßnahme in den geringeren Betriebskosten. Er spürt sie allerdings mit einem erheblichen zeitlichen Versatz, da diese erst bis zu einem Jahr nach der Heizperiode abgerechnet werden (dürfen). Der Haken besteht darin, die Mietsteigerung sofort tragen zu müssen. Und es kann der vertrackte Zustand eintreten, dass diese höher ist als die Einsparung aufgrund der geringeren Betriebskosten. Der Mieter hat außerdem den Vorteil der gestiegenen Lebensqualität. Außer Acht bleiben bei der Betrachtung evtl. steigende Energiekosten.

### *Nutzen der Solarenergie*

Ein Bestandteil der energetischen Ertüchtigung ist die Nutzung der Solarenergie. Sie erfordert eine Optimierung der Dämmung der Gebäudehülle und der Haustechnik. Die Sonnenenergie dient der Erwärmung des Brauchwassers und der Unterstützung der Heizung. Beides kommt den Mietern in Form geringerer Betriebskosten zugute. Der Eigentümer kann (und wird) die Investitionskosten nach gesetzlicher Regelung zeitlich verteilt auf die Miete umlegen.

Eine andere Art der Nutzung von Sonnenenergie ist die Photovoltaik, die Photovoltaikanlage erzeugt Strom. Dieser wird in das Netz eingespeist und der Eigentümer erhält eine Vergütung dafür. Die Mieter profitieren davon – wenn überhaupt und dann auch nur in sehr geringem Maß – wenn Teile des Stroms zum Betrieb der Haustechnik verwendet werden, dann verringert dies anteilig die Betriebskosten. Dem Planer fällt die nicht einfach zu lösende Aufgabe zu, die zur Verfügung stehende Dachfläche so zu belegen, dass die Interessen des Eigentümers gewahrt sind.

### *Punktuelle Modernisierung*

Dies sind Modernisierungen bezogen auf am Gebäude begrenzte Bereiche. Vorausgesetzt wird ein Gesamtkonzept für die Wohnanlage, in das sich Arbeitsschritte so einfügen, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein geschlossenes Ganzes entsteht. Als Beispiel möge der Einbau von hochwertigen Fenstern dienen, deren Stockbreite und Fensterbankausladung auf ein später aufzubringendes Wärmedämmverbundsystem ausgelegt ist. Das Ausführen der Arbeitsschritte kann technisch, kaufmännisch oder zeitlich bedingt sein. Weitere Beispiele:

### *Sanierung Bad*

Vielfach wird der Mieterwechsel dafür genutzt, die Sanitärelemente mit den Armaturen auszutauschen, mitunter auch den Heizkörper. Mit dieser Maßnahme verbunden sind Austausch der Fliesen von Wand und Boden.

### *Erhöhung Schallschutz*

Bei älteren Gebäuden ist die Schalltrennung vom Treppenhaus zum Flur gering, zumal wenn in der Wohnungseingangstüre noch ein Briefkastenschlitz angebracht ist. Der Einbau einer Schallschutztür – verbunden mit einer zentralen Briefkastenanlage – kann dieses Manko beheben. Der Türumbau bedingt eine neue Zarge und meist eine neue Schließanlage, die dem Schutzbedürfnis der Mieter entgegenkommt.

### *Aufzuganbau*

Erlaubt es das Grundstück, so kann an das Gebäude ein Aufzug gebaut werden.

### *Barrierefreiheit*

Die Bäder können bei entsprechender Planung mit rollstuhlbefahrbaren Duschtassen ausgerüstet werden.



---

## Hausverwaltung (HV)

Die Leistungen einer Hausverwaltung sind im beigefügten Schaubild »Das Eisbergprinzip der Wohnungseigentumsverwaltung« schematisch dargestellt.

Die HV ist die zentrale Anlaufstelle für alle, die mit dem Gebäude zu tun haben. Sie beantwortet Fragen der Eigentümer, potenzieller Käufer oder Mieter und bearbeitet deren Beschwerden. Dem Hausmeister sagt sie im Kleinen, was zu erledigen ist und dem Architekten als Planer im Großen, wann Modernisierungen anfallen. Sie hat die Pflicht, die Eigentümergemeinschaft auf Instandsetzungen, bzw. Sanierungen hinzuweisen. Da dies mit Kosten und damit Sonderzahlungen verbunden ist, handelt es sich um eine unangenehme Aufgabe. Die HV wird diese Information immer im Zusammenhang mit dem Ablauf des eigenen Vertrags sehen, um dem Nachfolger die unangenehme Pflicht zu überlassen. Der Nachfolger – neue Besen kehren gut – kann so richtig aus dem Vollen schöpfen und auf die Fehler des Vorgängers verweisen.

Die Hausverwaltung muss sich als Grundlage ihres Handelns gesetzeskonform verhalten, es gelten:

- Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Privatrechtlich kann als Anhaltspunkt ein Verwaltervertrag vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. herhalten.

In ihm sind die Rechte und Pflichten des Verwalters geregelt (siehe Kapitel → *Die Verwaltung einer Wohnanlage*).

Nicht direkt herauslesbare Tätigkeiten sind:

- Erarbeiten der Strategie mit den Eigentümern
  - Was ist langfristig geplant?
  - Beibehalten des Ist-Zustands
  - Werterhöhung durch Annäherung an die Vorgaben der DIN 18040-2 (Barrierefreiheit) z.B. in den Bädern
  - Mieterstruktur
  - Vorgehen mit/gegen öffentliche Stellen (genehmigende Behörden, politische Abstimmungen)
  - Abstimmen mit den Nachbarn
- Darstellen Leasing-/Contractingmodelle (Aufzug, HZG usw.)
- Argumentationsaufbau bei Ankaufsangeboten (Gentrifizierung)
- Abwehr berechtigter/vermeintlicher Minderungsansprüche
- Aufgaben nach einer energetischen Sanierung
  - Information über das zu ändernde Wohnverhalten an Eigentümer
  - Abgleich des Mängelkatasters mit Gewährleistungsmängeln

## Das Eisbergprinzip der Wohnungseigentumsverwaltung



Was  
sieht der  
Eigentümer?

Einen etwas  
tieferen Einblick  
in die Verwalterleistungen  
erhalten die Verwaltungsbeiräte

### Weitere Leistungen des Verwalters \*)

#### Kaufmännische Leistungen:

Buchhalterische Erfassung sämtlicher Geldein- und -ausgänge; monatliche Sollstellung von Hausgeldbeiträgen; Bearbeitung von Lastschriftbuchungen; Überwachung von Zahlungseingängen, Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand, Verwalten und Disponieren von Geldmitteln; Zahlungen anweisen; Ausweisen von haushaltsnahen Dienstleistungen sowie dem Steuerabzug für Handwerkerleistungen; Planung der Instandhaltungsrücklage; Bearbeiten von Gehaltszahlungen; Errechnen von Lohnsteuer, Sozialabgaben und vermögenswirksamen Leistungen; Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzämter, Krankenversicherungen, Sozialversicherungsträger und Berufsgenossenschaften; Errechnen und Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen; Erstellen von Wirtschaftsplänen und Abrechnungen; Veranlassen von Heizkostenabrechnungen; Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser- und Stromverbrauch); Kennen und Beachten von Lohn-, Einkommensteuer- und Umsatzsteuergesetzen, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz; Aktenführung, Datenpflege, Beschlussammlung

#### Technische Leistungen:

Vorbereiten und Einholen von Handwerkerangeboten; Ausschreibungen mit Architekt erstellen; Angebotsspiegel erstellen; Überwachen und Nachfassen von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen); Einhaltung der Verkehrssicherheitspflicht; Zusammenarbeit mit Architekten bei Großvorhaben sowie Mitwirkung an der Ausschreibung, Bauleitung und Abnahme; Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (z. B. Antenne); Vergleich der Angebote und Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzugs-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherwartung); Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, und Blitzschutzprüfungen für Aufzüge, Öltanks, Tiefgaragenlüftungen, Rolltore, Heizzungen, Feuerlöscher etc.; Bearbeiten von Schlüsselbestellungen; Schadensmeldungen an Versicherungen erstellen (z. B. Rohrbruch), einschl. Veranlassender Schadenbeseitigung durch Handwerker und anschließende Abrechnung mit der Versicherung; überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen; Beauftragung von Sachverständigen

Wirtschaftsplan; Hausgeldabrechnung; Eigentümersammlung; Rundschreiben; Aushänge; Verwalter bei Anwesenheit in der Wohnanlage; individuelle Leistungen wie Beratung und Information; Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen

Veranlassen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Preisanfragen; Angebotseinhaltung; Erstellen von Preisspielen; Beratung; Auftragsvergabe; Rechnungskontrolle; Belegrüfung; Vorbereitung der Eigentümersammlungen; Ortstermine; Beiratssitzungen; Korrespondenz und Verträge; Maßnahmen zur Einhaltung der Haus- und Gemeinschaftsordnung; Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld

#### Allgemeine Verwaltung:

Korrespondenz mit Eigentümern; Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern und Lieferanten; Bearbeiten von Beschwerden; Einhalten der Hausordnung einfordern; Beraten von Eigentümern und Hausmeistern; Abschluss von Verträgen (Versorgungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträgen etc.); Vertragsprüfung; Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnungen und Beschlussentwürfe zur Eigentümersammlung sowie deren Leitung; Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer sowie Beschlussdurchführung; Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Veräußerungen, Vermietungen, gewerblicher Nutzung); Personalwesen: Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister); Vorstellungsgespräche mit Hausmeistern sowie deren Einstellung; Überwachung, Kündigung und Zeugniserstellung; Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister

#### Juristische Leistungen:

Kenntnisse über Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung; Kennen und Beachten von z. B. BGB, WEG, VOB, HGB, Erbbaurechtsverordnung, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Zwangsversteigerungsgesetz, ZPO, Insolvenzrecht, Nachbarschaftsrecht, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts- und Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung, EnEV, Energiepass, BetrSichVO, Trinkwasserordnung einschl. Durchführungsbestimmungen; ständige Fort- und Weiterbildung über aktuelle Gesetzesänderungen und Rechtsprechung; Maßnahmen zur Fristsetzung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft; Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen, sonstigen Rechtsverfahren; Zustellungsbevollmächtigung und Informationspflicht der Wohnungseigentümer; Beachtung von Haftungsfragen; Beachtung von Formvorschriften; Erstellen und Abschließen von Mietverträgen für gemeinschaftliches Eigentum

\*) Aufzählung ohne abschließenden Charakter

- Vergleich der Prospektaussagen, zugesicherter Eigenschaften usw. mit der Realität und Konfrontation von Planer bzw. ausführenden Firma mit den abweichen- den Ergebnissen.

Dass diese Tätigkeiten nur mit Hilfe der EDV erbracht werden können, versteht sich von selbst, es gibt genügend Programme auf dem Markt. Die Folge kann aber sein, dass jede HV mit einem anderen Programm arbeitet. Wechselt die HV, was nach Ablauf des Vertrags – meist nach 5 Jahren – denkbar ist, so erfordert das teure Arbeitszeit der jeweiligen Sachbearbeiter. Dem halten die EDV-Anbieter entgegen, dass, bedingt durch den Fortschritt, Programme einfach veralten und neue besser seien. Das Gegenargument ist, das bisherige Programm lief klaglos und es mache keinen Sinn, etwas ohne Not zu wechseln. Diese Punkte gilt es beim Verwalterwechsel zu bedenken.

Auch ist die Fluktuation des eigenen Personals zu berücksichtigen. Da der Inhaber der HV den Zeitpunkt einer Kündigung (eines oder mehrerer Mitarbeiter) nicht kennt, wird er – schon aus Eigennutz – darauf drängen, alle Unterlagen geordnet und schnell im Zugriff zu haben. Die Papierform erfordert Platz, der sich in Regalmeter ausdrücken lässt. Die virtuelle Ordnung ist erheblich schwerer zu organisieren. Sie ist von mehreren Faktoren abhängig, deren wesentlichste sind:

- Art des EDV-Programms. Hier lauern Abhängigkeiten zum Anbieter (nicht unbedingt erforderliche und nicht gewünschte Upgrades). Auch kann es Bindungen zu Dritten (z. B. Heizkostenerfassung) geben.
- Zugangsberechtigungen. Hier beginnt der Spagat zwischen Öffentlichkeit und vertraulichen Daten. Je rigider die Zugangsberechtigung gehandhabt wird, desto kritischer wird es in Sonderfällen (wie Urlaub, Krankheit usw.) Auch hält sich nicht jeder Mitarbeiter an die vorgegebene Ordnung, Eingabefehler leisten ein Übriges.
- Gliederungen nach Kostenbereichen und Art der Weiterverwendung. Die Daten sollen mehrere Zwecke erfüllen.

Die HV wird bei Modernisierungen/Sanierungen darauf achten, dass die Lebensdauer der Konstruktionen und Materialien annähernd gleich ist bzw. dass sie gleiche Wartungsintervalle besitzen. Beispiel: Die Module einer Photovoltaik-Anlage haben lt. Prospekt eine Standzeit von über 20 Jahren. Die Dachziegel wurden vor 50 Jahren aufgebracht, sie zeigen keine Schäden, allerdings ist nicht auszuschließen, dass durch die Montage manche zerstört werden, also kann eine Neudeckung sinnvoll sein.

Oder das Intervall einer Fassadensanierung mit der dazu nötigen Aufstellung eines Gerüstes ist mit anderen Tätigkeiten, die dieses ebenso brauchen, abzustimmen.

## Die Nebenkosten (Betriebskosten)

Die Miete wird beim Einzug ausgehandelt und im Vertrag fixiert. Hierbei wird auch die Zahlung der Nebenkosten beschrieben. Was Nebenkosten sind, wird in der Folge

aufgelistet. Vorab noch einige generelle Hinweise. Da Vertragsfreiheit besteht, können folgende Modalitäten möglich sein (wobei es selbstverständlich Varianten davon gibt):

- Die Warmmiete. Hier sind alle Nebenkosten – auch der Verbrauch von Heizung und Warmwasser – mit der Miete abgegolten. Eine jährliche Abrechnung der Kosten, die einen Verwaltungsaufwand darstellt und zu Reibereien führen kann, entfällt.
- Die Miete mit teilweise pauschalierten Nebenkosten. Hier wird der Verbrauch von Heizung und Warmwasser jährlich abgerechnet, die übrigen Nebenkosten sind in der Miete enthalten.
- Die Grund- oder Kaltmiete. Hier werden alle angefallenen Nebenkosten jährlich zusätzlich zur Miete abgerechnet.

Werden für Wohnung und Stellplatz zwei Verträge erstellt (was üblich ist), so müssten auch die Nebenkosten getrennt abgerechnet werden. Da der Verwaltungsaufwand recht hoch ist, werden diese Nebenkosten des Stellplatzes – im Wesentlichen die Reinigung und der Betriebsstrom – mit denen der Wohnung abgerechnet.

Die angefallenen Nebenkosten, eigentlich Betriebskosten, müssen – je nach Vertragslage – vom Mieter getragen werden. Der Regelfall ist eine meist monatliche Vorauszahlung in Höhe der im Vorjahr angefallenen Kosten. Hier kann Sprengstoff verborgen sein. Sind die Preise während des Jahres gestiegen, droht eine Nachzahlung, auf die man nicht unbedingt vorbereitet ist. Hinzu kommt, der Gesetzgeber räumt der abrechnenden Stelle – der Hausverwaltung – großzügige Fristen ein. So hat die Abrechnung eines Kalenderjahres bis spätestens 31.12. des nächsten Jahres zu erfolgen.

Sind die monatlichen Raten nun zu gering, so ist erst nach zwölf Monaten eine hohe Zahlung zu leisten, für die man Rücklagen bilden sollte. Es kann aber auch der umgekehrte Fall eintreten, dass die monatliche Rate zu hoch angesetzt wurde. Dann schiebt der Mieter ein Guthaben, das er bei der Hausverwaltung hat, vor sich her.

Folgendes Problem ist nicht zu lösen. Die Hausverwaltung genießt Vertragsfreiheit und kann den Abrechnungszeitpunkt willkürlich festlegen, wobei der zeitliche Abstand variieren kann.

Das hier Gesagte gilt für die Vermietung von Wohnungen in Gebäuden ohne gewerbliche Nutzung.

Die Nebenkosten muss der Mieter zusätzlich zur Miete nur dann zahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. In der Betriebskostenverordnung (<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/betrkv/gesamt.pdf>) ist festgelegt, was als Nebenkosten vereinbart werden kann. Der Verteilungsschlüssel wird durch die Hausverwaltung beim Erstbezug eines Neubaus festgelegt und kann danach nicht mehr verändert werden. Eine energetische Sanierung bietet die Möglichkeit, den Schlüssel zu verändern, da sie durch den Eingriff in die Haustechnik Verschiebungen

der Kosten auslösen kann. Der Verteilungsschlüssel ist bei Eigentumswohnungen in der Teilungserklärung aufgeführt.

Die Betriebskosten sind:

**Grundsteuer.** Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben. In manchen Verträgen kann sie auch mit »öffentliche Lasten des Grundstücks« bezeichnet sein.

**Kosten des Wassers.** Damit bezeichnet man die Kosten der Wasserzufuhr, der Messinrichtung sowie etwaiger Eichgebühren, die Kosten für eine Wasseraufbereitungsanlage sowie die Kosten für andere gesetzlich angeordnete Auflagen und Gebühren (z. B. Prüfung auf Legionellen).

**Kosten der Entwässerung.** Das sind Gebühren für die Nutzung des örtlichen Kanalsystems für Schmutz- und Regenwasser oder, falls das Gebäude noch nicht an das öffentliche Netz angeschlossen ist, die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer Klär- oder Sickergrube.

**Kosten der Heizung- und Warmwasserversorgung.** Das sind die Kosten für den Betrieb der Heizzentralen sowie den Strom des Brenners einschließlich der dafür erforderlichen Arbeiten zur Betriebssicherheit und den Wartungsarbeiten, die Kosten für den Brennstoff und dessen Lagerung sowie die Reinigung des Schornsteins. Dazu gehört auch die Erfassung des allgemeinen und individuellen Verbrauchs an Heizleistung und des individuellen Verbrauchs an Warmwasser mit den erforderlichen Geräten (Messsysteme), deren Wartung und die anfallenden Eichgebühren sowie die Abrechnung mit den Mietern.

**Kosten der technischen Gebäudeausrüstung.** Zur technischen Gebäudeausrüstung zählen u. a.

- das Tiefgaragentor mit Ampelanlage und (privatrechtlichen) Wartungsverträgen
- mechanische Tiefgaragenlüftung
- Sprinkleranlage (Zentrale, Wasservorratsbecken) bei einer zweistöckigen Tiefgarage
- zentrale Lüftungsanlage, wenn das Gebäude mit einer solchen ausgerüstet ist
- Entrauchungsanlage
- Müllaufzug
- Personenaufzug.

Bei allen Geräten schreibt der Gesetzgeber zum Schutz der Personen einen Wartungsvertrag und je nach Erfordernis den Betrieb eines Notrufsystems vor.

Da der Personenaufzug am häufigsten vorkommt, wird auf die durch ihn entstehenden Kosten vertieft eingegangen.

Das sind u. a. Kosten des Betriebsstroms, des gesetzlich geforderten Aufzugswärters – er hat stets in telefonischer Rufweite zu sein – diese Leistung wird deshalb meist an den Lieferanten vergeben und mit dem Wartungsvertrag gekoppelt, sowie Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft. Da die Betriebssicherheit ein Notrufsystem und einen Wartungsvertrag verlangt und

dieser vertraglich mit der Gewährleistung verbunden sein kann, bieten manche Aufzugsfirmen sogenannte »Vollwartungsverträge« an. Diese können Anteile der Instandsetzung beinhalten, welche der Eigentümer zu tragen hat und nicht an die Mieter weitergeben darf. Hier hat die Hausverwaltung auf eine korrekte Trennung der Anteile zu achten.

**Kosten der Straßenreinigung und Abfallbeseitigung.** Es handelt sich um Kosten, welche die Kommune dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt. Sie können in unterschiedlich gegliederter Art auftreten, z.B.:

- biologischer Abfall
- Papier
- Hausmüll.

Größere Kommunen stellen im öffentlichen Raum Wertstoffcontainer/Tonnen auf, um das anfallenden Gut getrennt zu entsorgen. Üblich sind Container für:

- Glas
- Kunststoff
- Metall (Schwerpunkt Aluminium)
- Elektroschrott
- Kleider.

Die Kosten hierfür werden nicht explizit aufgeführt, sie sind anteilmäßig in anderen Gebühren enthalten.

**Kosten der Gebäudereinigung.** Kosten, zum Beispiel für eine Putzfrau, die die gemeinsam genutzten Räume reinigt wie z.B. Flure, Treppen, Keller, Waschküche usw. sowie Kosten für die Ungezieferbekämpfung.

**Kosten der Gartenpflege.** Sach- und Personalkosten, welche durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen, wie Räumen und Streuen im Winter, Beseitigen des herabgefallenen Laubs von den Wegen, um die Rutschgefahr zu verringern, Schneiden der Sträucher, Erneuerung von Pflanzen und die Pflege von Spielplätzen mit Austausch des Sands.

**Kosten der Beleuchtung.** Stromkosten für Treppenhaus, allgemeine Bereiche im Keller (z. B. Waschküche, Kellerflure) und Speicher, Vordach, Tiefgarage, Beleuchtung der Wege.

**Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum.** Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherungen sowie Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank und Aufzug.

**Hauswart.** Personalkosten für den Hausmeister, der z.B. die Abrechnung der Waschmaschine (die Kosten des Stroms bezahlt der Nutzer mit Münzen oder Wertmarken) durchführt und kleinere Wartungsarbeiten am Gebäude (z.B. Austausch der Leuchtmittel) übernimmt soweit es keine Instandsetzungen sind.

**Kosten der Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel.** Bei der Antenne können Betriebs-, Strom- und Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Beim Kabel

kommt noch die monatliche Grundgebühr hinzu. Die Kosten verringern sich anteilig, wenn der Mieter einen Vertrag direkt mit der Telekom oder einer Kabel-Service-Gesellschaft geschlossen hat.

*Sonstige Kosten.* Die Hausverwaltung hat dabei zu benennen, für welche Kostenart Geld verlangt wird. Aus eigenem Interesse wird die Hausverwaltung Doppelbeauftragungen (und damit Doppelbezahlungen) vermeiden.

*Allgemeines zu den Nebenkosten.* Die Nebenkosten werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel auf die Mieter des Hauses umgelegt. Z.B. nach Kopfzahl, nach Wohnfläche oder Wohneinheit usw. Haben Mieter und Vermieter nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart, gilt »Wohnfläche« als Verteilerschlüssel. Wasserkosten können auch verbrauchsabhängig mit Hilfe von Wasseruhren aufgeteilt werden.

Weitere Informationen findet man in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes.

Der Schlüssel zum Verteilen der Nebenkosten wird – wie bereits erwähnt – vom Bauherrn nach Erstellen des Gebäudes vor Beginn der ersten Vermietung nach Gutdünken festgelegt und sollte – schon aus Gründen der Vereinfachung der Verwaltung – bei allen Verträgen gleich sein. Maßgebend können hier die Größe oder die Zahl der Wohnungen sein. Üblich sind:

- nach m<sup>2</sup>, wobei hier meist die im Mietvertrag stehende Fläche genommen wird
- nach Wohneinheiten/Wohnungen
- nach Haushaltsgröße.

Die prozentuale Verteilung der Kosten einer willkürlich herausgegriffenen Abrechnung eines achtstöckigen Hochhauses, Baujahr 1972, unsaniert, mit 84 Parteien veranschaulicht die Größenordnung der einzelnen Bereiche zum Gesamtumfang. Man erkennt, dass die Kosten von Heizung und Warmwasser den größten Teil ausmachen.

Die Nebenkosten müssen, je nach Vertragsart, abgerechnet und nach Aufwand bezahlt werden. Der Mieter hat das Recht zur Einsichtnahme in die Belege, nicht aber in die Vertrags- und Preisgestaltung. Inwieweit der Mieter das Recht hat, bei der Einsichtnahme der Belege davon Kopien zu machen, ist strittig, aber ebenso müßig ist es, darüber zu streiten. Die Zahl allein sagt wenig, es fehlt die Möglichkeit des Vergleichs. Der Inhalt des Vertrags kann von Verträgen in anderen Wohnanlagen abweichen. Auch sind selbst vermeintlich gleiche Wohnanlagen (Zahl der Einheiten, Geschosse usw.) im Betrieb nicht vergleichbar, vor allen Dingen hat der Vermieter Vertragsfreiheit. Der Vermieter hat jedoch die Pflicht, den wirtschaftlichsten Anbieter mit der Leistung zu beauftragen. Damit kann juristisch vermieden werden, dass eng mit dem Vermieter verbundene Firmen bevorzugt werden. Bei unterschiedlichen Meinungen ist aber zuerst zu klären, wer die Beweislast trägt, die Kosten des Streits übernimmt und welcher Gerichtsstand gültig ist.

Im Falle eines Auszugs kann und wird der Vermieter die Auszahlung der Kaution von der durch ihn zeitversetzt erstellten Betriebskostenabrechnung abhängig machen bzw. eine Rückstellung treffen (d.h. einen geringeren Betrag auszahlen).

Verteilung Betriebskosten (BK) ohne Heizung und Warmwasser						
Inhalt	Verteiler-schlüssel	Gesamt-kosten der Anlage	Gesamt-verteiler	Anteil Mieter	Kosten Mieter	Prozentualer Anteil der WE am Gesamten
		in €		m²/Stck	in €	
Bewässerung	m² (Haus 1 bis 3)	16 186,18	8 074,67	81,45	163,27	10,74
Entwässerung	m² (Haus 1 bis 3)	15 702,44	8 074,67	81,45	158,39	10,42
Niederschlagswasser	m² (Haus 1 bis 3)	5 316,35	8 074,67	81,45	53,63	3,53
Straßenreinigung	m² (Haus 1 bis 3)	435,49	8 074,67	81,45	4,39	0,29
Müll	m² (Haus 1 bis 3)	14 348,88	8 074,67	81,45	144,74	9,52
Hauswart	m² (Haus 1 bis 3)	20 188,82	9 340,08	81,45	176,06	11,58
Hausreinigung	m² (Haus 1 bis 3)	19 224,45	9 340,08	81,45	167,65	11,03
Pflege Außenanlagen	m² (Haus 1 bis 3)	1 953,00	9 340,08	81,45	17,03	1,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	m² (Haus 1 bis 3)	13 143,71	9 340,08	81,45	114,62	7,54
Kabelgebühren	je Wohneinheit	16 910,00	148,00	1,00	114,26	7,52
Aufzugskosten	m² (Haus 1 bis 3)	8 195,14	8 074,67	81,45	82,67	5,44
Strom	m² (Haus 1 bis 3)	6 691,16	8 074,67	81,45	67,49	4,44
Wartung Tauchpumpe	m² (Haus 1 bis 3)	396,37	9 340,08	81,45	3,46	0,23
Haus- und Grundsteuer	m² (Haus 1 bis 3)	25 026,28	8 074,67	81,45	252,44	16,61
<b>Summe BK</b>					<b>1 520,09</b>	<b>100,00</b>

Verteilung Betriebskosten (BK) mit Heizung und Warmwasser						
Inhalt	Verteiler-schlüssel	Gesamt-kosten der Anlage	Gesamt-verteiler	Anteil Mieter	Kosten Mieter	Prozentualer Anteil
		in €		m²/Stck	in €	
Bewässerung	m² (Haus 1 bis 3)	16 186,18	8 074,67	81,45	163,27	5,37
Entwässerung	m² (Haus 1 bis 3)	15 702,44	8 074,67	81,45	158,39	5,21
Niederschlagswasser	m² (Haus 1 bis 3)	5 316,35	8 074,67	81,45	53,63	1,76
Straßenreinigung	m² (Haus 1 bis 3)	435,49	8 074,67	81,45	4,39	0,14
Müll	m² (Haus 1 bis 3)	14 348,88	8 074,67	81,45	144,74	4,76
Hauswart	m² (Haus 1 bis 5)	33 647,25	9 340,08	81,45	293,42	9,65
Hauseinigung	m² (Haus 1 bis 5)	32 040,75	9 340,08	81,45	279,41	9,19
Pflege Außenanlagen	m² (Haus 1 bis 5)	3 255,41	9 340,08	81,45	28,39	0,93
Sach- und Haftpflichtversicherung	m² (Haus 1 bis 5)	13 143,71	9 340,08	81,45	114,62	3,77
Kabelgebühren	je Wohneinheit	16 910,00	148,00	1,00	114,26	3,76
Aufzugskosten	m² (Haus 1 bis 3)	8 195,14	8 074,67	81,45	82,67	2,72
Strom	m² (Haus 1 bis 3)	6 691,16	8 074,67	81,45	67,49	2,22
Wartung Tauchpumpe	m² (Haus 1 bis 5)	396,37	9 340,08	81,45	3,46	0,11
Haus- und Grundsteuer	m² (Haus 1 bis 3)	25 026,28	8 074,67	81,45	252,44	8,30
Summe Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser		191 295,41			1 760,58	57,90
Heizung/Warmwasser Haus 1 bis 3		70 226,85			1 279,96	4,210
<b>Summe</b>		<b>261 522,26</b>			<b>3 040,54</b>	<b>100,00</b>

---

## Die Verwaltung einer Wohnanlage

Die Beschreibung der Tätigkeiten orientiert sich am Mustervertrag, den der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter für seine Mitglieder entwickelt hat.

Grundlagen eines Verwaltervertrags sind das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Teilungserklärung. Festgelegt werden im Wesentlichen Beginn und Ende des Vertrags, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sowie dessen Vollmachten und Haftung. Seine Tätigkeit kann in vier Bereiche gegliedert werden:

- kaufmännische Verwaltung
- juristische Verwaltung
- Finanz- und Vermögensverwaltung
- technische Verwaltung.

Diese vier Bereiche sind eng miteinander verwoben, das Lösen einer Aufgabe aus einem Bereich bedingt die Kenntnis der anderen drei. Je nach Alter und Zustand der Wohnanlage sowie den sozialen Verhältnissen der Eigentümer, kann sich der zur Bearbeitung nötige Aufwand von einem Bereich in den anderen verschieben.

Als Vertreter der Eigentümer hat der Verwalter die Aufgabe, die Interessen der Parteien auszugleichen bzw. ins Gleichgewicht zu bringen. Da Immobilien Kapitalanlagen auf Dauer sind, gilt es den langfristigen, u. U. auch politischen Willen der Eigentümergemeinschaft, herauszuarbeiten.

Die Interessen der Eigentümer sind unterschiedlich, denkbar sind:

- Kapitalanleger, bei denen steuerliche Gesichtspunkte (für einen begrenzten Zeitraum) im Vordergrund stehen
- Kapitalanleger, die auf lange Dauer eine Rendite erwarten, die dem Risiko entspricht
- Kapitalanleger, die nach einem zeitlich offenen Zeitraum die Wohnung selbst nutzen wollen und deshalb auf den Mietvertrag oder die Auswahl der Mieter Einfluss nehmen möchten
- Kapitalanleger, die die Wohnung sofort selbst nutzen wollen.

Hierbei lehrt die Erfahrung, dass die Interessen sich ändern können.

Der Verwalter wird nicht nur die Interessen der Eigentümer unterscheiden, sondern auch die Art des zu verwaltenden Eigentums, nämlich

- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum
- Mietwohnlage im Eigentum einer Person
- Einheiten mit überwiegend gewerblicher Nutzung (auf diese wird in der Folge nicht eingegangen).

Die Zahl der Wohneinheiten und deren Komplexität (z. B. Wohnungen und gewerbliche Nutzung) gibt die Qualifikation und Menge des benötigten Personals vor. So können zum einen die drei Bereiche durch eine Person abgedeckt werden, die sich bei Bedarf

die notwendige Unterstützung holt. Zum anderen kann auch für jeden Bereich eine Abteilung erforderlich sein, bei denen eine die Federführung hat. Bei dieser Konstellation werden Zeitversätze bei Entscheidungen eintreten, da die einzelnen Vorgänge untereinander abzustimmen sind.

Auch das Alter des Gebäudes wird die Tätigkeit der Verwaltung beeinflussen. So ist der Aufwand zur Instandhaltung beim Neubau gering, während er mit zunehmendem Gebäudealter ansteigt. Damit steigt auch der Informationsbedarf und der damit verbundene Zeitaufwand der Eigentümer über die energetische Ertüchtigung und Modernisierungen.

Die einzelnen Tätigkeiten werden im Vertrag mit dem Verwalter – analog zur HOAI – in Grundleistungen und Besondere Leistungen gegliedert. Grundleistungen sind im Honorar enthalten, Besondere Leistungen werden bei Vertragsabschluss mit einem Einheitspreis versehen und können bei Bedarf zusätzlich beauftragt werden.

In der Folge werden nur die wichtigsten Grundleistungen sowie die üblichen Besonderen Leistungen aufgeführt. Da Vertragsfreiheit besteht, können beide Seiten die Leistungen dem Willen der Eigentümer oder den Besonderheiten des Objekts anpassen.

### *Verwendete Abkürzungen:*

WEV = Wohnungseigentümerversammlung

WEG = Wohnungseigentümergemeinschaft

### *Schriftwechsel*

Einen Punkt sollte der Verwalter beim Schriftwechsel – im Wesentlichen mit Mieter und Eigentümer bedenken: Briefe werden unverständlich, wenn sie mit (un)absichtlich missverständlich wiedergegebenem Gesetzgeberwillen, mit juristischen Floskeln (zur Einschüchterung) und Verweisen auf Urteile gespickt sind. Zudem werden ganze Bevölkerungsgruppen (alte Menschen, Migranten usw.) benachteiligt, indem man sie auf diese Weise vom Durchsetzen ihrer Rechte abhält.

### *Neubau*

Die kaufmännische Verwaltung eines Neubaus unterscheidet sich von der des Bestands. Beim Neubau hat man ausschließlich Erstbezüge und die Verwaltung wird anstreben, gleichlautende Mietverträge auszufertigen. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf folgende Teile:

- Abrechnungsart (z. B. m<sup>2</sup>, Wohneinheit, pauschal) der Nebenkosten
- Abrechnungsart und Verteilerschlüssel der Heizkosten (Gemeinkosten zu individuellen Verbrauchskosten)
- Umfang der Mietsache (z. B. Kücheneinrichtung, Teile des Bades)
- Art des Vertrags (Indexmiete, allgemein unbefristet, befristet)

- Bestimmen des Mietzinses in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und – bei Kapitalanlegern – Wunsch des Eigentümers
- Bestimmen der Nebenkostenvorauszahlung
- Höhe der Kautions.

Abweichungen wird die Verwaltung nur auf ausdrückliches Verlangen des jeweiligen Sondereigentümers akzeptieren.

### *Bestand/Verwalterwechsel*

Beim Bestand wird die Verwaltung Mietverträge vorfinden, die nicht nur schon sehr lange laufen, sondern auch voneinander, z. B. die zuvor dargestellten Parameter betreffend, stark abweichen können. Der Aufwand wird ein höherer sein, zumal die Änderung der Verträge einer Zustimmung des Mieters bedarf. Erst bei einer Neuvermietung oder bei gravierenden Eingriffen in die Substanz des Gebäudes, wie energetischer Sanierung oder Modernisierung, können Teile des Vertrags ohne Zustimmung des Mieters geändert werden.

### *Die Kaufmännische Verwaltung*

setzt sich aus fünf Teilen zusammen:

- Wohnungseigentümerversammlungen
  - Grundleistungen
    - Vorbereitung einer WEV (Tagungsort, Zeit und Tagesordnung)
    - Einberufung und Leitung einer WEV
    - Stellungnahme zu den Tagesordnungspunkten in der WEV
    - Ergebnisprotokoll der WEV
    - Anlegen und Weiterführen der Beschlussannahme aller in den WEV's gefassten Beschlüsse
  - Besondere Leistungen
    - Gewähren von Einsicht an Erwerbsinteressierte oder Mieter
- Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer
- Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten
  - Grundleistungen
    - Beraten oder Erarbeiten von Texten für die Änderung der Haus- und Nutzungsordnung für im Gemeinschaftseigentum stehende Einrichtungen oder Anlagen (z. B. Garagen, Aufzug, Wasch- und Trockenraum)
    - Überwachung der Haus- und Nutzungsordnung und ggf. Abmahnungen der Störer
    - Erteilen von Auskünften gegenüber der WEG, Gewährung von Einsichtnahme an die Eigentümer

- Besondere Leistungen
  - Bearbeitung von Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters erforderlich ist
  - Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsmaßnahmen
- Vertragsabschlüsse und Durchführung
  - Grundleistungen
    - Beratung über die Notwendigkeit des Abschließens von Verträgen
    - Führen der Vertragsverhandlungen
    - Überwachen der Durchführung der Leistung
    - Bearbeiten von Versicherungsschäden des Gemeinschaftseigentums
- Verwaltungsunterlagen
  - Grundleistungen
    - Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und des Verwaltungsvermögens erforderlich sind
    - Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen (Verträge mit Dritten, Abrechnungen usw.) bis zur vollständigen Abwicklung der Verträge
    - Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung steuerlicher Vorschriften.

### *Die Juristische Verwaltung*

setzt sich aus drei Teilen zusammen:

- Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer
  - Grundleistungen
    - Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zusammenhängen
    - Entgegennahme von Willenserklärungen, die an die WEG gerichtet sind
    - Durchführung von Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines Rechtsnachteils
  - Besondere Leistungen
    - Beauftragung eines Rechtsanwalts in Fällen, die über die fachliche Qualifikation des Verwalters hinausgehen
- Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft
  - Grundleistungen
    - Beratung der Eigentümer über die Notwendigkeit/Zweckmäßigkeit der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens
    - Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits
    - Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der WEG

- Abschluss, Änderung und Beendigung der laufenden Verträge des Gemeinschaftseigentums, wobei hier der Beschluss der WEG erforderlich sein kann
  - Grundleistungen
    - Verträge mit Hausmeistern und anderem Personal sowie Erstellen von Dienstanweisungen
    - Abschluss von Versicherungsverträgen
    - Abschluss von Wartungsverträgen
    - Abschluss von Liefer- und Entsorgungsverträgen
    - Anschaffung von Gebrauchsgegenständen
    - Werkverträge zur Instandsetzung und Instandhaltung
    - Verträge mit Geldinstituten für Kontenführung, Darlehen usw.
  - Besondere Leistungen
    - Abschluss von Verträgen, die über die fachliche Qualifikation des Verwalters hinausgehen sowie Begleiten der Leistung.

### *Die Finanz- und Vermögensverwaltung*

setzt sich aus fünf Teilen zusammen:

- Einrichtung und Führen einer objektbezogenen Buchhaltung
  - Grundleistungen
    - Datenerfassung und Datenpflege
    - Führen der personen- und sachbezogenen Konten, Überwachung der Zahlungsverpflichtungen und Einhaltung des Wirtschaftsplans
    - geordnete Aufbewahrung der Belege
  - Besondere Leistungen
    - Einrichtung und Führung einer Lohnbuchhaltung für die Arbeitnehmer der WEG
- Rechnungswesen
  - Grundleistungen
    - Kaufmännische Rechnungsprüfung
    - Abrechnung einer Hausmeisterkasse für Waschmarken
    - Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen
    - Abrechnung von Mieten von Teilen des Gemeinschaftseigentums
- Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen
  - Grundleistungen
    - Aufstellung eines Wirtschaftsplans bestehend aus Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für das Wirtschaftsjahr
    - Berechnung, Abruf und Einziehung der Beiträge auf Grundlage des von der WEG beschlossenen Wirtschaftsplans
    - Anmahnungen rückständiger Beiträge sowie der damit verbundenen Mahngebühren

- Besondere Leistungen
  - buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen des beschlossenen Wirtschaftsplans
  - zusätzlicher Aufwand aufgrund von Nichtteilnahme von Wohnungseigentümern am Lastschriftverfahren
- Jahresabrechnung und Rechnungslegung
  - Grundleistungen
    - Erstellung der Jahresabrechnung bestehend aus einer Gesamtabrechnung der Einnahmen und Ausgaben und Aufteilung des Ergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die durch die separat beauftragte Wärmedienstfirma erstellt wurde
    - Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge
    - Verbuchung der Ergebnisse der Abrechnung
    - Teilnahme an der Rechnungsprüfung des Verwaltungsbeirats
    - Gewährung der Einsichtnahme in die Jahresabrechnung
  - Besondere Leistungen
    - Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis
    - Abrechnung mit besonderer Darstellung des Anteils für Wohnungseigentümer an den steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder
  - Grundleistungen
    - Verwaltung der eingenommenen Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung
    - Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung.

### *Die Technische Verwaltung*

setzt sich aus vier Teilen zusammen:

- Durchführung der für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie in dringenden Fällen der zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen. Die Auslösung von Kosten durch Beauftragung von Dritten bedarf einer vorherigen Beschlussfassung. Sie ist entbehrlich, wenn die Kosten im Einzelfall € \_\_\_\_\_

und im Jahr € \_\_\_\_\_ nicht übersteigen. In jedem Fall aber hat der Verwalter vor Kostenauslösung, bei Gefahr im Verzug unverzüglich danach, den Verwaltungsbeirat – so einer bestellt ist – zu informieren

- Grundleistungen

- Überwachung des baulichen und technischen Zustands durch periodische und aperiodische Begehungen. Erforderlichenfalls unter Einschaltung von Sonderfachleuten auf Kosten der WEG
- Veranlassung von Tätigkeiten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, soweit sie die Summe von € \_\_\_\_\_ nicht überschreiten
- Besondere Leistungen
  - Beratung der WEG über die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Klärung der Zuständigkeit und Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten auf Handwerker, Versicherungen, Bauträger usw.
  - Veranlassung von Tätigkeiten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche die Summe von € \_\_\_\_\_ überschreiten
  - Aufstellung eines Instandhaltungsplans mit Kostenschätzung
  - Einholung von Kostenvoranschlägen für den Instandhaltungsplan
  - Führen von Vertragsverhandlungen mit Protokoll und Vergabe
  - technische, kaufmännische und terminliche Überwachung der Arbeiten
  - Abnahme der Arbeiten
  - Rügen der Mängel
  - technische Rechnungsprüfung
- Durchführung baulicher Änderungen wie Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen
  - Grundleistungen
    - Stellungnahme zu den baulichen Veränderungen
  - Abnahme der beauftragten Tätigkeiten am Gemeinschaftseigentum und Verfolgung der Gewährleistungsansprüche
    - Grundleistungen
      - Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen
      - Beratung über Einschaltung von Sonderfachleuten
- Sonstige technische Verwaltungsleistungen
  - Grundleistungen
    - Bestellung von Schlüssel und Schließzylinder für die Räume im Gemeinschaftsbereich
    - Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sicherheitsfachleute oder TÜV für alle relevanten Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung und Heizung
  - Besondere Leistungen
    - Bestellung von Schlüssel und Schließzylinder für die Wohnungseigentümer.

### *Pflichten der Wohnungseigentümer*

Nicht allein der Verwalter hat Pflichten, auch der Eigentümer hat solche, ohne deren Erfüllung der Verwalter den seinen nicht nachkommen kann:

- Übergabe und Einlagern der Unterlagen

- Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung
- aktuelle Stammdaten, wie Eigentümerliste bei Erbengemeinschaft, juristischen Personen, Wohn- und Heizflächen, Grundbuchnachweis zur Eigentumsstellung
- Beschlussprotokolle aller Eigentümer
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus den WEG Verfahren
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne incl. Massenangaben
- Verträge, die mit Dritten im Namen der WEG abgeschlossen wurden
- gültiger Wirtschaftsplan, letzte Jahresabrechnung mit Belegen
- Schadensmeldungen, erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum – auch am Sondereigentum – sind dem Verwalter zu melden
- Zutritt zum Wohnungseigentum wegen Überprüfung-, Ablese- und Instandsetzungsarbeiten ist zu gewährleisten
- Hausordnung; der Eigentümer hat für das Einhalten der Hausordnung zu sorgen
- Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über das in der Baubeschreibung Beschriebene hinausgehen, sind dem Verwalter unter Angabe des Wertes mitzuteilen, um eine Unterversicherung zu vermeiden
- Weiterveräußerungen sind dem Verwalter mit Namen des Erwerbers und Datum der Übergabe mitzuteilen, ebenso Adressänderungen und Änderungen der Bankverbindung
- Personenmehrheit; sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (z. B. Erbengemeinschaft, juristische Personen), so ist dem Verwalter ein Bevollmächtigter zu benennen.

### *Mängelkataster*

Ob und in welchem Umfang das Auflisten von Mängeln am Gebäude (Gemeinschafts- und Sondereigentum) und das Gegenüberstellen zum jeweiligen Vertrag (Baubeschreibung, Leistungsverzeichnis usw.) einen Sinn macht, hat der Betreiber eines Gebäudes – meist die Hausverwaltung – zu entscheiden. Es ist mit Stundenaufwand und entsprechender Archivierung, also Kosten, verbunden. Andererseits wird über kurz oder lang jeder Eigentümer nicht nur kritisch fragen »Wo ist mein Geld hingekommen?«, sondern auch »Wird mein Eigentum wirtschaftlich verwaltet und welche Konsequenzen werden aus den Klagen von Mietern und Hausmeister gezogen?«. Kommt keine plausible Antwort, so geht man auf die Suche nach vergleichbaren Daten, sucht den Bezugswert, kurz, man übt sich unbewusst in der Kunst des Benchmarking. Inwieweit das Erstellen und Führen eines Mängelkatasters den Begriff der Wartung (umlagefähig) erfüllt, wäre zu klären. Bei Aufzügen ist dies (bezogen auf Verschleißteile) Standard.

Vergleiche sind bei Gebäuden nicht einfach, da keines dem anderen gleicht und durch die unterschiedliche Betriebsweise auch die Belastungen verschieden sind. Vorteile des Mängelkatasters:

- Kontrolle von Bauweise und Materialien als Erfahrungswert für einen geplanten Neubau
- Stetiger Austausch von Konstruktion und Material der mit ständigen Mängeln behafteten Teile
- Vorausschauender Austausch von Konstruktion und Material
- Kontrolle der Handwerker bei Instandsetzungen.

Zu bedenken ist dabei: Jeder Gegenstand, jedes Gerät oder jede Maschine unterliegt der Abnutzung, die unterschiedlich verursacht sein kann:

- die Abnutzung beruht auf einem Mangel
- die Abnutzung ist unvermeidlich, sie entspricht dem vertragsgemäßen Gebrauch
- die Abnutzung beruht auf einem über Gebühr hohen Gebrauch und hätte durch Wartung vermieden werden können
- die Abnutzung beruht auf einem über Gebühr hohen Gebrauch und hätte auch durch Wartung nicht vermieden werden können.

### *Daten des Gebäudes*

#### *Erforderliche Mindestangaben*

Baujahr, Geschosse und Wohneinheiten

Kurzbeschreibung der wesentlichen Teile (Konstruktion des Gebäudes), wie z.B.

Dach, Außenhülle, Sockelausbildung

Kurzbeschreibung der Haustechnik: wie Heizungs- und Lüftungssystem

Kurzbeschreibung der Flucht- und Wartungswege

Art des Gebäudes

- Neubau/energetisch saniert
- Bestand

Art der Bewirtschaftung

- Hausmeister wohnt in der Anlage
- Hausmeisterdienst (in Rufbereitschaft)
- kein Hausmeister

Art der Schadens-/Mangelmeldung

- Hausmeister durch Inspektion
- Mieter
- Dritte (Handwerker, Unbeteiligte, öffentliche Stellen)
- Beanstandungen im Rahmen einer Begehung (verbunden mit Frist zur Behebung des Mangels)
- Auswirkungen auf Brand-, Schall- und Wärmeschutz

Betroffen ist das Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum.

### Bereiche

Rohbau

Ausbau

- Eindeckung des Daches, Durchstoßpunkte
- Rinnen, Fallrohre
- Fenster
- Wohnungstüren, Brandschutztüren
- Geländer, Absturzsicherungen
- Bodenbeläge

Haustechnik

- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation
- Kabel, Antenne

Tech. Gebäudeausrüstung

- Aufzug
- Garagentor

Außenanlagen

- Sand am Spielplatz

### Parameter der Erfassung

Neuer Einbau

- im Vertrag zugesicherte Eigenschaften

Letzte Wartung

- Gewährleistung

Instandsetzungen

- übermäßiger Aufwand (z. B. besonderes Werkzeug, schwer erreichbar)
- übermäßiger (schwer erkläbarer) Verschleiß

Erkennbare Ursache

- sorgloser Umgang durch Mieter
- sorgloser Umgang durch Hausmeister
- Fehlbedienung (vermeidbar, mangelnde Information)
- Materialfehler
- Konstruktionsfehler

Behebung durch

- Hausmeister
- Handwerker allgemein
- Fachbetrieb/Lieferfirma wegen Gewährleistung

Art der Beeinträchtigung

- nur Mieter der Wohneinheit (Gefahr Mietminderung > Schriftverkehr)

- alle Mietparteien

Dauer der Beeinträchtigung

- Provisorium

Kostenträger

- Hausverwaltung

- Mieter/Verursacher

- Handwerker

Konsequenzen

- Änderungen bei anderen Gebäuden im eigenen Besitz

- Einfluss auf Baubeschreibung neuer Vorhaben

- Information Fachverbände.

## Die Energieeinsparverordnung

*Der Energieausweis (Stand Mai 2014)*

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt, dass für jedes Gebäude ein Energieausweis vorhanden ist, wobei hier nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude unterschieden wird. Die äußere Form ist von der EnEV vorgegeben.

Im Energieausweis sind auf vier Seiten alle wesentlichen Punkte über das Objekt zusammengefasst. Die erste Seite dient der Information über das Gebäude, ob es sich z.B. um ein Einfamilienhaus, einen Geschosswohnungsbau, ein Bürohaus oder eine Fabrikhalle handelt, wann es erstellt wurde, wie viele Wohnungen es hat, wie es geheizt wird und ob erneuerbare Energien eingesetzt werden. Angegeben wird auch die »Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )«. Ihre Ermittlung wird in einem eigenen Paragraphen der EnEV geregelt. Sie ist eine Kombination aus den vermietbaren Wohnflächen einerseits, und den zum Betrieb des Gebäudes erforderlichen Nutzflächen, wie z.B. das Treppenhaus, andererseits. Ebenso ist im Ausweis vermerkt, in welcher Art die Lüftung geplant ist und aus welchem Anlass der Ausweis ausgestellt wurde.

Die folgenden beiden Seiten zeigen den Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Gebäudes zahlenmäßig und grafisch. Der Unterschied sei kurz erläutert:

Der Energiebedarf wird unter Berücksichtigung von Baukonstruktion und Materialien gemäß den Vorgaben der DIN ermittelt. Es handelt sich um eine virtuelle Größe, die Auskunft über die Energiemenge gibt, welche zum Betrieb des Gebäudes wahrscheinlich aufzubringen ist. Die Ermittlung des Energiebedarfs ist Leistung eines Fachplaners.

Der Energieverbrauch ist ein Mittelwert aus dem realen Energieverbrauch aller Wohneinheiten der vergangenen drei Jahre. Die Daten werden von den Unternehmen der Messtechnik, welche die Energieverbräuche erfassen und danach die Abrechnungen erstellen, gespeichert und entsprechend aufbereitet.

Der Wert spiegelt den realen Verbrauch aller Wohnungen des Gebäudes unabhängig von der Bewohnerzahl und der Auslastung wider. Durch die Dreijahresfrist werden Witterungsschwankungen ausgeglichen.

Die Hausverwaltung wird potenziellen Mietern oder Käufern erklären müssen, dass die Werte von Bedarfs- und Verbrauchsausweis wegen der unterschiedlichen Art ihrer Erfassung nicht miteinander vergleichbar sind.

Beim Neubau oder bei einer energetischen Sanierung wird ein Energiebedarfsausweis erstellt. Bei bestehenden Gebäuden kann die Hausverwaltung zwischen Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis wählen.

Zum schnelleren Verständnis ist bei den Ausweisen eine Skala mit farbigem Bandtacho abgedruckt. Die bisherige Spreizung der Skala von 0 bis 250 (kWh/m<sup>2</sup> · Jahr) wurde auf jetzt 0 (dunkelgrün) bis 400 (tiefrot) erhöht, damit sind Zwischenwerte besser ablesbar.

Auf der Skala des Bandtachos sind die ermittelten Bedarfs- bzw. Verbrauchswerte mit Pfeilen markiert. Sie reicht von A+ (z. B. dem Nullenergiehaus) als der besten Klasse bis H (z. B. Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert) als der schlechtesten Klasse und ermöglicht einen schnellen Überblick. Die Einstufung entspricht den Klassen, die man von den Haushaltsgeräten her kennt.

Je niedriger diese Zahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf!

Bei den Skalen der Energieausweise wird zwischen der Primärenergie und der Endenergie unterschieden. Die Begriffe werden auf den Vordrucken ausführlich erläutert, hier eine kurze Zusammenfassung:

Mit Primärenergie bezeichnet man die Energiemenge, die durch den Abbau des Energieträgers unter Tage oder Förderung am Land bzw. Meer sowie der erforderlichen Aufbereitung und Verteilung bis hin zum Hausanschluss des Gebäudes notwendig ist.

Mit Endenergie bezeichnet man die Energiemenge, welche nach Umwandlung und Übertragung den Hausanschluss und damit den Zähler des Endverbrauchers passiert.

Die Informationspflicht des Energieausweises bei Immobilienanzeigen: Die zum 1. Mai 2014 in Kraft tretende Änderung der Energieeinsparverordnung fordert im § 16a: Eigentümer und Hausverwaltungen haben bei Anzeigen in den Medien die Pflicht, folgendes aus ihrem Energieausweis anzugeben:

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch
- der wesentliche Energieträger für die Heizung, fehlt der – was bei älteren Ausweisen der Fall sein kann – so ist dieser trotzdem anzugeben
- bei Wohngebäuden das Baujahr
- bei Wohngebäuden die Energieeffizienzklasse
- bei Nichtwohngebäuden ist der Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch nach Heizung und Strom getrennt anzugeben.

**Anlage 6 (zu § 16)**  
**Muster Energieausweis Wohngebäude**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.

Registriernummer<sup>2</sup>

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp				Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse				
Gebäudeteil				
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>				
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>				
Anzahl Wohnungen				
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>				
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch       Eigentümer       Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ausstellungsdatum      Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV      <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.      <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich      <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Januar 2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer    
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>   kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Primärenergiebedarf

Ist-Wert   kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert   W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert   W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:

Deckungsanteil:

%

%

%

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um   % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:

W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | >H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Einfamilienhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau EFH energetisch modernisiert Durchschnittsbestand MFH energetisch modernisiert EFH energetisch modernisiert

7

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.

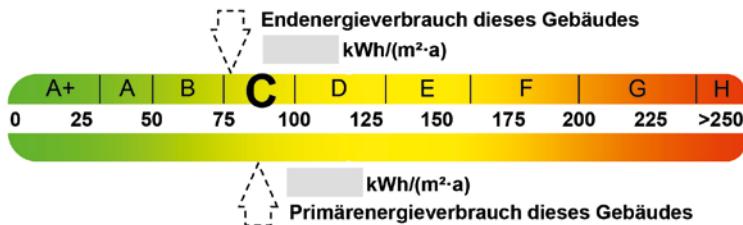
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

3

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

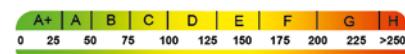
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

## Vergleichswerte Endenergie



Einfamilienhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energieeffizient modernisiert  
EFH energieeffizient modernisiert  
wesentlich modernisiert  
wesentlich modernisiert

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich andernenden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<h1 style="margin: 0;">ENERGIEAUSWEIS</h1> für Wohngebäude						
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> [REDACTED]						
<b>Empfehlungen des Ausstellers</b>			Registriernummer <sup>2</sup> [REDACTED] (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)			
<span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">4</span>						
<b>Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung</b>						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich						
<b>Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen</b>						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben)	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	geschatzte Amortisationszeit	geschatzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: [REDACTED]						
<b>Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis</b> (Angaben freiwillig)						

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.

5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcen- und die Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angewiesen ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenraumtemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiche gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedecke sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Fehlt auf dem Energieverbrauchsausweis – was bei älteren Ausweisen der Fall sein kann – der Anteil zur Erzeugung von Warmwasser, so ist der Wert des Energieverbrauchs um 20 kWh/(m<sup>2</sup> · Jahr) zu erhöhen.

Sollte man die Form des Vermietens oder Verkaufens über eine Anzeige am »Schwarzen Brett« oder dem Infostand am Supermarkt usw. wählen, so verlangt die Energieeinsparverordnung 2014 im § 16a, dass bei einem Verkauf über eine Immobilienanzeige in kommerzielle Medien die Daten des Energieausweises anzugeben sind. Da der Begriff »kommerziell« Interpretationen zulässt, ist man auf der sicheren Seite und wird vor Abmahnvereinen geschützt, wenn diese Angaben bei der Anzeige aufgeführt werden.

Wer nicht sicherstellt, dass in Immobilienanzeigen diese Pflichtangaben enthalten sind – verantwortlich ist der Verkäufer bzw. Vermieter – begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese wird ab 1. Mai 2015 mit Sanktionen geahndet.

Jeder ab Mai 2014 ausgestellte Energieausweis erhält eine Registriernummer, mit der er bei der zuständigen Behörde elektronisch registriert wird. Die Bundesländer sind zu stichprobenartigen Kontrollen angehalten, ob die Ausweise korrekt ausgefüllt und die Vorgaben auch eingehalten werden.

Die bestehenden Energieausweise behalten ihre Gültigkeit bis zum Ablauf der 10-Jahres-Frist. Das Datum ist auf dem Ausweis vermerkt.

## Besondere Leistungen

Außergewöhnliche Vorkommnisse, die eine Hausverwaltung zu bewältigen hat:

- Beseitigen von Sturmschäden
- Räumung von Wohnungen (Todesfall, Vandalismus)
- Öffnen der Türe im Beisein des Gerichtsvollziehers
- legales, gewaltsames Öffnen von Wohnungseingangstüren (Schlüssel steckt innen)
- Beseitigen von Einbruchsfolgen
- Beseitigen von Brandschäden, Geruch, schwarze Spinnweben vom Kunststoff
- Schäden nicht nur in der Wohnung, sondern darunter und darüber, d.h. Folgeschäden, Ausfallkosten
- Renovierung bei Wohnungswechsel
- Beseitigen von Wasserschäden.

Auf wesentliche Vorkommnisse und mögliche Reaktionen wird in der Folge eingegangen. Die Tätigkeit der Hausverwaltung besteht im Wesentlichen darin, die Schadensbilder zu kennen und sich darauf vorzubereiten, wer im Eventualfall zu verständigen ist und welche Firma die Arbeit zu erbringen hat.

Nach Behebung des Schadens wird man eine Zusammenfassung des Ereignisses sowohl in der Wohnungsakte als auch in der Mieterakte ablegen.

### *Sturmschäden*

Das Glas von Fensterscheiben bricht, die Splitter sind mit einem Industriestaubsauger aufzunehmen, Verformungen an den Beschlägen durch Überlastung treten auf, Fensterstöcke können ausbrechen oder aus der Wand gerissen werden. Provisorisches Schließen der Öffnung ist erforderlich, Folgeschäden durch Eindringen von Nässe treten auf, bis der Schaden behoben ist. Außen angebrachte Jalousien werden zerfetzt, die Reparatur erfolgt mit einem mobilen Hubsteiger oder Gerüst.

### *Räumung von Wohnungen (Todesfall, Vandalismus)*

Wohnungen können durch außergewöhnliche Umstände so vermüllt sein, dass die Räumung durch Spezialfirmen vorgenommen werden muss. Wird eine längere Abwesenheit oder ein Todesfall erst mit zeitlicher Verzögerung bemerkt – in großen Wohnblocks leider häufiger als man denkt – so hat die Hausverwaltung nach der ersten Information diese zu verifizieren. Danach ist je nach Vorfall die Polizei einzuschalten. Diese veranlasst das – meist zerstörungsfrei – Öffnen der Wohnungstür und ermöglicht die Begehung. Die Sanierung der Wohnung kann je nach Art der Vermüllung, des Vandalismus durch den Mieter oder aufgrund Verwesungsgeruchs (z. B. auch von Haustieren) einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

### *Öffnen der Tür im Beisein des Gerichtsvollziehers*

Für den Fall, dass das Gericht ein Öffnen anordnet, hat die Hausverwaltung anwesend zu sein und ein Protokoll zu erstellen.

### *Legales, gewaltsames Öffnen von Wohnungseingangstüren*

Älteren Schließanlagen fehlt die Möglichkeit diese mittels eines korrekten Schlüssels von außen zu öffnen, wenn ein Schlüssel innen steckt. Dieser Fall kann eintreten, wenn die Tür z. B. vom Wind zugeschlagen wurde und der Mieter nicht in der Wohnung ist. Beim Öffnen können Beschädigungen an Zarge und Türblatt auftreten. Sie sind zu beheben und die Kosten dem Verursacher d. h. dem Mieter weiter zu belasten.

Befindet sich der Bewohner in der Wohnung, so kann ein Notfall vorliegen und es ist vor Ort durch den Mieter über die Vorgehensweise zu entscheiden

### *Beseitigen von Einbruchsfolgen*

Im Wesentlichen handelt es sich hier um ein zeitliches Problem, die Behebung des Schadens kann nämlich erst nach Freigabe durch die Polizei erfolgen.

### *Beseitigen von Brandschäden*

Bei einem Brand werden fast automatisch Feuerwehr und Polizei eingeschaltet, die zuerst Personen rettet und dann den Brand löscht. Als nächstes wird die Ursache und damit der Verursacher – der Kostenträger – ermittelt. Je nach Schwere des Vorfalls

ist das zeitraubend und Sache der Brandfahndung. Die Folgen können gravierend sein. In der Wohnung liegt fast immer eine Rußentwicklung vor, vor allem bei Kunststoffteilen schwer zu beseitigen – sie erzeugt klebrige Spinnweben –, und eine länger andauernde Belästigung durch Geruch sowie ätzende Dämpfe ist möglich.

Gravierende – weil nur kostspielig zu beseitigende – Schäden können am Gemeinschaftseigentum auftreten, zum einen an der Fassade, der Ruß setzt sich in den rauen Poren nieder, zum anderen ist die Tragfestigkeit der vom Brand berührten Teile zu kontrollieren. Die sich beim Brand entwickelnden Dämpfe können Korrosion hervorrufen.

### *Renovierungen bei Wohnungswechsel*

Nach der Kündigung des Mieters wird in einer ersten Begehung aufgelistet, in welchem Zustand die im Vertrag beschriebenen Geräte (z.B. Herd) sind und ob diese Teile sich der neue Mieter selbst beschaffen soll, damit sie in seiner Verantwortung bleiben. Dann werden die durch den Mieter eingebauten Teile erfasst (Küchenmöbel, Einbauschränke, Deckenverkleidungen, Vorhangschienen usw.) und über das weitere Vorgehen entschieden (Ablöse usw.). Dies kann durch eine vertragliche Vereinbarung mit der Hausverwaltung oder dem Nachmieter geschehen.

Bei einem Mieterwechsel wird die Gelegenheit meist genutzt, um Instandsetzungen oder Sanierungen vorzunehmen. Es ist auch die Gelegenheit, vormals zugesagte Leistungen (z.B. Küchen- oder Badeeinrichtung) dem neuen Mieter zuzuweisen, da Instandsetzungen daran Arbeitskräfte in der Verwaltung binden. Solche Änderungen sind in einer Übersicht einzutragen. Ein Sonderfall kann eintreten, wenn in der Wohnung starke Raucher lebten. Der Geruch kann sich, je nach Material der Wand- und Deckenbeschichtung – mitunter auch der Decke – so festsetzen, dass selbst eine neue Beschichtung keine Abhilfe bringt. In den seltensten Fällen reicht die Kautionssumme aus, um den Schaden zu beseitigen.

Der am häufigsten vorkommende Fall eines *Wasserschadens* soll hier beispielhaft vertieft betrachtet werden.

Das Vorgehen der Hausverwaltung folgt dem immer gleichen Schema (die Analogien beziehen sich auf die HOAI § 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume mit den Phasen 1–9):

- zeitliche/technische Unterscheidung nach dem Erkennen durch den Mieter
  - sofort/unmittelbar
    - Sachschaden
    - Personenschaden
  - verdeckt und mittelbares Erkennen (z.B. durch das langsame Auftreten von feuchten Flecken)
- Meldung an die Hausverwaltung

- Information der betroffenen Personen, Hausmeister, Handwerker, Versicherungen und öffentlichen Stellen
- Suche nach den Ursachen, Zusammenstellen relevanter Unterlagen, z. B. Wittringsbedingungen, ungewöhnliches Verhalten der Bewohner, Prüfen der Bestandspläne, der erfolgten Wartungen/Instandsetzungen usw.
- erstes (provisorisches) Beseitigen der Ursache
- Planen der optimalen Lösung, verbunden mit der Bestandsaufnahme (analog der Phase 5) unter Einbeziehung des Provisoriums
- Ausschreibung und Vergabe (analog Phase 6 und 7)
- Ausführung und Bauleitung (analog Phase 8)
- Zuordnung der Kosten an den/die Verursacher
- Dokumentation der ausgeführten Leistung (analog Phase 9) verbunden mit der Ergänzung der Bestandspläne und dem Schriftverkehr mit Mieter, Versicherungen sowie öffentlichen Stellen
- Prüfung der restlichen Wohneinheiten und der Gemeinschaftsbereiche im Hinblick auf daraus zurückzuführende Schäden
- Prüfung der restlichen Wohneinheiten und der Gemeinschaftsbereiche auf die Gefahr eines ähnlichen Schadeneintritts (Vorsorgemaßnahme).

Der Aufwand steigt erheblich an, wenn Personen zu Schaden kamen.

Eine Kontrolle der Lage der verdeckt angeordneten Medien in Wand und Decke ermöglicht einen schnellen Überblick als vorbeugende Maßnahme, um weitere Schäden zu vermeiden:

- Wasser: Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung, bei gusseisernen Rohren liegt die Gefahr in der Korrosion; Zufuhr des Kalt- und Warmwassers für Bad und Küche
- Elektrokabel für Geräte und Leuchten, unbeschädigte Kabel stellen bei kurzfristigen Angriffen von Wasser keine Gefahr dar, kritisch sind die Verbindungen
- Elektroschwachstrom (Telefon, Kabel usw.)
- Gas.

Die Komplexität von – keineswegs vollständigen – Schadensursachen sei am Beispiel dargestellt:

- geplatztes Wasserrohr
- Auguss defekt/verstopft
- überlaufendes Waschbecken/Badewanne/Duschtasse bei korrekt funktionierendem Ausguss
- Fenster offen/zerbrochen bei Starkregen
- Fallrohr verstopft
- Wasserzuleitung verrostet
- Wasserleitung angebohrt
- defektes Ventil/undichte Verschraubung am Heizkörper.

Fast immer ist mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, wobei diese von den eingesetzten Materialien abhängig ist. Die Hausverwaltung wird prüfen, welche Wohneinheiten es betrifft und ob Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum zu erwarten sind. Drang z.B. Wasser in die Schächte der Installation ein, so kann hiervon der Schall- und Brandschutz betroffen sein.

Der Zeitaufwand um eingedrungene Nässe/Feuchtigkeit zu beseitigen ist hoch und ist abhängig von:

- Witterungsbedingungen
- der Marktlage (so sind z.B. nach einem Orkan die Gläser überlastet, bei extremer Kälte sind mobile Heizgeräte ausgebucht)
- der Art der eingesetzten Energie (Elektrizität, Gas), der Art des Geräts und dem System der Warmlufterzeugung
- dem Möblierungsgrad der Wohnung, bzw. wie schnell Möbel ausgelagert werden (können)
- der Geometrie der Wohnung, bei geneigten Decken kann sich die Luft stauen, abgehängte Decken können die Luftzirkulation beeinträchtigen
- der Menge der zugeführten Luft. Sie muss ungefähr der abzuleitenden Luft entsprechen.

Der Zeitaufwand:

- Zeitraum, in dem durch Geräte ständig geheizt und gelüftet werden muss. Dies ist mit Geräuschen verbunden, zum einen mit dem Schall, den das Gerät selbst erzeugt und der u.U. auch die Nachbarn stören kann, zum anderen mit dem Außenlärm, der durch das immer offene Fenster dringt.
- Zeitraum, nach dem die Restfeuchtigkeit mit der verstärkt laufenden Heizung des Gebäudes beseitigt wurde, verbunden mit stetigem Lüften.

Während der Zeiträume muss der Mieter selbst entscheiden inwieweit seine Möbel, elektrischen Geräte usw. zu schützen sind.

Zum Gebäude – dem Gemeinschaftseigentum – bestehen mehrere Abhängigkeiten. Dies sind beim Boden:

- Bei harten Belägen wie Fliesen sind die Fugen (Stoß-, Arbeits-, Dehnfugen) gefährdet, da hier Feuchtigkeit eindringt und das Material dazwischen/darunter quillt und durch Volumenvergrößerung die Umgebung zerstören kann.
- Bei weichen Belägen wie Teppichen saugen sich diese voll, die Verbindung mit dem Untergrund kann sich lösen und es bleiben Flecken sowie Geruchsentwicklung.
- Bei Belägen sind Laminat und Parkett besonders empfindlich. Bei der Wand sind Konstruktion und Schichtaufbau maßgebend. Es gibt im Wesentlichen folgende Arten:
- Mauerwerk, beidseitig geputzt und gestrichen. Hat der Putz einen Dispersionsanstrich, so gleitet das Wasser je nach Zusammensetzung erstmal ab. Mauerziegel sind ausgetrocknet und nehmen je nach Dichte und Porenanteil Wasser auf.

- Trockenbauwand, Metallständerwerk, ausgefacht mit mineralischen Dämmplatten und mit Gipsplatten ein- oder zweifach belegt. Die Dämmplatten sind zwar unempfindlich gegen Feuchtigkeit aber die unvermeidbaren Fugen sind Flächen, an denen sich das Wasser sammelt.
- Holzkonstruktion, verkleidet mit Gipsplatten.

Bei der Decke sind ebenfalls Konstruktion (Holzbalkendecke oder Beton) und Schichtaufbau (Estrich, Trittschallschalldämmung, Belag) bestimend. Schwierig wird es bei Verkleidungen (Verkofferungen) in Trockenbau, da diese meist hygrokopisch sind. Bildet die Decke den Abschluss eines Warmdaches (Wärmedämmung/Dampfsperre), so steigt der Aufwand der Schadensbehebung erheblich und es bedarf der Planung eines Architekten.

Verallgemeinernd kann man sagen: Die Schadenshöhe wird durch die Konstruktion der Wand bestimmt.

- Dauer: Je länger die Störung dauert, desto mehr Nässe dringt in die Wand ein.
- Schnelligkeit des Wasseranfalls: Ist die Störung kurzzeitig, so perlt das Wasser ab oder fließt so schnell nach unten, dass es gar nicht von der Wand aufgesaugt wird.
- Das eingedrungene Wasser kann die Materialien des Gebäudes verändern. So kann sich die Wärmedämmung bei Feuchtigkeit ausdehnen und bei höheren Belastungen können Stauchungen eintreten, die Verformung muss über die Abdichtung aufgenommen werden.



## Der Planer

### Nomenklatur

- Der Auftraggeber wird unabhängig von seiner Rechtsform mit *Hausverwaltung HV* bezeichnet.
- Ein Architekt ist ein Planer, dem gemäß HOAI der gesamte Umfang der Planung und Koordination der Leistung obliegt, unabhängig von seiner Ausbildung und rechtlichen Stellung (z. B. als Vertreter eines Generalunternehmers).

## Aufgabenstellung des Architekten

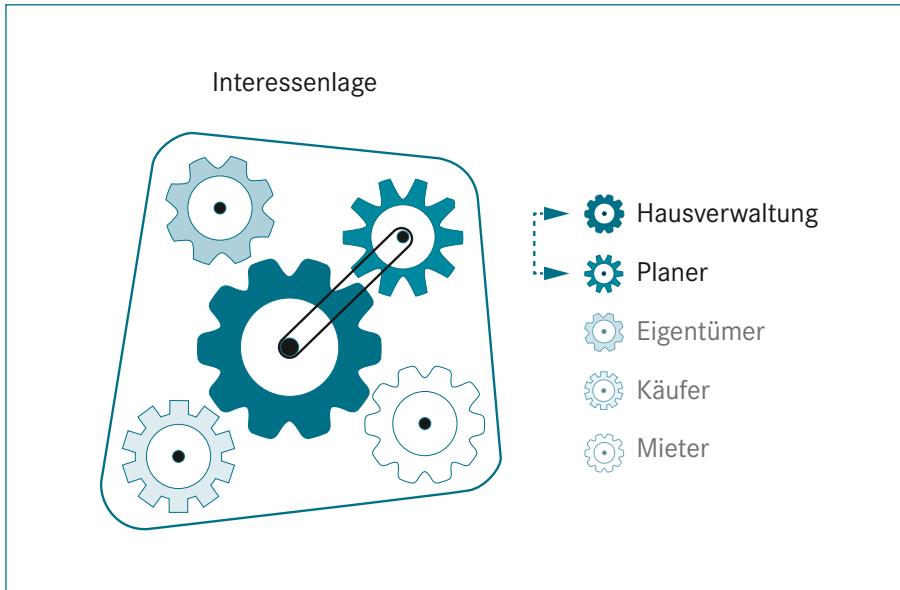
Grundlage seines Handelns ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Vereinfacht lässt sich seine Tätigkeit in zwei Abschnitte einteilen:

- vor Erteilung des Auftrags (Phase der Aquisition)
- nach Erteilung des Auftrags (Leistungen gemäß der HOAI § 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen).

### Vor Erteilung des Auftrags (Phase der Aquisition)

Als verantwortliche Vertretung der Eigentümer wird sich eine HV nicht nur mit den Gesetzesvorhaben, die die Gebäudeplanung (vielleicht auch die des Stadtteils) be-



treffen, sondern auch mit der Substanz des Gebäudes befassen, schon um etwaige Änderungen in der Planung zu erkennen. Ist der Planungsbedarf konkreter, so wird die HV auf die Suche nach einem Architekten gehen. Die Auswahl bedarf einiger Sorgfalt, da mit Vertragsabschluss weitreichende Bindungen eingegangen werden. So wird man Erkundigungen einholen und nach den ersten Gesprächen die Referenzen prüfen. Bei der Wahl des Architekten ist zu beachten, dass dieser stets auf die Hilfe von Fachingenieuren angewiesen ist. Dies können Fachplaner sein für

- Brandschutz
- EnEV (Wärmeschutz)
- Schallschutz
- Tragwerksplanung
- Freiflächengestaltung
- besondere Fachplaner, z. B. für Datennetzwerke, Innenarchitekten usw.

Zusammen bilden sie das Planungsteam, das für eine gedeihliche und damit möglichst reibungslose Abwicklung ähnliche Denkweisen entwickeln muss. Die Zusammenstellung ist analog zur Auswahl des Architekten. Die HV wird entweder ihr schon bekannte Fachplaner wählen oder dem Vorschlag des Architekten folgen.

In den ersten Gesprächen wird die HV ihre Vorgehensweise hinsichtlich einer angestrebten Nutzung (z. B. bezüglich Mieterklientel) ihrer Wohnanlage erläutern. Grundlagen sind dabei die ihr bekannte Gebäudestruktur verbunden mit dem Mängelkataster und den Vorstellungen der Eigentümer, die durch die HV vertreten werden. Sie hat die Entscheidung herbeizuführen, inwieweit diese beibehalten oder verändert werden soll (z. B. Wohnungszuschmitt und -größe, Heizungsart usw.), Herausarbeiten der Qualitätsvorstellungen der Eigentümer in Abhängigkeit zu den Instandhaltungs- und Wartungskosten, Abstimmen der Standzeit (Lebensdauer) der Elemente und Definieren der Strategie, wie z. B. gleiche soziale Struktur der Mieter wie bisher usw.).

Es ist für die Planung entscheidend, ob die Anlage vollständig bewohnt ist und die Mieter den Umbau dulden (müssen) oder ob Mieter in leer stehende Wohnungen für die Dauer der Sanierung ihrer eigenen Wohnung umziehen können. Der zeitliche Ablauf bei der Sanierung von Heizungs- und Sanitärinstallationen kann den Kostenaufwand erhöhen z. B. durch provisorische Bäder und Toiletten oder Maßnahmen für den Winterbau.

In den Vorgesprächen wird der Architekt die HV auf die verschiedenen Möglichkeiten hinweisen, mit denen das Gebäude zukunftssicherer gemacht und damit der Wert gesteigert werden kann. Grundgedanke ist hierbei, die Lebensdauer eines Wohngebäudes zu erhöhen, sie liegt – gleichbleibende Nutzung vorausgesetzt – bei mehreren Generationen. Die Ansprüche an die Lebensqualität steigen langsam aber stetig, nachträgliche Änderungen sind – wenn überhaupt – nur mit hohem Aufwand möglich.

Hierzu zählt u. a.

- Barrierefreiheit (DIN 18040-2)

- Schallschutz, der über das in der DIN 4109 Geforderte hinausgeht (VDI 4100, DEGA-Empfehlung 103)
- internetfähige Ausrüstung
- virtuelle Steuerungen (z. B. kumulierende, differenzierte Verbrauchserfassung der Heizkosten).

Die bei der Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderten Verknüpfungen der Gebäudehülle mit der Haustechnik und das Darstellen der objektbezogenen Möglichkeiten sind weitere zu erwähnende Punkte.

Ein wesentlicher Aspekt, über den die HV zu entscheiden hat, ist die Wohnungslüftung. Die Forderungen der EnEV bedingen eine dichte Gebäudehülle, um mit geringem Energieaufwand Wärme zu erzeugen. Diese ist dann möglichst lange im Gebäude zu halten und auszunützen. Nun entsteht beim Bewohnen Feuchtigkeit (die Feuchte, die beim Bauen entsteht und sich mit der des Bewohnens überlagert soll hier nicht betrachtet werden). Diese Feuchte wird von der warmen Luft aufgenommen und – ist diese gesättigt – am kältesten Punkt im Raum als Kondensat ausgeschieden. An dieser Stelle besteht die Gefahr der Schimmelbildung. Die Feuchte und leider auch ein Teil der Wärme muss durch Lüften wieder abgeführt werden. Dafür stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, die der Architekt mit Unterstützung durch die Fachplaner darstellen und der HV zur Entscheidung vorzulegen hat (siehe auch → [Lüftung](#) / → [Schallschutz](#) / → [Brandschutz/Rauchmelder](#)).

Denkbar sind:

- Einzelraumlüftung in den Fensterelementen, gesteuert über Druckunterschiede oder Sensoren
- zentrale Wohnraumlüftung, Steuerung über Sensor, motorisch betrieben
- zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- individuell durch Öffnen der Fenster (scheidet im Geschosswohnungsbau aus).

Beeinflussende Parameter für die Bestimmung des Lüftungskonzeptes sind:

- Schallschutz (Geräusche von außen und im Gebäude zwischen den Wohneinheiten – links-rechts-oben-unten)
- Brandschutz
- verfügbare Nutzflächen zur Führung der Leitungen
- geduldeter Betriebs- und Wartungsaufwand
- individuelles Verhalten der Bewohner hinsichtlich
  - Temperaturempfindlichkeit
  - Nutzung der Räume (Waschen, Trocknen, Blumen usw.)
  - Belegung der Wohnung (überbelegt oder längerer Leerstand).

Der Architekt hat dabei Ab- und Zuluft zu betrachten und wird die Vor- und Nachteile aufzeigen. Die meisten Betreiber von Gebäuden haben auf dem Gebiet Erfahrungen oder holen sich fachkundigen Rat bei ihren Verbänden ein. Danach wird eine Entscheidung über die Art der Lüftung gefällt und diese in der Baubeschreibung fixiert.

Für alle Planer – Architekt und Ingenieure – ist ein Besuch der Anlage, um sich einen Eindruck vom Zustand zu verschaffen, unerlässlich. Die Erfahrung aus anderen bereits durchgeführten Objekten rundet das Wissen ab. Die Fachplaner erstellen auf Grund der erhaltenen Information und ihres Wissens eine Kostenschätzung. Erwägt der Bauherr das Heizsystem nach einem Contractingmodell (siehe → *Das Contracting*) zu vergeben, so ist dies bei den Ingenieurverträgen der Fachplaner durch Definition der Schnittstellen zu berücksichtigen.

Das Angebot über die Planung der Sanierung sollte folgende Punkte enthalten:

- Liste der erhaltenen Unterlagen
- Vorschlag eines Sanierungskonzeptes, differenziert nach
  - Grundlagenermittlung
  - Änderungen am Gemeinschaftseigentum wie Außenhaut, Haustechnik und Techn. Gebäudeausrüstung gemäß den gesetzlichen Vorgaben
  - Darstellung der Konzepte für Lüftung, Brandschutz, Schallschutz, Heizung, Einsatz Solarenergie
  - Änderungen in den Wohnungen (Sondereigentum)
  - Gliederung der Leistungsverzeichnisse in steuer- oder mietrechtliche Teile
  - Darstellung einer Genehmigung unterworferner Bereiche
  - Darstellung in die Zukunft weisender Entwicklungen
  - Darstellung der Werterhöhung, die mit geringem Aufwand (z.B. im Bereich der DIN 18040-2) zu bewerkstelligen ist
  - Darstellung der Werterhöhung, die mit höherem Aufwand zu erbringen ist.
- Zeitrahmen, bestehend aus Planungsfrist bis Baubeginn und Dauer der Ausführung
- Hinweis durch den Architekten auf die zeitlich vorlaufenden bzw. parallel laufenden Leistungen, die die HV zu veranlassen hat, z.B. Beweissicherungen, Sicherheits- und Gesundheitsplanung (SIGE), Koordination der Planer, Information der Nachbarn mit Einholen etwaiger Erlaubnis zur Gerüststellung
- Kostenrahmen der Roh- und Ausbaugewerke (beim Architekten)
- Kostenrahmen für Haustechnik, Techn. Gebäudeausrüstung (TGA), Außenanlagen bei den Fachplanern
- Kostenrahmen für Tragwerksplanung, Wärmeschutz- und Brandschutznachweis
- Honorarforderung Architekt
  - Festlegen der Leistungsphasen
  - Festlegen der Honorarzone
- Honorarforderungen Fachplaner
  - Festlegen der Leistungsphasen
  - Festlegen der Honorarzone.

Spätestens beim Prüfen des Planungsangebots durch die Hausverwaltung wird sich der Architekt – sofern nicht bereits geschehen – über die Bonität des Auftraggebers kundig machen, auch über die Laufzeit dessen Vertrags. Für den Fall eines Wechsels

der HV sind dann die Textformulierungen entscheidend. Außerdem ist denkbar, dass die neue HV ihre eigenen Planer hat und es vorzieht, diese einzusetzen.

Dieses »Sanierungskonzept« ist Bestandteil des Honorarangebots von Architekt und Fachingenieuren und dient auch zum Eingrenzen des Kostenrahmens.

Als nächstes hat die HV ihre Vorstellungen u. U. mit Alternativen im Konzept einer Baubeschreibung zu fixieren.

Die HV hat nun alle Beteiligten auf den gleichen technischen Stand zu bringen und wird dann die Ingenieurverträge ausfertigen, hierin ist festzulegen:

- übergebene Unterlagen (mit Mängelkataster)
- Sanierungskonzept/Baubeschreibung
- Bestimmen der Leistungsphasen
- Festlegen der Honorarzone
- Festlegen des Vorgehens nach HOAI § 36
- Schnittstellen der Ingenieurleistungen zu den anderen Fachplanern
- Terminrahmen (evtl. mit Angabe von Fixterminen, z. B. für Kredite).

### *Nach Erteilung des Auftrags durch die Hausverwaltung*

Nach Erteilung des Auftrags durch die Hausverwaltung – in dem sowohl die Leistungsphasen als auch die Honorarzone definiert sind – beginnt die Planung. Der Architekt wird einen genaueren Terminrahmen erstellen, aus dem hervorgeht, zu welchem Zeitpunkt mit den einzelnen Phasen begonnen wird und welche Vorleistung dafür noch zu erbringen ist.

Dargestellt werden dabei Änderungen, welche am stärksten in die Bausubstanz eingreifen und die Mieter berühren, z. B. im Heizsystem:

- Umstellung von Einzelöfen auf Zentralheizung (Brennstoffbevorratung entfällt, Belüftungssystem ändert sich)
- Umstellung von Etagenheizung auf Zentralheizung
- Einbau einer Heizzentrale (Keller oder Speicher)

Änderungen, welche den Mieter unmittelbar betreffen, z. B.

- Sanierung Bad und Küche
- Austausch Fenster.

Der Architekt überarbeitet jetzt das Konzept zur endgültigen Baubeschreibung, zusammen mit den von den Fachplanern überarbeiteten Konzepten. Die dann durch die HV freigegebene Baubeschreibung ist die Grundlage der Leistungsverzeichnisse.

Im nächsten Schritt werden die vorhandenen technischen Unterlagen zusammengeführt und auf Aktualität geprüft. Der Fachplaner erstellt zusammen mit dem Architekten eine Dokumentation des technischen Istzustands der Wohnanlage, fehlende Unterlagen werden durch Aufmaß und Materialprüfungen ergänzt.

Falls nicht bereits geschehen, folgt das Prüfen einer Schadenssystematik mit Feststellen der betroffenen Gewerke.

- Vergleich der Firmenangaben hinsichtlich Lebensdauer (z.B. bei Fassadenbeschichtungen oder Holzanstrichen)
- Abgleich mit erfolgten Reparaturen, siehe Gewährleistungsfristen.

Auf Basis der jetzt erarbeiteten Unterlagen kann der Zeitrahmen präzisiert werden. Er ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

- Die Hausverwaltung benötigt die genauen Daten zur gesetzliche vorgeschriebenen Information der betroffenen Mieter mit Angaben über den Beginn der Tätigkeiten, deren Dauer, den technischen Umfang und die Kosten. Diese Angaben können nicht mehr verändert werden.
- Die zeitlichen Angaben (Beginn, Dauer und Ende) werden in die Ausschreibungen aufgenommen und damit zur Grundlage des Angebots. Der Anbieter kann ihnen den von ihm zu erwarten Personal- und Geräteeinsatz entnehmen. Gleichzeitig wird er die Schlüssigkeit des Terminkonzepts erfassen und kann (muss aber nicht) im Vergabegespräch auf Fehler hinweisen.
- Der Architekt kann die Einflüsse der Witterung auf die Bauausführungen in den Ausschreibungen präzisieren und den Preisspiegel entsprechend gestalten.
- Die Planer können ihr Personal einteilen.

Ein weiterer Schritt besteht in der Auswahl der Firmen, welche man zum Angebot auffordern möchte. Hier werden Architekt bzw. Fachplaner eine Vorschlagsliste erstellen, die die HV aufgrund ihrer Erfahrung freigeben muss. Die Solidität der Anbieter ist vor der Angebotsaufforderung zu prüfen. Der Konkurs eines »Billig«-Anbieters kann den Terminrahmen erschüttern und fällt auf den Planer zurück, denn er ist für den zeitlichen Ablauf verantwortlich.

Zeitlich parallel zur Planung erfolgt die Ausschreibung der kostenrelevanten Ge-  
werke (das können solche mit großen Massen oder hoher Qualität sein sowie Ge-  
werke, die stark von der Witterung abhängig sind) zur ersten groben Absicherung der  
Kostenschätzung.

### *Die Änderung der Planung*

Jeder Architekt weiß, dass während der Durchführung der Arbeiten Änderungen des Baukonzepts nicht zu vermeiden sind. Dies können sein:

- andere Baustrukturen/Lastabtragungen, die ein geändertes Konzept erfordern
- Massenmehr- und -minderungen
- Änderungen auf der Baustelle wegen nicht sofort lieferbarer Materialien oder örtlich zu ändernden Konstruktionsdetails, um den Termin nicht zu gefährden
- neue Mieter mit völlig anderen Vorstellungen.

Liegt eine strukturierte Baubeschreibung vor, können Änderungen und deren Verursacher nachvollzogen und zugeordnet werden. Dies setzt voraus, dass der Architekt die Änderungen der Baubeschreibung mit Index und Datum versehen fortschreibt.

So entsteht eine technische Chronologie die sich beim Prüfen der Schlussrechnungen der Gewerke und Honorare, die meist stark zeitversetzt eintreffen, bewährt.

Unabhängig davon wird der Architekt immer die Parameter

- Technik
- Kosten
- Zeit

verfolgen und die sich dabei ergebenden Konsequenzen der HV zur Entscheidung und Steuerung vorlegen.

Anhand des Kostenskeletts der Gewerke kann die HV die Möglichkeiten von Darlehen, Zuschüssen usw. prüfen und die zeitlichen sowie vertraglichen Kriterien mit dem Architekten abstimmen.

Die gravierenden Folgen von Verstößen gegen Planungssystematik sowie unklarer Bauherrnwillen und das Nichtbeachten der Abhängigkeiten Technik – Kosten – Zeit, lassen sich beispielhaft an Bauvorhaben wie Elbphilharmonie und Flughafen Berlin Brandenburg erkennen.

### *Aufgabenstellung der Fachplaner Haustechnik (im Wesentlichen Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektroinstallation)*

Aufgabe des Fachplaners ist es, auf Basis der Vorgaben des Architekten, Lösungen zu entwickeln und die neuesten Techniken darzustellen. Hierbei wird er immer die Parameter

- Reparaturanfälligkeit im mechanischen und im virtuellen Bereich
- Wartungsaufwand im mechanischen und im virtuellen (Supports) Bereich
- Referenzobjekte, Lebensdauer
- Verwaltungsaufwand

betrachten und diese über den Architekten der HV vortragen. Der Architekt ist deshalb einzuschalten, weil er die Auswirkungen auf die übrigen Gewerke und den Gesamtumfang zu beurteilen hat. Hierbei wird er bedenken, dass die Erfahrungen hinsichtlich neuer Materialien – wegen ihrer bisherigen Einsatzzeit – gering sind und das Verhalten von Geräten und Stoffen untereinander wenig erforscht ist.

So kann das Gewerk Heizung nie ohne die Gewerke Sanitär, Lüftung und Elektroinstallation betrachtet werden, der Architekt wird zudem Brandschutz, Schallschutz und die Gebrauchsfähigkeit untersuchen. Dem verantwortlichen Planer ist bewusst, dass ein großer Teil der Vorgaben der DIN auf empirischem Wissen aufbaut und deshalb zu interpretieren ist.

Es folgt eine Art Iterationsprozess, in dem sich beim schrittweisen Vorgehen sich eine Lösung als die wirtschaftlichste herausstellt. Eine Binsenweisheit besagt, je genauer die Bestandsunterlagen sind, desto weniger Überraschungen können den Bauablauf stören. Jede Unterbrechung birgt die Gefahr weiterer Störungen und die Baustelle kommt nie richtig in Gang. Außerdem droht die Gefahr, dass Zwischen-

stände und Informationen nicht dokumentiert werden und so in Vergessenheit geraten. In gleicher Weise, wie der Architekt die Baubeschreibung mit Index und Datum fortschreibt, werden dies auch die Fachplaner tun.

### *Aufgabenstellung der Fachplaner technische Gebäudeausrüstung (TGA)*

Die meisten Wohnanlagen verfügen über Gebäudeteile, die der TGA zugerechnet werden:

- Personenaufzug, Müllaufzug
- Tiefgaragentor
- Lüftungsanlagen.

Der Anbau eines Aufzugs greift in die Struktur des Gebäudes ein. Er wird seine Lasten zum Teil in Wand oder Decke einleiten, Kältebrücken sind zu beachten, ebenso Brand- und Schallschutz. Die HV wird sich mit den Mietern auseinandersetzen, sollte der Schacht die Aussicht aus bestehenden Fenstern beeinträchtigen. Steht das Gebäude an der Grenze zu einem anderen (z. B. im Fundamentbereich), so kann die Zustimmung des anderen Eigentümers erforderlich sein.

Das Tor der Tiefgarage ist mit einer Ampelanlage verbunden. Beim Bestand sind die Punkte Zugang, Fluchtweg und Lüftung (Luftquerschnitt) vorgegeben und können nur mit einer umfassenden Neuplanung (Brandschutz- und Lüftungskonzept) geändert werden. Beim Bedienen des Tors entsteht Schall. Er kann durch eine entsprechende Torkonstruktion und andere Befestigungen vermindert werden.

Im Blick des Fachplaners sind auch hier die Parameter:

- Reparaturanfälligkeit im mechanischen Bereich
- Wartungsaufwand im mechanischen und im virtuellen Bereich (Weiterleitung der Daten an externe Lieferfirmen)
- Kontrolle des Stromverbrauchs
- Referenzobjekte, Lebensdauer
- Verwaltungsaufwand.

## **Das Contracting**

Eine Möglichkeit, die Baukosten zu verringern – genauer, in die Zukunft zu verlagern – bietet das Contracting. Am Beispiel des Wärmecontracting sei es hier erläutert. Der Contractor liefert dem Bauherrn die Heizungsanlage samt der Energielieferung auf einen langen Zeitraum und erhält dafür eine Miete, die Leasingrate. Sie beträgt im Monat, ganz grob gesagt, Investitionskosten durch Laufzeit in Monaten. Für den Bauherrn liegt der Vorteil in den geringeren Baukosten, für den Contractor in der Verzinsung seines Kapitals und der auf lange Zeit gesicherten Energielieferung durch ihn zu seinen Preisen.

Anbieter von Wärmecontracting sind private Firmen und Kommunen.

Nachfolgend sollen die verschiedenen Sichtweisen und Schnittstellen aufgezeigt werden.

Die Contractingleistung kann umfassen:

- Einrichten der Heizzentralen (Raumgröße, Schnittstellen wie Lüftung, Strom, Wasser sind zu definieren)
- Abgasführung (Kamin)
- Lieferung des Heizmediums (Lagerplatz bauseits, Anforderungen sind durch den Fachplaner zu definieren)
- Rohrsystem mit/ohne Heizflächen
- Heizkostenerfassung, falls der Auftraggeber den Umfang aus Gründen der Kontrolle und der langen Laufzeit des Contractingvertrags nicht an eine vor Ort befindliche Firma vergeben will.

Contracting aus der Sicht der:

- Hauseigentümer/Hausverwaltung
  - Definition des Eigentums. Der Eigentümer darf nicht auf das Eigentum an der Heizungsanlage verzichten, da ansonsten bei einer Insolvenz des Contractors die Wärmeversorgung nicht gewährleistet wäre. Mit der Definition des Eigentums sind auch die Entsorgungskosten verbunden.
  - Definition der Laufzeit und des Zahlungsplans für die Contractorleistung (Vorauszahlung, Zahlung in Raten usw.)
  - Definition des Vorgehens nach Ablauf des Contractingvertrags. (Die Lebensdauer eines Gebäudes liegt bei 65 bis 100 Jahren, die Dauer des Contractorvertrags wird wesentlich geringer sein.)
  - Die Kosten für die Instandhaltung müssen bei der Contractingrate separat ausgewiesen sein, da sie nicht umlagefähig sind.
  - Der Hausmeister oder die örtlichen Handwerker werden entlastet (oder vom Contractor durch Subunternehmerverträge gebunden), da alle Störungen von Heizung und Warmwasser durch den Contractor behoben werden.
  - Die Risiken Energielieferung und Energiepreis liegen beim Contractor. Etwaige ausschließende Klauseln sind entsprechend zu verhandeln.
  - Wenn die Leasingrate von der Auslastung unabhängig ist, trägt der Bauherr das Risiko des Leerstands.
- Planer
  - In der Vorplanung werden intensive Gespräche zwischen dem Architekten (verantwortlich für den Gesamtrahmen mit den Schwerpunkten der Gebäudehülle, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz), dem Fachplaner Haustechnik und dem kaufmännisch Verantwortlichen beim Bauherrn notwendig sein.
  - Zu klären ist, wer die Ingenieurleistung erbringt (Spezifikation der Leistung):

- Wird sie durch den Contractor erbracht, dann muss dieser auch die restliche Ingenieurleistung des Haustechnikers liefern. Jedoch wird er nicht neutral sein, da sein Interesse im Contracting liegt.
- Wird sie durch den Fachplaner Haustechnik erbracht, hat dieser eine neutrale Ausschreibung zu erstellen, damit mehrere Contractors anbieten können.
- Wer erstellt den Preisspiegel? Je nach Umfang der Contractorleistung kann der Preisspiegel sehr umfassend sein.
- Contractor
  - finanzielle Sicherheit während der Laufzeit des Vertrags
  - Auslastung seiner eigenen Firma beim Betrieb (Wartung)
  - Erstellen der Anlage durch örtliche Firmen (Subvergabe)
- Mieter
  - für ihn sind die Kosten neutral, sieht man davon ab, dass sein Vermieter auf die Energielieferung, bedingt durch den Contractorvertrag, keinen Preisdruck ausüben kann.
- Gesetzgeber
  - Im Mietrechtsänderungsgesetz, das am 1. Mai 2013 in Kraft trat, ist die Vorgehensweise zum Contracting geregelt.

## Die kumulierende Verbrauchserfassung

Die derzeitige Entwicklung zeigt, dass die Preise für Energie langfristig steigen werden. Dies trifft die einzelnen Mieter unterschiedlich. Je größer der Anteil der Energiekosten an ihrer Miete ist, desto stärker sind sie betroffen und stellen sich die Frage, wie man den Verbrauch kontrollieren und steuern kann.

Beim Auto sind wir es gewohnt, den Inhalt des Tanks ebenso angezeigt zu bekommen wie die damit noch mögliche Fahrstrecke. Auch ist eine Anzeige üblich, die etwas über die Fahrweise – ob wirtschaftlich oder sportlich – aussagt und so das Fahrverhalten steuerbar macht. Ein großer Teil der Betriebskosten ist damit ables- und beeinflussbar.

Etwas Ähnliches gibt es auch in jeder Wohnung. Ein Stromzähler weist mit einem sich drehenden Rad auf den Verbrauch hin und die Geschwindigkeit, mit der sich das Rad dreht, gibt die Höhe des Verbrauchs an. Die Ziffern des Zählwerks listen die Kilowattstunden seit Inbetriebnahme auf, den aktuellen Stand erhält man nur, wenn der letzte Zählerstand notiert wurde und die Differenz gebildet wird. Will man die Kosten wissen, so ist diese mit dem Einheitspreis zu multiplizieren, solange der sich nicht während des Zeitraums geändert hat.

Der Verbrauch des warmen Wassers wird mit einer Wasseruhr gemessen. Beim Öffnen des Hahns beginnt ein rotes Dreieck zu rotieren, die Drehbewegung spiegelt die ausströmende Menge wieder. Das Zählwerk gibt den gesamten Verbrauch ohne

weitere Differenzierung an. Einen Vergleich zum Vorjahr bekommt man ebenfalls nur, wenn die Daten notiert wurden. Ein direkter Rückschluss auf die Kosten ist nicht möglich. Sie werden über einen Verteilungsschlüssel mit den Kosten der Heizung – der ohnehin den Hauptanteil ausmacht – abgerechnet.

Will man wissen, ob am Ende des Abrechnungszeitraums eine Nachzahlung droht oder eine Rückzahlung erfolgt, muss man sich auf die Genauigkeit der im Voraus bezahlten Abschläge verlassen. Diese bauen im Wesentlichen auf zwei Parametern auf:

- Dem Verbrauch des Vorjahres. Hier muss der Einzelne abwägen, ob und wie sich sein Wohnverhalten geändert hat.
- Den Preisen für Strom, Brennstoff der Heizung, wie Gas, Öl, Fernwärme, Pellets usw.

Die Vorgehensweise ist zeitraubend und unsicher. Der Architekt hat es in der Hand die HV davon zu überzeugen, die Vorteile der elektronischen Datenverarbeitung (EDV) zu nutzen.

Im Detail könnte das so aussehen: Der Verbrauch des Brennstoffs für Heizung und Warmwasser wird von einer Firma für Messtechnik ständig per EDV erfasst und zum Ende des Jahres über die Hausverwaltung mit den Mietern abgerechnet. Marktähnliche Systeme ermöglichen jederzeit ein Ablesen des Energieverbrauchs.

Naheliegend ist, dass die Hausverwaltung den aktuellen Marktpreis mit den verbrauchten Energieeinheiten verknüpft. Der den Mietern durch die Medien bekannte Preis erhält dabei noch einen Zuschlag; mit diesem werden die anteiligen Kosten für die Wärmeverluste, die beim Übertragen von der Heizzentrale in die Wohnungen entstehen sowie die Kosten der Wartung und des Stroms, den die Heizung zum Betrieb benötigt, erfasst. Somit lässt sich der bereits erfolgte Energieverbrauch – mit geringen Ungenauigkeiten – in Euro anzeigen.

Der Stromverbrauch wird vom Elektroversorgungsunternehmen (EVU) individuell je Wohneinheit mithilfe der EDV erfasst. Ein Zählwerk zeigt die bereits verbrauchte Strommenge an, bei neueren Geräten auch den momentanen Verbrauch. Das EVU legt auch den Preis je Kilowattstunde fest und passt ihn der jeweiligen Wirtschaftslage an.

Werden beide Zählwerke auf einem Display verbunden, sieht der Mieter mit einem Blick die bisher aufgelaufenen Kosten für Heizung und Strom. Der Verbrauch des vergangenen Jahres ist in der EDV beider Unternehmen gespeichert, so dass er problemlos mit dargestellt werden kann. Damit lässt sich zum einen eine einigermaßen sichere Aussage über die zu erwartenden Kosten für Heizung und Strom treffen und zum anderen kann man anhand der Vorjahreszahlen prüfen, ob die langfristigen Schwankungen der Kosten durch steigende Preise oder geändertes Wohnverhalten hervorgerufen wurden. Somit ist ein gewisser Steuerungseffekt möglich.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass der Mieter kurzfristige Änderungen des Geräteneinsatzes unmittelbar kontrollieren kann. So lassen sich z.B. die Aussagen der

Werbung über den Stromverbrauch von Großgeräten wie Fernseher, Waschmaschine oder Kühlschrank schnell überprüfen.

Die auf dem Display angezeigten Beträge von Heizung und Strom zeigen einen erheblichen Teil der direkt beeinflussbaren Betriebskosten einer Wohnung. Die restlichen Betriebskosten sind nicht den großen Schwankungen des Energiemarkts unterworfen und bleiben annähernd gleich.

## Lüftung

Der Architekt wird beim Sanieren einer Wohnanlage in Abhängigkeit von der Haustechnik auf eine funktionierende Lüftung achten, um die Feuchtigkeit, die während des Bewohnens entsteht, aus den Räumen abzuführen. Diese Planung ist eng verbunden mit dem Schallschutz und dem Brandschutz.

Hierfür sind die nötigen Unterlagen zusammenzutragen. Der Planer wird folgende Punkte hauptsächlich beachten:

- Das energetische Sanierungskonzept berücksichtigt die Besonderheiten der Gebäudehülle des Bestands.
- Die Lebensgewohnheiten der Bewohner hinsichtlich der großen Feuchteentwickler wie Waschmaschine und Trockner (wird der Wasch- und Trockenraum benutzt oder wird eine individuelle Lösung im Bad oder in der Küche bevorzugt?). In der Küche wird Feuchtigkeit durch Spülmaschine und Kochen erzeugt.
- Die Grundrisse der Räume sowie der Zuschnitt (z.B. geneigte Decken) können eine Luftzirkulation ebenso erschweren wie die dauerhafte Möblierung durch Schränke oder die Verschattung der Fenster mit dichten Vorhangspaketen.

Daraus ergibt sich die Art des Systems und die etwaige Steuerung der Geräte, wobei hier die DIN und VDI Richtlinien Orientierung geben.

Eine große Zahl von Vorschriften und Richtlinien befassen sich ganz oder in Teilen mit der Lüftung, maßgebend ist die DIN 1946-6 für Wohnungen und die DIN 18017-3 für das fensterlose Bad.

Bezüglich Lüften besteht folgende Abhängigkeit: je wärmer die Luft, desto mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. Ein Austausch erfolgt durch trockene – meist – kältere Außenluft. Sieht man von den Fenstern ab, die die Bewohner nach Gudücken öffnen oder schließen, so bleibt die Frage:

Wie kann man teil- oder vollautomatisch lüften? Es gibt mehrere Systeme, unterschieden nach der Art der Steuerung. Alle Systeme sind im Zusammenhang mit der Funktion »Schallschutz« zu betrachten. Die Luftwechselrate, sowie den gewünschten Schallschutz sollte ein Fachmann vorgeben. Durch den Einsatz mehrerer Geräte kann der Luftwechsel gelenkt werden, beim Schallschutz gibt die Technik eine Obergrenze vor. Mögliche Systeme:

- Manuelles »Stoßlüften«: wird durch das subjektive Gefühl gesteuert, »es sei an der Zeit, das Fenster zu öffnen«, geraume Zeit offen zu lassen und wieder zu schließen. Da das menschliche Empfinden dafür nur bedingt zuverlässig ist, besteht die Gefahr, teure Wärme zu vergeuden. Logischerweise entfällt ein Schutz gegen Schall bei geöffneten Fenstern.
- Steuerung über Druckunterschied, gebräuchlich sind zwei Formen:
  - der Rahmenlüfter, hierbei wird im Fensterrahmen verdeckt ein Gerät angebracht, welches durch den Unterschied des Luftdrucks von außen zu innen gesteuert wird. Fast alle Geräte haben einen Feuchtesensor, der bei steigender Raumfeuchte einen Öffnungsvorgang der Lüftungsklappe einleitet und beendet. Durch manuelles Öffnen des Fensters kann die Lüftung zusätzlich unterstützt werden, hierbei geht der Schallschutz verloren.
  - Der Schalldämmlüfter unter der Fensterbank, welcher im Raum kaum sichtbare Zuluftöffnungen hat und auch manuell bedient werden kann. Die Abluftöffnung außen wird durch die äußere Fensterbank verdeckt.
- Elektrische Steuerung: Geräte, bei denen die Feuchte und Parameter wie CO<sub>2</sub>-Gehalt elektronisch gemessen werden. Bei Überschreiten des Grenzwertes öffnet und schließt der Elektromotor die Lüftungsklappen. Diese Geräte werden in die Außenwand eingesetzt.
- Wärmerückgewinnung (WRG): Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Raumwärme nicht ins Freie zu führen, sondern mit entsprechenden Geräten zu nutzen! sie also zurückzugewinnen. Dabei handelt es sich um eine Art Klimaanlage, jedoch ohne Kühlung. Die Geräte sind gekoppelt mit Schallschutz- und Filterfunktion.

In der Küche kann es sinnvoll sein, die Lüftung mit dem Wrasenabzug über dem Herd zu verbinden.

Bei der Wahl des Systems und damit auch der Geräte sind einige Punkte im Inneren des Gebäudes zu beachten:

- Ständige Luftbewegungen an der gleichen Stelle hinterlassen, je nach Belastung der Luft mit Staub oder Feuchtigkeit, Spuren auf Wand oder Decke. An den Flächen oberhalb von Heizkörpern kann man das beobachten.
- Die Auslässe an den Wänden im Raum beeinflussen die Möblierung und die Anordnung von Bildern .
- Die Außenluft kann verschmutzt sein, z. B. durch Stäube oder Pollenflug.
- Der Dauerschallpegel (z. B. einer Hauptverkehrsstraße, deren Lärm man abschirmen möchte) bestimmt die Konstruktion, die Größe und Optik des Auslasses. Die Industrie bietet Geräte an, die in der Abschirmwirkung nach den Schallschutzklassen der VDI Richtlinien bzw. der DIN gestaffelt sind.
- Die verschmutzte Luft wird mit Filtern gereinigt, wobei hier der Bauherr die Art der Verschmutzung beschreiben sollte, damit das Filtergewebe entsprechend bestimmt wird. Die Filter sind in einem bestimmten Intervall auszuwechseln, welches

von der Lage des Gebäudes abhängt und sich im Laufe der Zeit herauskristallisiert.  
Die Pflicht zum Filterwechsel ist im Mietvertrag aufzunehmen.

- Das Lüftungskonzept mit seinen Wartungsintervallen sollte zum Zweck der Dokumentation archiviert werden.

Sind Lüfter in der Außenwand sichtbar, gilt es einige Dinge zu beachten:

- Die ausströmende warme Luft steigt nicht unbedingt direkt nach oben, sondern kann durch den Wind seitlich verwirbelt und auch nach unten gedrückt werden.
- Die austretende Luft ist feucht, die Feuchtigkeit schlägt sich als Kondenswasser an der nächsten kalten Stelle nieder, rauе Oberputze begünstigen den Vorgang.
- Die austretende Luft kann Gerüche enthalten, die je nach Luftverwirbelung an anderen Fenstern wahrgenommen werden.
- In Brandwänden – sie sind in der Baugenehmigung ersichtlich – sollte man Lüftungsgeräte vermeiden. Sind sie unumgänglich, bedarf es einer gesonderten Zulassung.

### *Die Geräte*

Je nachdem, für welches System der Lüftung man sich entschieden hat, kommen viele Produkte des Marktes in Frage. Mit allen lässt sich auch der Schall abschirmen. Da die Geräte eng mit anderen Gewerken zusammenhängen, wird die Lieferung und Montage – fast – immer durch den entsprechenden Handwerker erfolgen. Das bedeutet, an der Stelle treffen viele Gewerke zusammen, die noch dazu von verschiedenen Firmen mit unterschiedlichen Verträgen ausgeführt werden. Da der Funktion während des Betriebs eine hohe Bedeutung zukommt, können im Gewährleistungszeitraum Fragen auftreten, die dann der zuständige Handwerker zu beantworten hat

Im Einzelnen heißt das:

- Den Lüfter im Fensterrahmen bringt der Fensterbauer.
- Beim Lüfter unter der Fensterbank sorgt der Maurer für die Öffnung, das Gerät liefert der Fensterbauer. Sache des Planers ist es, den Lieferanten der äußeren Fensterbank auf den erforderlichen Lüftungsquerschnitt hinzuweisen, damit er mit höherer Genauigkeit arbeitet. Ist der Lüfter elektromotorisch gesteuert, so liefert der Elektriker das Kabel. Zu entscheiden ist, wer die Steuerung liefert, da derjenige für die Funktion des Geräts haftet.
- Beim Lüftungsgerät in der Außenwand lässt der Maurer die Öffnung oder setzt die Kernbohrung, das Gerät mit der inneren Abdeckung kann die Firma liefern, welche für Heizung und Lüftung verantwortlich ist. Die äußere Abdeckung – als Teil der Fassade – kann die gleiche Firma oder der Fassadenbauer bringen. Für eine elektromotorische Steuerung gilt das bereits Gesagte.

Es gilt noch einen weiteren Punkt zu bedenken. Die Lüftungsgeräte werden von Spezialfirmen vertrieben, für die einbauende Firma, entweder Elektriker oder Heizungsbauer, handelt es sich um ein »Zukaufsteil«. Die Angaben des Prospekts, z.B.

hinsichtlich Größe, Aussehen, Leistung oder Gewährleistung sollten im Vertrag mit der einbauenden Firma fixiert werden.

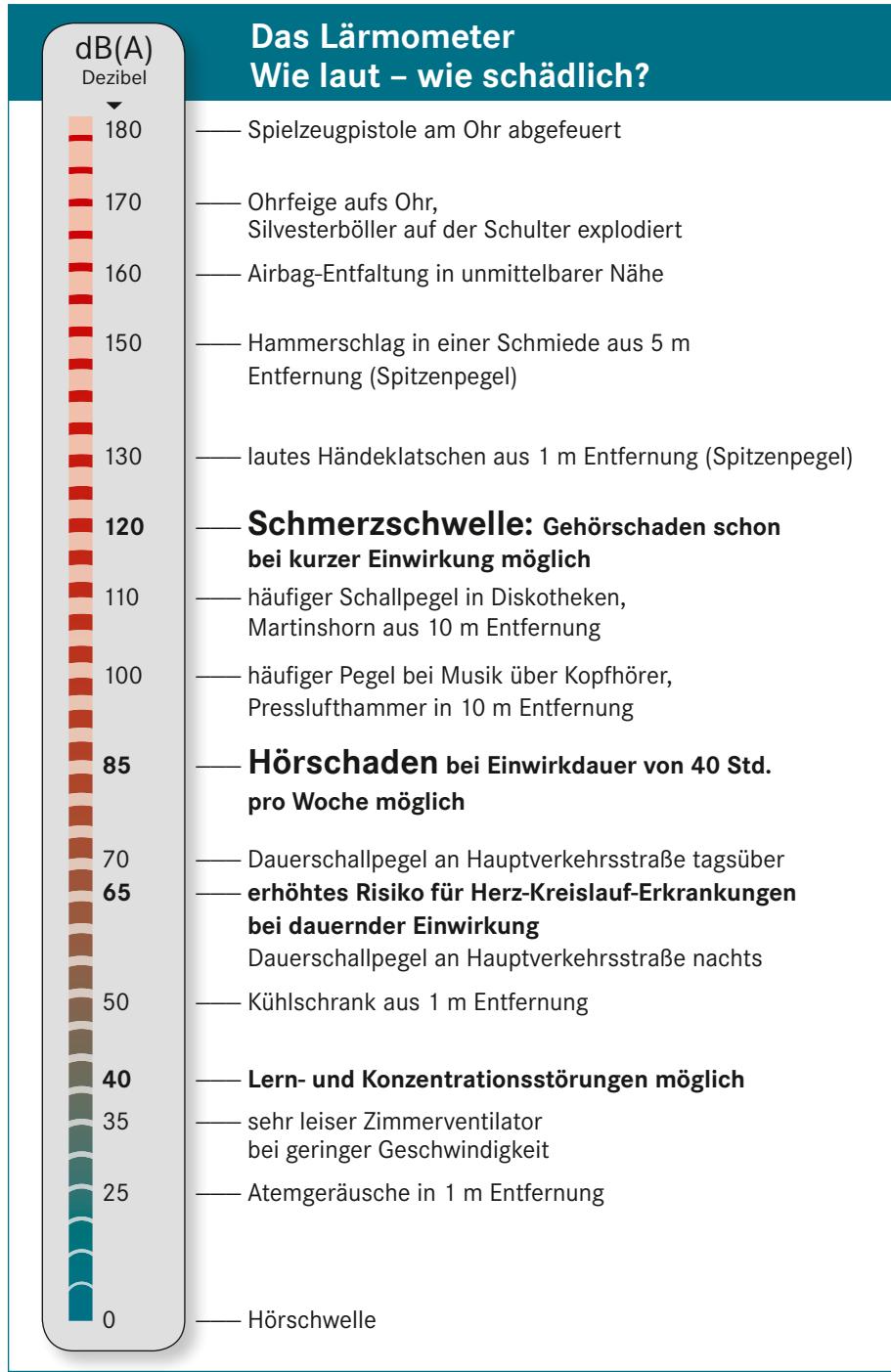
## Schallschutz

Bei seiner Planung wird der Architekt zusammen mit Fachplanern und Bauherrn die Forderungen der DIN 4109-1, VDI 4100 und vielleicht auch die DEGA Empfehlung 103 der deutschen Gesellschaft für Akustik heranziehen und mit den Möglichkeiten des Bestands und der angestrebten Mietklientel abgleichen. Der Schall wird von mehreren Seiten angreifen:

- von Wohnung zu Wohnung in horizontaler Richtung
- von Wohnung zu Wohnung in vertikaler Richtung
- vom Treppenhaus zur Wohnung
- vom Aufzugsschacht zur Wohnung
- von der Tiefgaragendecke zur Wohnung im Erdgeschoss
- von der Außenwelt in die Wohnung.

Die Abschirmung des Lärms innerhalb der Wohnung sollte nicht vernachlässigt werden, da Schallschutz ein handfestes Vermiet- bzw. Verkaufsargument sein kann und zu einem späteren Zeitpunkt keine Verbesserungen mehr möglich sind.

Der »Lärmometer« des Forums Gutes Hören veranschaulicht Empfinden und Wirkungen des Schalls in Abhängigkeit der dB(A) Zahl.



## Brandschutz/Rauchmelder

Eine Forderung des Brandschutzes ist der Einbau von Rauchmeldern. Sie werden in Wohnräumen an neuralgischen Stellen angebracht und lösen je nach Funktion beim Entstehen von Rauch oder Hitze einen akustischen Alarm aus. Die Verknüpfung mit anderen Stellen, wie Hausmeister oder Feuerwehr ist möglich.

## Barrieren

Eine Überlegung, die ein Architekt jeder Hausverwaltung im Interesse der Zukunftsfähigkeit – und damit Vermietbarkeit – einer Wohnanlage nahebringen sollte, ist die Nutzung durch Menschen mit Einschränkungen ihrer Lebensweise; hierzu zählen ältere Personen und solche mit Behinderungen. Die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen) zeigt die Forderungen für den Neubau auf. Diese im Bestand umzusetzen ist zum Teil unmöglich, zum Teil sehr aufwändig. Der Architekt wird in Abstimmung mit der HV folgende Einteilung vornehmen:

- altersgerecht
- barrierefrei
- rollstuhlgereignet gemäß DIN 18040-2

und Vorschläge aufzeigen, wie zumindest die Begriffe dem Sinn nach umgesetzt werden können.

Zur Verdeutlichung nachfolgend einige Einschränkungen von älteren oder behinderten Personen:

- Arten der Barrieren
  - vertikal
  - horizontal
  - räumlich
  - ergonomisch
  - anthropometrisch (klein-/großwüchsige Menschen)
  - sensorisch
  - sozial
  - sprachlich
- Formen der Behinderung von Personen
  - auf einen Rollstuhl angewiesen
  - auf Gehhilfen wie Krücken oder Rollator angewiesen
  - beeinträchtigtes Sehvermögen
  - geschädigtes Gehör (Taubheit, Stummheit)
  - eingeschränkte Artikulationsfähigkeit (z. B. Stotterer)
  - Erkrankung der Atemwege (Asthmatiker)
  - witterungsbedingt auftretende Krankheiten (Allergiker)

- Störungen des Gleichgewichtssinns (Schwindel)
- Groß- und Kleinvuchs
- (vorübergehend) kurz- oder mittelfristig eingeschränkte Mobilität
- Abhängigkeit von fremder Hilfe – ständig oder vorübergehend
- Planungsanforderungen
  - Wärmeschutz/Schallschutz
  - Geräte (erhöhter Platzbedarf, Stromzufuhr, Verbrauch, Wärmeentwicklung)
  - Wünsche von Behinderten
- Virtuelle Hilfen – Abhängigkeiten durch
  - Kosten (Anschaffung und Betrieb)
  - Programme (Updates, Wartung, Hilflosigkeit bei Störungen)
  - Bedienungsfreundlichkeit der Tastatur
  - leichtes und schnelles Erkennen, der in ihrer Anordnung nicht genormten Funktionstasten
  - Hinweis auf eingeschaltete Funktionen doppelt belegter Tasten und erleichtertes Ausschalten
  - Funkübertragung von Steuerungsbefehlen
  - einfaches Einstellen der Schriftgröße
  - Händeln des Geräts vom Einschalten bis zum ersten Bedienen (Hochfahren des PC) und Händeln des Ausschaltens (Herunterfahren des PC)
  - Software, Möglichkeiten der Verknüpfung (link)
  - Wunsch nach »selbst erklärenden« Programmen
  - Wunsch nach keinen Updates, welche das gewohnte Bild verändern und ein erneutes »Zurechtfinden« erfordern
  - Beibehalten der gewohnten Benutzeroberfläche
  - Große Icons, welche eine Fehlbedienung ausschließen
  - einfache Menüführung am Bildschirm
  - Software mit Sprachfunktion für blinde oder stark sehbehinderte Menschen.

Mögliche Veränderungen wird der Architekt nach genauerer Kenntnis des Bestands in drei Gruppen unterteilen und der Hausverwaltung zur Entscheidung vorschlagen:

- geringer Aufwand (Eingriff in Ausbau oder in Elektroinstallation)
  - Erhöhen der Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen
    - Grundbeleuchtung
    - Akzentbeleuchtung
    - Dekorative Beleuchtung
  - Handläufe der Geländer gemäß DIN 4102-2
  - Stützgriffe bei WC, Badewanne
  - Bodenbeläge mit höherer Rauigkeit in Bad und WC
- mittlerer Aufwand (Eingriff in Ausbau und Haustechnik)
  - Handläufe im Gemeinschaftsbereich beleuchtet

- Bodenbeläge
  - mit Druckkontakte zur Meldung von Stürzen
  - mit unterschiedlichen Rauigkeiten zum schnelleren Zurechtfinden, alternativ starke Farbkontraste
  - mit bodengleichen Einbauteilen wie z.B. Waage, zur ständigen Gewichtskontrolle
  - mit Leuchtmittel zur Erleichterung des Gehens bei Dämmerung oder Dunkelheit
- Dusche mit Sitz anstelle Badewanne
- Verringern der Warmwassertemperatur
- hoher Aufwand (Eingriff in Gebäudestruktur)
  - Gebäudezugang mit Rampe/bodengleicher Zugang mit eigener Entwässerung
  - bodengleiche Dusche mit Sitz anstatt Badewanne
  - mechanische Lüftung in Bad und WC
  - Durchgangsbreiten der Türen
  - Badtür schlägt in den Flur auf
  - nachträglicher Einbau eines Treppenlifts (Split Level oder angrenzendes Doppelhaus) ist im Kapitel Käufer beschrieben.

## Datennetzwerk

Datennetzwerke betreffen im Wesentlichen das Sondereigentum und im Bereich des gehobenen Standards angesiedelt. Hausverwaltungen und Planer haben auf die Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum (z.B. Elektroinstallation) und gegenseitiges Agieren oder Überlagern der Befehle zu achten

Definition der Begriffe in Anlehnung an das »VDE Positionspapier Intelligente Heimvernetzung Stand Januar 2010«

**Smart Home:** Damit bezeichnet man die Steuerung der Geräte des Haushalts, die mit Elektromotoren betrieben werden

- Überwachung der Geräte
- Auslösen eines Alarms bei Störungen und etwaige Weiterleitung des Signals (z.B. Aufschaltung zu Polizei oder Feuerwehr)
- Überwachung der Situation im Gebäude (z.B. durch Bewegungsmelder) und etwaige Weiterleitung des Signals.

**Smart Metering:** Damit bezeichnet man das Anzeigen des tatsächlichen Energieverbrauchs und die tatsächliche Nutzungszeit gegenüber dem jeweiligen Anschlussnutzer in Abhängigkeit der Netzauslastung bei Stromüberschuss. Seitens des Elektroversorgungsunternehmens sind flexible Tarife erforderlich.

**Konsumentelektronik:** Damit bezeichnet man das Internet und alle peripheren Geräte.

Datennetzwerk	
<b>Smart Home</b>	<b>Funktion</b> individuelle Steuerung von Geräten wie Rollladen, Waschmaschine, Licht usf.
	<b>Voraussetzungen</b> Smartphone, Internetverbindung, entsprechende App(lication)
	<b>Abhängigkeit</b> Akku mit Ladegerät für Smartphone; Einspielen der Apps; Gerätetyp gibt u.U. Hard- und Software vor, u.U. bei Maschinen Wartungsverträge
	<b>Lebensdauer</b> abhängig von der echten oder geplanten Obsoleszenz
	<b>Einflussnahme auf Kosten</b> gering, kleine Zahl von Anbieter, schwere Vergleichbarkeit
	<b>Individueller Nutzen</b> nur individuell zu beurteilen
<b>Smart Metering</b>	<b>Funktion</b> Fremdbestimmte Steuerung von Maschinen in Abhängigkeit der Kosten und Verfügbarkeit zum Zweck des Sparsen von Strom
	<b>Voraussetzungen</b> Vertrag mit EVU und entsprechende Hardware
	<b>Abhängigkeit</b> ständige Überwachung durch EVU Sammeln und weiterleiten der individuellen Daten an Dritte
	<b>Lebensdauer</b> Gesteuert durch Dritte
	<b>Einflussnahme auf Kosten</b> hohe Investitions- und Mietkosten der Hardware
	<b>Individueller Nutzen</b> nur individuell zu beurteilen

Fortsetzung von Tabelle

Datennetzwerk	
<b>Konsument-elektronik</b>	<b>Funktion</b> Unterhaltung mit Radio, TV, Video, Spiele
	<b>Voraussetzungen</b> drahtlose oder / und drahtgebundene Technologie
	<b>Abhängigkeit</b> Die Geräte bedingen z. T. einander, die Software muss kompatibel sein
	<b>Lebensdauer</b> Gering, weil abhängig von der echten oder geplanten Obsoleszenz, Neuerung im Jahresrythmus
	<b>Einflussnahme auf Kosten</b> Durch viele Anbieter Marktauswahl, geringe Vergleichbarkeit der Angebote, selten Aussage über den realen Stromverbrauch
	<b>Individueller Nutzen</b> Im Ermessen des Einzelnen zwischen gering und hoch

Eine andere Möglichkeit zur Definition der Begriffe ist die Einteilung der Datenübertragung nach Nutzen oder Akzeptanz:

- Überbegriff Handy mit allen Nebenfunktionen, dessen Gebrauch ist inzwischen fest in unserem Leben verankert.
  - Ambient Assisted Living (AAL) ist für bestimmte Gruppen sinnvoll bis unentbehrlich (z. B. als Ersatz von menschlicher Arbeitskraft). Hier wird die Anschaffung von Hard- und Software z. T. durch die Krankenkasse übernommen. Der Unterhalt/ die Nutzung ist abhängig von der Einsicht des Betroffenen und dem Leidensdruck seiner Angehörigen.
  - Smart Home dient der Befriedigung gestiegener Bedürfnissen bzw. hoher Ansprüche
  - Smart Metering dient der Erhöhung der Energieeffizienz (ohne Betrachtung der unmittelbaren/mittelbaren Kosten). Bei Smart Metering sollte die prognostizierte Energiemenge der tatsächlich in der Vergangenheit verbrauchten und den Kosten von Hard- und Softwarepflege (Upgrades usw.) gegenübergestellt werden. Auch Lebensalter und Lebensdauer der Geräte können in die Betrachtung einfließen. Ein Vergleich der Geräte beim Kauf bedarf Hintergrundwissen im Datenwesen. Die verwendeten Kürzel sind kryptisch, und nicht nur die Hardware (z. B. Stecker der Datenleitungen) sondern auch die Software muss kompatibel sein.
- Nur zum Vergleich: Der ungefähre Verbrauch einer 2-köpfigen Familie in einer Wohnung (WM, Geschirrspüler, Trockner, TV Röhrengerät) pendelt um 2500 bis

3 000 kWh je Jahr, abhängig von der Anzahl und dem Alter vorhandener und stetig benutzter Maschinen. Für jede weitere Person kann mit zusätzlich etwa 500 bis 800 kWh je Jahr gerechnet werden.

Folgendes muss für Planung und Gebrauch beachtet werden:

- Elektrizität ist zum Erzeugen, Übermitteln, Erfassen und Auslesen der Daten zwingend erforderlich.
- Nicht vergessen sollte man:
  - Akkus und Ladegeräte, Batterien für mobile oder feste Geräte (Kosten, Stauraum) sowie deren Verschleiß
  - viele Geräte sind nur noch mit Fernbedienung zu bedienen, manuelle Bedienung ist entweder nicht vorgesehen oder verdeckt angeordnet.
- Die meisten Daten werden per Funk (z. B. Handy) über große Entfernung übertragen. In den Wohnungen kennt man die Funkübertragung unter Bezeichnungen wie WLAN (Wireless Local Area Network) und Bluetooth. Die Funktion ist für den Benutzer nur mittelbar kenntlich, das heißt wenn die Funktion gestört ist, dann fällt das betreffende Gerät aus, z. B. der Router fürs Internet.

Die entsprechende Infrastruktur muss vorhanden sein und in der Qualität den Anforderungen der Nutzer entsprechen.

- Die Übermittlung per Kabel ist gebräuchlich beim Telefon, Internet oder der Verbindung zwischen Antennendose und Fernsehgerät. Diese Verbindung ist für jedermann sichtbar.
- Datenübertragungen dienen der Überwachung von
  - Funktionen und
  - Lebensgewohnheiten.
- Verschiedene Systeme können sich gegenseitig beeinflussen und Störungen oder Fehlfunktionen hervorrufen.
- Die Geräte (gleichgültig ob zur Übertragung oder Erfassung) bedürfen der Instandhaltung und Wartung bzw. Updates.
- Die Geräte (gleichgültig ob zur Übertragung oder Erfassung) haben eine begrenzte Lebensdauer, wobei diese nicht unbedingt durch die Technik sondern durch die Mode bzw. dem gesteuerten Geschmack (geplante Obsoleszenz) bestimmt wird.
- Bei drahtloser Übertragung sind Einflüsse auf Baukonstruktion, Grundrisse und Einrichtung zu beachten.
- Bei fest installierten Geräten ist die Wärmeentwicklung zu verfolgen.
- Der Architekt wird aus eigenem Interesse einen Fachplaner einschalten, damit die erforderlichen Vorleistungen in Roh- und Ausbau, Haustechnik und Technische Gebäudeausrüstung durch den Fachplaner veranlasst werden.
- Die Schnittstelle zum Gewerk Elektroinstallation ist durch einen Fachplaner zu definieren. Im Hinblick auf das Beseitigen von Mängeln oder Störungen ist das unabdingbar.

- Es besteht die Gefahr, dass sich die HV durch lange Laufzeiten der Verträge unnötig bindet, gerade in einem sehr innovationsfreudigen Bereich der Technik.
- Der Einsatz von Fachplanern ist vernünftig. Die HV hat zu prüfen, wonach sich deren Honorar bemisst.
- Dem Nutzer von Geräten, mit denen Daten übertragen werden, muss bewusst sein, dass diese Daten gesammelt und gespeichert werden (können). Dies geschieht vom Nutzer unbemerkt. Er erfährt auch nicht zu welchem (kommerziellen) Zweck und wie lange die Daten gespeichert werden. Die Daten können von Dritten auch aus Voyeurismus, Langeweile oder zur Überwachung missbräuchlich verwendet werden.
- Es besteht die Gefahr des Eingriffs in die Systeme durch Dritte.
- Bestimmte Bevölkerungsgruppen, z. B. ältere oder technophobe Personen können durch diese Entwicklungen vom Leben ausgeschlossen werden.
- Bei vielen Produkten wird der Nutzer die Kosten-Nutzen-Relation hinterfragen und versuchen, Aussagen über die Lebensdauer zu erhalten. Es kann der Fall eintreten, dass das Gerät noch seine Funktion erfüllen würde, aber durch die technische Entwicklung schon überholt wurde. Am Beispiel der »Tonträger« lässt sich das gut verfolgen, es gab in den letzten 70 Jahren die Schellackplatte, Vinyl-Schallplatte, Tonband, Toncassette, CD.
- Die Transparenz und Zuordnung der Kosten (Investition/Betrieb) für das Gemeinschaftseigentum ist nicht einfach.
- Der Architekt wird zu prüfen haben, welche Kostenanteile die Hausverwaltung zu tragen hat (Instandsetzung) bzw. welche weitergereicht werden können (Wartung). Er wird mit der Hausverwaltung auch klären, welche Daten für ihre Zwecke gespeichert werden sollen und in welcher Form dies zu erfolgen hat, denn jede HV hat ein anderes Archivierungssystem.

Nachfolgend eine – unvollständige – Liste von Geräten in einer Wohnung, die von Strahlen abhängig sind oder selbst Strahlen/Magnetfelder aussenden

- Fernbedienung von Fernsehapparat, Radio
- Mobiles Telefon beim Festnetzanschluss
- Handy, Datenbrille
- Laptop, PC, Router
- Mikrowelle
- Steuerung von Rollladen
- Uhr, funkgesteuert (Armband, Wecker)
- Herzschrittmacher
- mobile Notrufsysteme (z. B. Halsband) in Verbindung mit Festnetz
- Arm- und Fußbänder für Sport
- externe Ablesegeräte (Wärmeverbrauch) von Messgeräten.

Das Ablesen der Verbrauchsdaten bei der Heizung ist derzeit (2014) schon fast Standard.

Welche Möglichkeiten, aber auch welche Gefahren im Übertragen und Speichern von Daten stecken, lässt eine Meldung in der SZ vom 29.01.14 ahnen. Darin wird erläutert, dass die neueren Fernsehgeräte internetfähig sind und von den einzelnen Sendern dazu benutzt werden, die Sehgewohnheiten aufzuzeichnen. Aufgezeichnet werden die Parameter: ausgewähltes Programm, Aufschaltdauer sowie Programmwechsel (Zappen) als unträgliches Zeichen dafür, dass Zuschauer mit dem Programm nicht zufrieden sind.

Diese Daten kann und wird man mit denen des Nutzers überlagern und erhält so ein gutes Bild des Seh- und Konsumverhaltens. Ob das gesellschaftlich erwünscht ist und welche Risiken sich in der Datensammelwut für das Individuum verbergen, soll hier nicht behandelt werden.

Ablauf einer Sanierung mit Architekt						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
1	Hausverwaltung	Notwendigkeit zur Sanierung	Prüfen der Gesetzeslage	Technik		
2	Eigentümer/ Hausverwaltung		Eigentümerversammlung			
3	Eigentümer/ Hausverwaltung		Prüfen der Marktlage wg. Mieterhöhung			
4	Eigentümer		Prüfen Mietverträge/Ablaufdatum	Kosten/ Zeit		
5	Eigentümer		Prüfen Verkauf einzelner WE			
6	Eigentümer	Beschluss Sanierung				
7	Hausverwaltung	Beschluss Einzelvergabe				
8	Hausverwaltung		Suche nach Architekt	Technik		
9	Architekt/Haus- verwaltung		Gespräche mit Architekten	Kosten/ Technik		
10	Hausverwaltung	Abgabe Kosten- schätzung				
		Information der Eigentümer				

## Fortsetzung von Tabelle

Ablauf einer Sanierung mit Architekt						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
11	Hausverwaltung	Vertrag mit Architekt	Gespräch mit Kommune	Technik		
12	Architekt/Haus- verwaltung		Zusammenführen techn. Unterlagen			
13	Hausverwaltung		Bestandsaufnahme			
14	Architekt		Vorschlag Planungsteam			
15	Architekt		Entwurf Baubeschreibung	Planung		
16	Architekt			Kosten		
17	Hausverwaltung	Verträge für Planungsteam				
18	Planer Haustech- nik		Bestandsaufnahme	Planung		
19	Tragwerksplaner		Bestandsaufnahme	Planung		
20	Architekt		endgültige Baubeschreibung	Kosten		
			mit fixieren des Kostenrahmens	Kosten		
21	Hausverwaltung	Kosten-Nutzen- vergleich				
22	Hausverwaltung		»grünes Licht« für Ausführung			

Fortsetzung von Tabelle

Ablauf einer Sanierung mit Architekt						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
23	Architekt		HOAI § 34 Phase 4/5	Planung		
24	Planer Hausarchi- tekt		HOAI § 55 Phase 4/5/6	Planung		
25	Architekt		Beginn Phase 6	Planung		
26	Architekt		Kontrolle Phase 6 Haustechnik	Kosten		
27	Hausverwaltung	Vergleich mit Kalkulation	endgültiges Festlegen des Terminrahmens			
28	Architekt		Baubeginn			
29	Hausverwaltung					
Point of no return						
30	Hausverwaltung		Information der Mieter	Zeit		
31	Architekt		HOAI § 34 Phase 7	Zeit		
32	Hausarchitekt		HOAI § 55 Phase 7	Zeit		
33	Hausverwaltung/ Architekt		Schliessen der Verträge	Zeit		
34	Architekt		HOAI § 34 Phase 8	Zeit		

Fortsetzung von Tabelle

Ablauf einer Sanierung mit Architekt						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
35	Hausechnik		HOAI § 55 Phase 8	Zeit		
36	Architekt/Haus- verwaltung	Abnahme		Technik		
37	Hausverwaltung		Beginn Gewährleistung			
38	Hausverwaltung		Änderung Mietverträge	Zeit		
39	Hausechnik		HOAI § 55 Phase 9	Zeit		
40	Architekt		HOAI § 34 Phase 9	Zeit		
41	Hausverwaltung		Nachkalkulation	Zeit		
42	Architekt/Haus- verwaltung		Ende Gewährleistung			

Ablauf einer Sanierung mit Generalunternehmer (GU)						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
1	Hausverwaltung	Notwendigkeit zur Sanierung	Prüfen der Gesetzeslage	Technik		
2	Hausverwaltung		Eigentümerversammlung			
3	Eigentümer/ Hausverwaltung		Prüfen der Marktlage wg. Miet erhöhung			
4	Eigentümer/ Hausverwaltung		Prüfen Mietverträge/ Ablaufdatum	Kosten/ Zeit		
5	Eigentümer		Prüfen Verkauf einzelner WE			
6	Eigentümer	Beschluss Sanierung				
7	Eigentümer	Beschluss Vergabe an GU				
8	Hausverwaltung		Suche nach GU Anbietern	Technik		
9	GU 1		Bestandsaufnahme Roh-Ausbau	Planung		
10	GU 1		Bestandsaufnahme Haustechnik	Planung		
11	GU 1		Bestandsaufnahme Tragwerk	Planung		
12	GU 2		Bestandsaufnahme Roh-Ausbau	Planung		

## Fortsetzung von Tabelle

Ablauf einer Sanierung mit Generalunternehmer (GU)						
Vorgang Nr. bezogen auf Hausverwal- tung	Person	Entscheidung	Tätigkeit	Schwer- punkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahres- zeit
13	GU 2		Bestandsaufnahme Haustechnik	Planung		
14	GU 2		Bestandsaufnahme Tragwerk	Planung		
15	GU n		Bestandsaufnahme Roh-Ausbau	Planung		
16	GU n		Bestandsaufnahme Haustechnik	Planung		
17	GU n		Bestandsaufnahme Tragwerk	Planung		
18	GU 1 / 2 / ... n			Abgabe Angebot		
19	Hausverwaltung	Formulierung des GU Vertrags	relative Kostensicherheit			
20	Hausverwaltung			Information Eigentümer		
21	Hausverwaltung	endgültiges Festlegen des Terminrahmens				
22	Hausverwaltung		Vergabe an GU			
			<b>Point of no return</b>			

Fortsetzung von Tabelle

		Ablauf einer Sanierung mit Generalunternehmer (GU)				
Vorgang Nr.	Person bezogen auf Hausverwaltung	Entscheidung	Tätigkeit	Schwerpunkt	kalkulierte Dauer (individueller Eintrag)	Jahreszeit
23	GU		Beginn Feinplanung	Zeit		
24	GU		Suche nach Nachtragsmöglichkeiten	Zeit		
25	Hausverwaltung		Information der Mieter	Zeit		
26	Hausverwaltung		Änderung Mietverträge	Zeit		
27	GU/Hausverwaltung		Abnahme	Technik		
28	Hausverwaltung		Beginn Gewährleistung	Technik		
29	GU/Hausverwaltung		Ende Gewährleistung	Technik		

## Planung und Zeitablauf einer Sanierung

Eine Sanierung kann über einen Architekten mit Einzelvergaben oder einen Generalunternehmer (GU) als Auftragspaket durchgeführt werden, auch Mischlösungen sind üblich. Die wesentlichen Unterschiede sind:

- Bei Einzelvergaben ergeben sich die Gesamtkosten aus der stetigen, zeitlich versetzten Addition der Vertragssummen, die allerdings von den Schlussrechnungssummen abweichen können, zuzüglich der Honorare und Nebenkosten.
- Der GU garantiert die Gesamtkosten. Honorare und Nebenkosten sind darin ebenso enthalten wie sein Risiko- und Gewinn.
- Der GU garantiert das Einhalten von Zwischenterminen sowie den Endtermin.

Die verschiedenen Zeitabläufe sind auf den Terminplänen schematisch dargestellt.

Die beigefügten Terminpläne – zum einen der Ablauf einer Sanierung mit Architekt, zum anderen der Ablauf einer Sanierung mit einem Generalunternehmer (GU) – zeigen die wesentlichen Unterschiede und ermöglichen das Eingrenzen des ungefähren Zeitablaufs. Die Dauer vieler Arbeitsschritte kennt man aus eigener Erfahrung, die nicht geläufigen fragt man bei den in Betracht kommenden Planern, meist sind es Architekten, ab. So wie diese als Grundlage des Planungsauftrags die Kosten zu schätzen haben, sollten sie auch die Dauer der einzelnen Arbeitsschritte abschätzen können. Die kalte Jahreszeit wird man zur Kontrolle eintragen, da sich hieraus die Notwendigkeit einer Bauheizung ergibt.

Das Festlegen der Zeitachse gehört zum Bauherrenrisiko, welches die Hausverwaltung mit den Eigentümern abzustimmen hat.

Generell kann man sagen, dass von der Vorarbeit – vom Willen zum Modernisieren – bis zur Erstellung der Baubeschreibung, die ja die Grundlage der weiteren Tätigkeit darstellt, viel Zeit vergehen kann. In diesem Zeitraum werden die Lösungen unter Berücksichtigung der technischen, kaufmännischen und zeitlichen Aspekte erarbeitet, geprüft, verworfen und neu erstellt.

- Erste Vorgespräche mit der Hausverwaltung, im Wesentlichen »Abklopfen« der gegenseitigen Vorstellungen
- Zusenden von Referenzen
- vertiefendes Gespräch mit
  - Umreißen der Lösungswege (Instandsetzung, energ. Sanierung, Barrierefreiheit)
  - Ansprechen der geforderten Leistungsphasen als Vorschlag zum Eingrenzen der Größenordnung
  - Umreißen des Terminkonzepts
  - Honorarfrage
- Bestimmen des Planungsteams
  - Brandschutz
  - Schallschutz

- Tragwerksplanung
- EnEV (Wärmeschutz) Lüftungskonzept
- Freiflächengestaltung
- besondere Fachplaner
- Auftragerteilung mit Festlegen der Leistungsphasen und Honorar
- Konkretisierung des Terminkonzepts (zum Festlegen des Finanzplans)
- Sammeln und Sichten der Bestandsunterlagen
- Begehen des Gebäudes
  - erste grobe Überprüfung der Geometrie
  - erste grobe Prüfung der Konstruktion (Materialien)
- Konkretisieren des Lösungsweges
- Erstellen der Baubeschreibung und Abstimmung mit dem Bauherrn
- Ausführungsplanung (Phase 5) mit Koordination (technisch und zeitlich) des Planungsteams
- Massenermittlung (Phase 6) Ausschreibung

Die annähernd realistischen Massen dienen der Auswahl der Unternehmen, der Architekt schlägt diese vor. Da große Unternehmen kostenintensiver und bei harten Verhandlungen geneigt sind, durch Nachträge die Kostendeckung zu erreichen bzw. die Gewinnspannen zu vergrößern, kann mit zwei Methoden eine Verringerung der Kosten angestrebt werden. Einmal eine Spaltung in mehrere Firmen, zum anderen ein Dehnen des Terminkonzeptes. Beides hat Vor- und Nachteile, die der Architekt dem Bauherrn zur Entscheidung vorlegen muss.

- Einholen der Angebote
- Werten der Angebote (Preisspiegel)
- Vergabe (Phase 7)
- Mitwirkung bei Vergabe der Haustechnik
- Bestimmen der Beginn – und Endtermine (zur Information der Mieter)
- Bauleitung: technische, kaufmännische und zeitliche Kontrolle.



# Der Mieter

## Allgemein

Die Grundlage seines Handelns gegenüber seinem Vermieter ist sein Mietvertrag, im Falle einer energetischen Sanierung bzw. Modernisierung ist es das Gesetz.

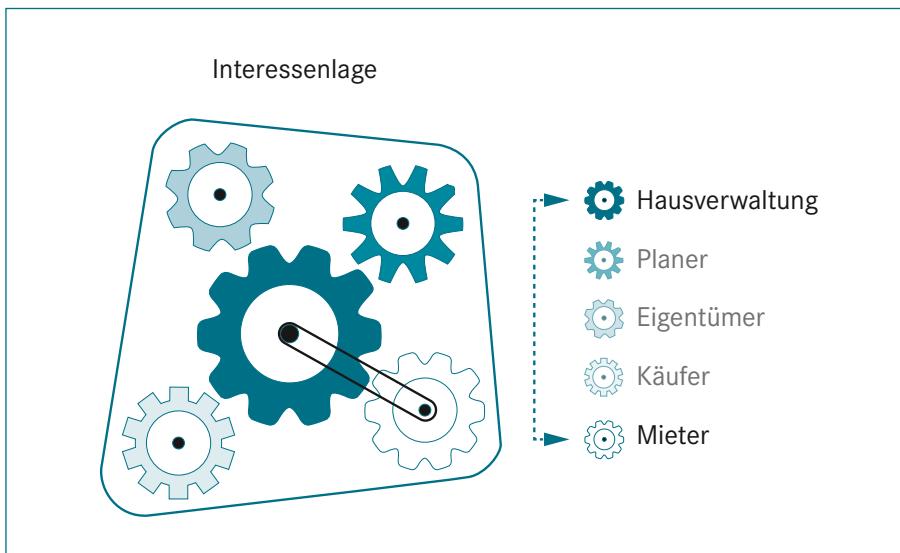
Ein Vermieter kann in zwei Formen auftreten:

Als eine juristische Person, hier wird der Eigentümer durch eine Hausverwaltung vertreten. Diese wird – schon im eigenen Interesse – die Gesetze und Vorschriften genau einhalten und mögliche Spielräume (z.B. bei Mieterhöhungsbegehren) zum Vorteil der Eigentümer ausnutzen.

Als eine Privatperson (natürliche Person), hier kann das Verhalten dem Mieter gegenüber in der Auslegung der Gesetze und Vorschriften flexibler sein.

## Wohnung und Vertragssituation

Der *Mietvertrag* – für eine Wohnung (nicht gewerbliche Einheit) – wird zu Beginn der Mietzeit zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt. Es gibt unzählige Variationen und in Gegenden mit Wohnungsmangel sind der Fantasie – meist der Vermieter – keine Grenzen gesetzt. Streitpunkte gibt es zuhauf. Je nach Interessenlage können die einzelnen Paragrafen verschieden formuliert werden. Wie der Vertrag später gelebt wird, steht auf einem anderen Blatt. Mietgesetze regeln in Deutschland beim



Entstehen eines Streits das Zusammenleben in einem Haus. Wichtig ist zu wissen, dass jeder Gang zum Gericht, gleichgültig ob als Kläger oder Beklagter, Geld und Zeit kostet:

### Geld

- außergerichtliche Kosten (Mehraufwand für Porti, Kopien, Telefonate)
- Gerichtskosten
- (meistens) Honorare für den Rechtsanwalt
- oder Beiträge zur Rechtsschutzversicherung oder zu Mietervereinen. Der Unterschied zwischen dem Anwalt der Versicherung und dem eines Mietervereins liegt in der Interessenlage. Der Anwalt der Versicherung neigt eher dazu, den Streit am Laufen zu halten, während der des Mietervereins den Ausgleich sucht.

### Zeit

- Vom Einreichen der Klageschrift bis zum Prozess vergeht ein Zeitraum und nach dem Urteil bis zum Durchsetzen der Forderung ebenso.
- Ein anderer Zeitaufwand entsteht im eigenen Haushalt – durch das Aufbereiten und Ordnen der Unterlagen, fehlende Unterlagen sind nachzu fordern oder entsprechend zu ergänzen.

Der Vermieter hat nach dem Gesetz mehrere Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen. In Städten mit Wohnungsnot erlaubt der Gesetzgeber eine Erhöhung von max. 15 % in drei Jahren, wobei die obere Grenze durch den Mietspiegel begrenzt wird.

Der *Mietspiegel* wird in Kommunen, bei denen ein Unterangebot an Wohnungen besteht, gemeinsam von Mieter- und Vermieterverbänden aufgestellt. In ihm werden in tabellarischer Form die Minima und Maxima (von-bis) der Mieten in Abhängigkeit der wesentlichen Parameter aufgelistet, das werden u. a. sein:

- Stadtbezirk
- Lage des Gebäudes (Hauptstraße, 30er Zone, Fußgängerzone, Anbindung an den ÖPNV, Infrastruktur usw.)
- Baujahr
- energetischer Zustand
- Qualität (z. B. Aufzug, Wohnungsgröße, Ausstattung, Heizung)

Dadurch kann der Mietspiegel zum Festlegen der Miete herangezogen werden. Die Höhe der Miete ist für die Rendite des Vermieters ebenso wichtig, wie für die Kostensicherheit des Mieters, da sie ab dann nur noch im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden kann. Ausgenommen davon ist die Erhöhung nach einer energetischen Sanierung.

Mit der Indexmiete wird im Mietvertrag vereinbart, dass die Miete jährlich um einen Prozentsatz steigt, der in einem Index abgebildet wird (z. B. die vom Statistischen Bundesamt festgestellte Inflationsrate, die Erhöhung der Renten, die Steigerung des Gehalts der Besoldungsgruppe B 12 o. Ä.). Damit ist die Steigerungsrate unabhängig

vom Mietspiegel festgelegt. Angewandt wird diese Art der Steigerung bei Neuvermietungen, bei denen die Miethöhe weit über dem Mietspiegel liegt.

Eine weitere Möglichkeit bietet der Staffelmietvertrag. Hier wird die prozentuale Erhöhung der Miete im Vorfeld – d. h. bei Abschluss des Vertrags – für einen bestimmten Zeitraum festgelegt, nach Ablauf dieser Zeit gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Erhöhung.

*Hilfestellung erfährt der Mieter durch:*

- Rechtsanwälte (sie werden je nach Police von Rechtsschutzversicherungen bezahlt). Das Honorar orientiert sich am Streitwert, über die Größenordnung sollte man sich vorab unterhalten. Vor allen Dingen muss sich der Mieter darüber bewusst sein, dass das Honorar auch bei negativem Ausgang des Prozesses zu entrichten ist.
- Bei Vereinigungen wie Mieterbund, Mieterverein o. Ä. muss man Mitglied sein und es gelten Karenzzeiten. Altfälle sind ausgeschlossen, so dass die Mitgliedschaft vorbeugend zu schließen ist. Wurde der Mietvertrag von mehreren Parteien unterschrieben (z. B. Ehefrau oder Partner), so müssen vor Eintritt des Streitfalls alle Personen Mitglied sein. Die Beratungen sind im Regelfall kostenlos, im Streitfall wird eine pauschale Gebühr erhoben.
- Einschaltung öffentlicher Stellen (Zeitungen, Radio, TV, Bezirksausschüsse und damit Aufbau von politischem Druck).

*Die Baumassnahme:* Grundsätzlich hat der Mieter bauliche Tätigkeiten in seiner Wohnung bzw. dem Gebäude zu dulden (Duldungspflicht), allerdings gibt es Unterschiede. Dienen die baulichen Tätigkeiten Instandsetzungen oder Instandhaltungen, siehe Kapitel → *Der Planer* so sind keine Fristen zur Information vorgegeben, diese hängen von der Dringlichkeit der Arbeiten und dem guten Willen der Hausverwaltung/Eigentümer ab. Die Information kann über einen Standardbrief ebenso erfolgen wie über einen Aushang am Schwarzen Brett. Die Lebensgewohnheiten der Mieter (Arbeitstag) wird die Hausverwaltung, sollte ein Zugang zur Wohnung unumgänglich sein, berücksichtigen. Instandsetzungen oder Instandhaltungen sind nicht umlagefähig, dem Mieter entstehen keine Kosten. Eine Modernisierung dagegen muss vorher angekündigt werden, die Fristen gibt ein Gesetz vor. Sie hat der *nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts* (HOAI § 2 (6) zu dienen, ist umlagefähig und kann bzw. wird (im Regelfall) eine Erhöhung der Miete auslösen. Der Mieter kann unter bestimmten Voraussetzungen den Nachweis der Kosten verlangen. Werden nun Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten gleichzeitig ausgeführt, was ja technisch einen Sinn macht, so ist es Aufgabe des Planers, diese Tätigkeiten getrennt aufzuschlüsseln. Die Prüfung der Rechnung sollte ein mit dem Fach Vertrauter vornehmen.

*Konsequenzen:* Der Mieter wird, wenn sich eine Modernisierung abzeichnet, seine augenblickliche Situation überdenken und auch eine Prognose wagen, indem er seine verfügbaren Mittel (z. B. Einnahmen aus Lohn, Gehalt, Rente) mit den zu erwartenden

Steigerungen ins Verhältnis setzt. Er wird seine Lebensqualität vorher und nachher vergleichen, seine Mehrkosten den prognostizierten Einsparungen gegenüberstellen und meist erkennen, dass der Wert der Immobilie zu seinen Lasten steigt.

Er hat zwei Alternativen:

- Akzeptanz der stetigen Mehrbelastung
- Auszug, verbunden mit einmaligen Kosten des Wohnungswechsels.

## Familiäre Situationen

Der Lebenslauf – unabhängig vom Geschlecht – ist bedingt durch Ausbildung, Familienstruktur und Lebensbereich (von der Großstadt bis zum Dorf) sehr vielfältig. Als Beispiel wird eine Annahme unter realen Bedingungen getroffen, wobei die Auswahl der Wohnung auch wieder durch die Familienstruktur und das Einkommen bestimmt wird. Ein weiterer Gesichtspunkt sollte betrachtet werden. Das in der Ausbildung – gleich welcher Qualitätsstufe – Erlernte, wird zu Beginn des Berufslebens benötigt, danach beginnt eine Wandlung entweder durch Höherqualifizierung im Erlernten oder ein Umdenken in ein anderes Berufsfeld hinein. Als Faustformel kann man sagen, dass etwa alle 10 Jahre ein neues Berufsfeld eintritt; natürlich ist der Zeitraum abhängig von der Art des Berufes (beim Handwerk geht es gemächerlich zu als in den Internetbereichen). In Folge dieser Entwicklung stehen Wechsel des Arbeitsortes mit einer Kostenverlagerung zu privaten Verkehrsmitteln oder eine allgemeine Unsicherheit (Zukunftsangst), die sich im Lebens- und Wohnverhalten niederschlagen kann.

Eine Zeittafel kann so aussehen:

- Kindheit und Schulzeit
  - ohne Einkommen
  - Wohnung bei Eltern
- Berufsausbildung mit begleitender Schule oder Studium
  - Dauer bis etwa 24. Lebensjahr
  - Einkommen aus Lehrvertrag und/oder Unterstützung Eltern
  - eigene Wohnung
- Beginn Arbeitsleben (befristeter/unbefristeter Arbeitsvertrag)
  - Dauer bis Ende Arbeitsleben
  - Einkommen, Lohn/Gehalt vorwiegend aus abhängiger Tätigkeit, je nach Art des Arbeitsverhältnisses und Risikobereitschaft Wechsel von Arbeitgeber und Arbeitsort, fragmentierte Erwerbsbiografie.
  - eigene Wohnung, vorerst in Miete, Gedanke zum Eigentum erst wenn relative Sicherheit bezogen auf den Arbeitsplatz (und dem des Lebenspartners) erkennbar ist
- Arbeitsleben in wechselnden Firmen und an wechselnden Orten
  - Dauer bis etwa 60. Lebensjahr, Tendenz steigend

- Einkommen, wechselnd aus (vorwiegend) abhängiger und selbstständiger Tätigkeit
- eigene Wohnung entweder Miete oder als Eigentum
- Übergang zur Verrentung
  - Dauer etwa 5–7 Jahre
  - Einkommen aus verschiedenen Quellen mit sinkender Tendenz
  - bisherige Wohnung bei steigender Miete, verbunden mit Einschränkung des Lebensstandards
- Rentner/Ruhestand
  - Dauer bis zum Ableben, je nach Gesundheitszustand und sozialer Einbindung
  - Das Einkommen besteht im besten Fall aus mehreren Teilen, im schlechtesten nur aus der Grundsicherung
  - an die Wohnung werden in Abhängigkeit vom Gesundheitszustand erhöhte Forderungen und Ansprüche gestellt, (Altenheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen).

Für viele Menschen gilt: Die Zahl der Jahre, in denen ein eigenes Einkommen verdient wird liegt bei 40 bis 45 Jahren (d. h. nach Abschluss der Ausbildung bis zum Eintritt in die Rente), wobei hier das Einkommen langsam steigt bis zu einem durch die Ausbildung bestimmten maximalen Betrag und im besten Fall bis zur Rente in dieser Höhe verbleibt. Abzusehen ist jetzt (2013) die Entwicklung, dass das Einkommen (zu Gunsten der nächsten Generation) zum Ende des Arbeitslebens abnimmt und dann mehr oder weniger abrupt auf den endgültigen Stand Rente(n)/Pension sinkt.

Von seinem Einkommen muss der Betroffene aufkommen für:

- den eigenen Lebensunterhalt und den seines Partners, dazu gehört Essen, Trinken, Wohnen, die Versicherungen (zum Teil staatlich vorgegeben, zum Teil sinnvolle Notwendigkeit, zum Teil nur bedingt nötig) sowie Aufwendungen für die Teilnahme am Leben
- Unterhalt und Vorsorge für Kinder
- Vorsorge für das Alter des Partners und sein eigenes, hier sei darauf verwiesen, dass das Niveau der staatlichen Rente – laut Aussagen der staatlichen Stellen und der Politik, erheblich gegenüber dem jetzigen sinken wird und andere Formen anzusparen sind, um den materiellen Lebensstandard zu halten
- Hilfe für die eigenen Eltern und denen des Lebenspartners (der Gesetzgeber kann hier zwangsweise zugreifen).

Betrachtet man alle diese Notwendigkeiten und setzt hinter jeden einen Betrag, so kann man die eigenen finanziellen Verbräuche, bezogen auf den derzeitigen Stand, grob eingrenzen. Geldentwertung, Risiken der Kapitalanlage und die allgemeine politische wie wirtschaftliche Entwicklung bleiben – wie früher auch – unwägbar.

### *Differenzierung der Miete, Kosten einer Wohnung*

Zahlung (direkt an Vermieter) gilt für den privaten (nicht gewerblichen) Bereich.

Immer erforderlich, nicht verhandelbar.

- Miete: Ihre Höhe ist im Vertrag festgelegt. Sie verändert sich wie zuvor dargestellt.
- Nebenkosten (ohne Heizung). Ihre Umlagefähigkeit ist durch den Gesetzgeber festgelegt (siehe im Kapitel → *Hausverwaltung (HV)* → *Die Nebenkosten (Betriebskosten)*). Die Verträge von der Hausverwaltung mit den Firmen können durch den Mieter nicht beeinflusst werden, die vorgelegten Kosten sind ohne Einspruchsmöglichkeit zu bezahlen.

Heizkosten sind ohne Einspruch zu bezahlen. Der Mieter kann darauf bestehen, dass der Vermieter den günstigsten Anbieter auswählt. Auch hier liegt das Streitrisiko beim Mieter. Bei zentralbeheizten Gebäuden – was der Regelfall sein wird – bestehen die Heizkosten aus den Komponenten Heizung und Warmwasser. Beide zusammen werden nach vom Gesetzgeber vorgegebenen Regularien abgerechnet, in denen die Beheizung der Nutzflächen (z. B. Treppenhaus) und die Verteilung der Leitungsverluste bestimmt werden.

Bei beiden Kostenarten liegt das Risiko in den zeitlich versetzten Abrechnungsrhythmen. Eine Frist ist durch den Gesetzgeber vorgegeben, so muss die Abrechnung spätestens zum 31.12. des Folgejahres – also die Abrechnung für 2012 am 31.12.13 – vorliegen, sonst verfallen etwaige Nachforderungen. Jedoch sind die Vorauszahlungen zu hoch, so kann der umgekehrte Fall eintreten. Die Hausverwaltungen achten darauf, dass die Summe der geleisteten Vorauszahlungen sich in ungefähr mit den zu erwartenden Verbrauchskosten deckt.

Dem Mieter sollte bewusst sein, dass seine Nebenkostenabrechnung nicht unbedingt mit der seines Nachbarn vergleichbar sein muss, da die Verträge unterschiedlich sein können. So gibt es Verträge mit Kaltmiete, Warmmiete oder Teilpauschalen. Allerdings können einmal eingeführte Verteilungsschlüssel (z. B. je m<sup>2</sup>, je Wohneinheit, Stück usw.) von keiner Seite mehr geändert werden. Wird ein Teil des Gebäudes gewerblich genutzt, z. B. durch eine Rechtsanwalt- oder Arztpraxis gelten ohnehin eigene Bestimmungen.

Weitere Leistungen des Vermieters können in der Bereitstellung eines Stellplatzes, zusätzlichen Kellers, Speichers oder Hobbyraums bestehen.

Andere regelmäßige Kosten:

- Elektrizität: Der Preis der Kilowattstunde steigt immer – entweder nach der Inflationsrate oder durch gesetzliche Vorgaben (Energieeinspeisegesetz) oder durch beides. Durch Wechsel des Anbieters kann zwar kurzfristig etwas eingespart werden, jedoch gilt zu bedenken, dass auch Billiganbieter mit den Preisen nachziehen können.
- Telefon: Die Kosten können durch das eigene Verhalten gesteuert werden. Bei den Anbietern besteht ein gewisser Markt.
- Internetanschluss (Router): Die Kosten sind verhandelbar und können durch Wechsel des Anbieters gesteuert werden, allerdings wird ein Telefonanschluss voraus-

gesetzt und die Vertragsgestaltung der verschiedenen Anbieter ist undurchsichtig, zumal die Nutzung anderer Geräte (z.B. Handy) mit hineinspielt und manche Anbieter eine Mindestlaufzeit verlangen.

- Rundfunk: Die Kosten werden durch die Rundfunkanstalten vorgegeben und sind nicht verhandelbar, sie kommen einer Zwangsabgabe oder Steuer gleich.
- Antenne, Kabel: Der Vertrag wird meistens durch den Vermieter geschlossen und darf mit den Nebenkosten umgelegt werden.
- Kosten, die mit der Wohnung indirekt zusammenhängen
  - Mieterverein
  - Hausratversicherung
  - Privathaftpflicht (tlw).

Die Relation der Miete zu den Kosten eines Fahrzeugs sollte in diesem Zusammenhang ebenfalls betrachtet werden.

### Konsequenz

Da das eigene Einkommen nur bedingt gesteigert werden kann – und das auch nur in einem bestimmten Lebensabschnitt – erst mit Beginn des Ruhestands tritt eine Kontinuität ein – so lässt sich unschwer ermitteln, wann Abstriche in den Lebenshaltungskosten gemacht werden müssen, um in der Wohnung verbleiben zu können oder wann man sich eine andere Bleibe zu suchen hat.

## Die Sozialcharta

Sie ist eine Folgeerscheinung von der Modernisierung ganzer Wohnanlagen. Der Investor kauft die Anlage als Renditeobjekt mit Mietern als Garant der Rendite. Die Gebäude werden energetisch saniert, die Wohnungsgrundrisse bleiben erhalten. Da die neue Miete gravierend in die finanzielle Situation des Mieters eingreift, wird bei größeren Objekten, je nach Sichtweise des bisherigen Eigentümers und den politischen Institutionen, eine Sozialcharta vereinbart, mit der unvermeidliche Härten abgedeckt werden sollen. Als Beispiel dient die Sozialcharta, welche im Internet eingestellt ist: [http://www.patrizia.ag/fileadmin/Presse/Sozialcharta\\_GBW\\_beurkundet\\_neu.pdf](http://www.patrizia.ag/fileadmin/Presse/Sozialcharta_GBW_beurkundet_neu.pdf).

### Allgemein

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden wegen des Mangels an Wohnungen viele Gebäude mit öffentlichen Geldern errichtet und dem Bauherrn gegenüber die Verpflichtung auferlegt, entweder alle oder einen Teil der Wohnungen an einen bestimmten Personenkreis zu vermieten. Diese Mieter zahlten nur die Kostenmiete, d.h. die Kosten, welche zum laufenden Unterhalt der Wohnanlage erforderlich sind. Die Kostenmiete weicht im Regelfall von der auf dem Markt erzielbaren Miete nach unten ab.

Der Wohnungsbestand erhielt durch die Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen der verbesserten Infrastruktur eine Wertsteigerung und repräsentiert so heute ein beträchtliches Vermögen, das meist in der Hand von Kommunen bzw. deren Tochterfirmen ist. Die rückläufigen Steuereinnahmen – aber auch politische Gründe – veranlassen manche Kommune, diese Gebäude zu veräußern.

Beim Einzug in eine solche Wohnung war die Miete günstiger als die auf dem freien Markt erzielbare. Bei einem Teil der Mieter waren die Lohn- und Gehaltssteigerungen in dem Zeitraum bis heute (in etwa 50 bis 60 Jahren) höher als die gesetzlich zulässige Steigerung der Mieten, so dass die Wohnungen für diese Mieter heute relativ günstig sind. Allerdings gilt auch zu bedenken, die Erstmieter sind heute ausschließlich Rentner bzw. beziehen Pensionen und haben ein geringes Einkommen, das auch nicht gesteigert werden kann. Nicht betrachtet werden die durch Erbschaften Begünstigten. Seitens des Mieters wurden und werden Rücklagen für den Fall eines Anhebens auf die Marktmiete oder einer anderen gravierenden Mieterhöhung im Regelfall nicht getroffen. Man kann dies als Sorglosigkeit tadeln, menschlich ist es aber verständlich. Gründe zur Erhöhung der Miete können sein:

- Entfall der sozialen Bindung
- notwendige Modernisierungen um einen neuen, sinnvollen technischen Standard zu erzielen
- Verkauf der Anlage als Ganzes an einen Investor.

Dadurch steigt die Miete in einem Maß, das sich nicht jeder der Betroffenen leisten kann.

Der Eigentümer oder der Investor schlägt dem Mieter folgende Lösungen vor:

- Suche im Bestand des bisherigen Vermieters – falls dieser daran Interesse hat – nach einer anderen Wohnung. Dies ist mit dem Wechsel des Umfelds verbunden und/oder Hinnahme einer geringeren Wohnfläche usw. oder Suche auf dem freien Markt. Die Suche wird nicht leicht sein, da viele Vermieter Auskünfte über das Einkommen verlangen und dies in Relation zur Miete setzen.
- Umzug in eine bereits renovierte kleinere Wohnung beim selben Vermieter, die meist ebenso teuer oder noch teurer ist und damit für viele ausscheidet.
- Ankauf der Wohnung, mangels Kapitals scheidet dies meist aus.

Die Vorschläge werden in der Regel halbherzig gemacht, schließlich ist es nicht Aufgabe des Vermieters – der die Arbeit ohnehin delegiert – Probleme anderer Menschen zu lösen.

Da dieses Problem alle Großräume in Deutschland betrifft, hat die Politik reagiert und den Käufern großer Wohnungsbestände die Einhaltung einer Sozialcharta als Verpflichtung auferlegt. In der Folge werden die wesentlichen Punkte einer solchen Charta interpretiert.

Der Text einer vertraglich abgeschlossenen Sozialcharta ist kursiv dargestellt.

»Die Käuferinnen der XXX AG sind einer umfangreichen, notariell beurkundeten Sozialcharta unterworfen, die nachfolgend ... «

Damit wird ausgesagt, dass der Verkauf an mehrere juristische Personen erfolgt, deren Kapitalanteile nicht bekannt sind, ebenso wenig wer das kaufmännische und technische Sagen hat.

»Verstöße gegen die Sozialcharta führen zu substanziellem Vertragstrafen der Käuferinnen«

Der Begriff »substanzielles« Vertragsstrafe ist ohne weitere Erklärung schwer zu verstehen. Auffallend ist die Verwendung des juristischen Blähworts »substanziel«. Mit der Länge des Textes (Quantität) wird technische Richtigkeit (Qualität) suggeriert. Bei juristischen Texten entsteht oft der Eindruck, dass sie künstlich aufgebläht sind. Es bleiben Fragen bestehen:

- Muss der Vertragsbrüchige Geld bezahlen und wenn ja, in welcher Höhe? Ist die Summe klein, tut sie kaum weh, ist sie größer und der Käufer spekuliert mit einem Verstoß, so hat er sie im Kaufpreis schon einkalkuliert.
- Wer erhält das Geld aus der Vertragsstrafe und ist es dann zweckgebunden?
- Wer hat über einen solchen Verstoß zu befinden?
  - Politik?
  - Gericht, wenn ja, dann welches?
  - Ombudsmann, darüber fehlen aber Angaben
- Bezieht sich die Zahlung in % auf irgendeine Summe, welche?
- Betrifft sie einen Bruch des gesamten Vertrags oder bereits von Vertragsteilen?
- Ist sie auch anzuwenden, wenn »nur« gegen den Geist des Vertrags verstoßen wird? Wobei der Nachweis kaum zu führen ist, denn es ist eine Fragen der Moral und die ist im Geschäftsleben nicht eingeführt. Wo soll diese Klage und von wem geführt werden?
- Bezieht sich der Verkauf auf ein oder mehrere Gebäude (Wohnanlage, Portfolio usw.)? In diesem Fall müsste die Sozialcharta räumlich auf diese Gebäude oder auf den Kapitalanteil an einer Firma oder Firmengruppe begrenzt sein.

Liegt von der Kommune ein Vorkaufsrecht vor, z. B. bei Erhaltungssatzungen, so tritt dieses vor dem Kauf eines bisherigen Mieters zurück.

Beim *Vorkaufsrecht* für den bisherigen Mieter ist einiges zu beachten:

- Der Preis für die Wohnung wird vom Verkäufer nach dessen Gutdünken und wirtschaftlichen Interessen festgelegt.
- Das Vorkaufsrecht muss meist unter Zeitdruck ausgeübt werden, ein Ausloten der Marktlage wird dadurch erschwert.
- Hat der Mieter das Geld, so ist es meist (langfristig) angelegt, hat er es nicht, so schwächt der Zeitdruck seine Verhandlungsposition gegenüber den Banken.
- Sind die Wohnungen »heruntergewirtschaftet«, so kommen die Sanierungskosten gemäß EnEV als Sonderumlage in absehbarer Zeit auf den Käufer selbst zu.

Der *Kündigungsschutz* – auch der erweiterte z. B. für Personen über 60 Jahre – für einen Zeitraum von 5 oder mehr Jahren (meist sind es 10) sagt nichts aus über die Miethöhe. Diese wird durch das Gesetz geregelt (Mietspiegel, Kappungsgrenze usw.). Das Interesse an einer Kündigung aus Eigenbedarf ist bei einer juristischen Person ohnehin gering. Hauptanliegen ist die möglichst reibungslose Mieteinnahme.

Der Ausschluss von *Luxussanierungen* in einem Zeitraum von z. B. 5 Jahren kann im schlechtesten Fall bedeuten, dass mit Beginn des 6. Jahres die Sanierung beginnt und die Miete ab diesem Jahr erheblich steigt. Kann der Mieter die höhere Miete nicht bezahlen, hat er auszuziehen. Ein Verbleib in der Wohnung und gewohnten Umgebung wird das Sozialamt – Unterschreiten der Einkommensgrenze – nicht akzeptieren, da die sanierte Wohnung einen höheren Standard hat, als ihm lt. Bewertung zusteht.

Ist in der Sozialcharta eine *Einschränkung der Mieterhöhung* festgelegt, ist zu prüfen, ob die bisherige Miete dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt. Die Festlegungen können so formuliert sein, dass sie nur ein Mietrechtsexperte erläutern und im Zweifelsfall gegen den Investor durchsetzen kann. Erlaubt sind Mieterhöhungen nach Sanierungen.

Mitunter wird der Investor zum *Nachhaltigen Bestandsmanagement* verpflichtet, eine wohlklingende Versicherung, in einem festgelegten Zeitrahmen Mindestsummen je qm der Wohnfläche aufzuwenden. Dies ist einerseits bemerkenswert, da es im Erreichen des Eigentümers liegt, ob und wann er Instandhaltungen/Instandsetzungen vornehmen will. Für Modernisierungen und Wertverbesserungen gilt dasselbe, der Unterschied liegt in dem Recht, die Kosten (anteilig) den Mietern weiterzureichen. Offen bleibt, wer kontrolliert und sanktioniert, jedoch wird dies mit dem Begriff der *substanzielles Vertragsstrafe* inhaltslos abgehandelt.

Der Investor verpflichtet sich zum *Langfristigen Bestandserhalt*. Meist wird festgelegt, dass in einem definierten Zeitraum nur eine bestimmte Anzahl von Wohnungen verkauft werden darf. Damit soll erreicht werden, dass der Investor nicht durch den schnellen Weiterverkauf seine Kasse aufbessert – höflicher ausgedrückt – seine Bonität erhöht. Wobei der Passus für Wohnungen in guten Lagen, d. h. im Bereich der größten Wohnungsnot, Sprengstoff enthält, da mit denen am Markt der beste Preis erzielt werden kann.

*Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen.* Das Vorkaufsrecht der Kommune bezieht sich auf den Blockverkauf – das heißt eine ganze Wohnanlage – oder Wohnungseigentum (einzelne Wohnungen) und ist zeitlich auf drei Jahre begrenzt. Im Regelfall wird eine Kommune kein Interesse am Besitz einzelner Wohnungen (Streubesitz) haben, da hier der Verwaltungsaufwand übermäßig hoch ist. Der Kommune geht es meist um größere Wohnanlagen.

Es kann sehr wohl der Fall sein, dass der Kauf durch den Investor zu großen Teilen auf Kredit erfolgt, das heißt auf dem Vertrauen aufbaut, das die Banken in ihn setzen.

Das Interesse eines geschäftstüchtigen oder klammen Käufers besteht darin, Teile der Anlage so rasch wie möglich zu Geld zu machen, um entweder die Zinsen für den Kredit zu bezahlen oder seine Bilanz »aufzuhübschen«. Das Risiko des Käufers ist gering, die Mieten kann und wird er erhöhen, ist der Mieter nicht in der Lage oder Willens zu zahlen, fliegt er raus und die Neuvermietung ergibt einen noch höheren Mietzins.



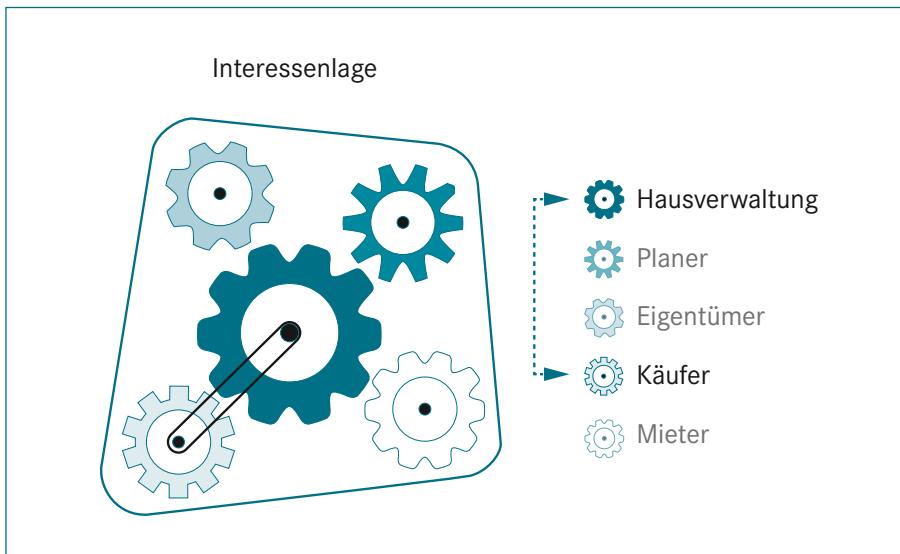
## Der Käufer

### Allgemein

Grundüberlegung von langfristiger Vermögensbildung und Zukunftssicherung sind die Fragen

- Was habe ich an Kapital zur Verfügung, das ich, ohne mich einzuschränken, zurücklegen kann?
- Welche Rendite strebe ich an?
  - Geld
  - Wertzuwachs
  - Lebensqualität
  - Sicherheit hinsichtlich der Wohnsituation
- Wie schätze ich meine eigene, zukünftige (materielle) Entwicklung ein, sind steuerliche Gesichtspunkte relevant?

Jede Entscheidung bedeutet eine Bindung über einen sehr langen Zeitraum und stellt einen Wechsel für die Zukunft dar. Hinzu kommt, diese Bindungen sind nur schwer – mitunter nur mit Verzicht – lösbar. Es gibt mehrere Unwägbarkeiten, die Wesentlichen sind – abgesehen von der familiären Situation – der Arbeitsplatz, da hiervon das monatliche Einkommen abhängig ist und die zukünftige Entwicklung des Kapitalmarkts. Reine Kapitalanlagen, meist verbunden mit steuerlichen Vorteilen, bieten bei erster Betrachtung eine höhere Verzinsung als die Investition in Gebäudeanteile oder in eine Eigentumswohnung, bergen aber naturgemäß höhere Risiken. Diese sind



– wenn überhaupt – im Kleingedruckten des Prospektes versteckt. Als Anleger eines solchen Fonds kann man in den Tagesszeitungen z. B. folgenden Text lesen und wird entsprechend reagieren:

**Bekanntmachung gemäß § 9 Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz in der bis zum 31.05.2012 geltenden Fassung**

*Bereithaltung des Nachtrags Nr. 6 der Firma XXX BeteiligungsmbH nach § 11 Verkaufsprospektgesetz in der bis zum 31.05.2012 geltenden Fassung vom 12.08.2013 zum bereits veröffentlichten vollständigen Verkaufsprospekt vom XX.XX.2010 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom XX.XX.2010, des Nachtrags Nr. 2 vom XX.XX.2010, des Nachtrags Nr. 3 vom XX.XX.2011, des Nachtrags Nr. 4 vom XX.XX.2012 und des Nachtrags Nr. 5 vom XX.XX.2013 betreffend das öffentliche Angebot von treuhändisch gehaltenen Kommanditanteilen an der XXX BeteiligungsmbH Fonds 5 KG. Der gemäß § 11 Verkaufsprospektgesetz in der bis zum 31.05.2012 geltenden Fassung vom 12.08.2013 erstellte Nachtrag wird zusammen mit dem vollständigen Verkaufsprospekt bei der XXX BeteiligungsmbH Fonds 5 KG in \_\_\_\_\_ zur kostenlose Ausgabe bereit gehalten.*

Angebote für Immobilien jeder Größenordnung (als Kapitalanlage) gibt es zuhauf, eine davon sei willkürlich aus einer Tageszeitung herausgegriffen und analysiert:

*Zitierte Werbesprüche*

*Renommierter Bauträger bietet Anlagentmöglichkeit*

*5 Mio. Euro Darlehen*

*LZ 2,5 bis max. 3 Jahre*

*Verzinsung 12% p. a. oder Gewinnbeteiligung*

*Exklusiver Wohnungsbau in bester Lage in einer deutschen Großstadt (> 1 Mio EW)  
Anlegergemeinschaften sind zugelassen, sofern sie von einer deutschen Anwalts- oder Steuerberatungskanzlei einstimmig vertreten sind.*

Auch für Großanleger findet sich etwas (wobei der schwarze Text eine Erklärung für den Leser sein soll):

*Marktführer im ganzheitlichen Immobilienmarketing*

*Wir hinterfragen Planung und Architekturkonzepte, wir analysieren Grundrisse und Wohnungsmix.*

*Das bedeutet: Der bereits beauftragte Architekt muss seine Planung überarbeiten (wo-für er Geld bekommt) und der Makler/Steuerer übernimmt eine Tätigkeit – nämlich die Entwurfsplanung – für die er nur bedingt oder gar nicht ausgebildet ist. Vor allen Dingen der Architekt ist der HOAI unterworfen.*

---

*Wir empfehlen zur Zielgruppe passende Ausstattungsparameter und emotionalisieren ihr Produkt.*

*Projekte, die auf die ideale Wertschöpfung hin konzipiert sind.*

Das ist die Leistung des Architekten schlechthin, es gehört auch zu seinen Aufgaben, die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn herauszuarbeiten und mit einem wirtschaftlichen Konzept in Einklang zu bringen.

*Wir entwickeln das Branding, das Ihr Vorhaben verkaufsgerecht positioniert.*

*Es werden definierte Zielgruppen erreicht und die Interessenten aktiviert, deren Wünsche wir in Nachfrage wandeln können.*

*Bewährter Vertriebskoordinator bei zahlreichen Immobilienprojekten*

*(hier wäre dringend nachzufassen nach dessen Referenzen und den Objekten).*

*Optimieren der Vertriebsergebnisse, Erhöhen der Verkaufsgeschwindigkeit, profitieren Sie von unserer Expertise.*

Auffallend häufig werden zwei Begriffe, nämlich *optimieren* und *profitieren* immer wieder verwendet.

Es gibt im Wesentlichen drei Gründe, sich eine Immobilie in Form einer Eigentumswohnung zuzulegen:

- um das überschüssige – auch in ferner Zukunft nicht erforderliche Geld – sei es erspart, erworben oder geerbt – so anzulegen, dass es seinen Wert behält und weder durch Steuer noch Inflationsrate geschmälert wird.
- um die augenblickliche oder zu erwartende Wohnsituation auf Dauer zu verbessern
- um das Vermögen durch Wertzuwachs zu vergrößern.

Die Rendite bei einer Eigentumswohnung setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen:

- bei Eigennutzung die erhöhte Lebensqualität und relative Sicherheit vor einer Kündigung, Sicherheit hinsichtlich der Ausgaben für die Dauer der Hypothekenlaufzeit
- bei Vermietung sind es die Einnahmen aus der Miete, vermindert um den Aufwand für die Vermietung
- Steigerung des Wertes in Abhängigkeit zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, in Ballungsgebieten überproportional, was sich in steigenden Preisen niederschlägt. Allerdings ist die Wertsteigerung ein »Buchgewinn«, da er erst beim Verkauf realisiert werden kann. Wird die Immobilie als Sicherheit für andere Kreide herangezogen, besteht die Gefahr, dass bei sinkendem Wert nachgeschossen werden muss.

**Vorteile der Miete (Kapitel Mieter).** Eine generelle Überlegung zeigt, dass die Wertsteigerung einer Eigentumswohnung relativ ist und vergleichbar mit den Aktienkursen als reiner Buchwert betrachtet werden kann. Ob man den – fiktiven – Preis zum realen Zeitpunkt des Verkaufs erzielen kann ist abhängig von der Marktlage und vom eigenen Zeitdruck.

### Prospekte

Prospekte dienen dazu, die Lust am Produkt zu wecken und die erste Neugier zu befriedigen, allerdings prägen sich die Begriffe darin auch als erstes ein und lassen sich in der Erinnerung schwer löschen. Der Verkäufer als Autor des Prospektes – der natürlich die Schwächen seines Produktes besser kennt als jeder andere – ist bemüht, davon abzulenken oder sie zu übertünchen. Dies erfolgt durch Verbrämen mit Begriffen, die gleichzeitig alles und nichts aussagen. Die derzeit Gebräuchlichen sind nachfolgend dargestellt.

### Liste nichtssagender Begriffe (Blähworte)

Es sind direkt aus Prospekten oder Zeitungsanzeigen übernommene Begriffe (Stand 2014, Großraum München). Dass ein Produkt angepriesen und seine Vorzüge herausgestellt werden ist legitim. Für den Käufer hingegen ist das Verhältnis der aussagekräftigen zu den nichtssagenden Teilen im Text wichtig, vor allem benötigt er vergleichbare Daten und will keinen Unterricht in Gebrauchsprosa. Die folgenden Begriffe sind entweder von der Vernunft oder vom Gesetzgeber ohnehin gefordert, also eine Selbstverständlichkeit oder schlicht nicht nachprüfbar.

- lebendig
- abwechslungsreich
- sonnig
- üppige Grünflächen
- angenehme, gewachsene Nachbarschaft
- moderne Architektur
- elegantes Farbkonzept
- gelungene Grundrisse
- ausgesuchte Materialien
- hochwertige Verarbeitung
- optimal
- intelligent
- innovativ
- nachhaltig
- langlebig
- zukunftsweisend
- perfekte handwerkliche Arbeit

- 
- repräsentativ
  - Liebe zum Detail
  - klassische Grundrisse
  - durchdachte Grundrisse
  - sehr anspruchsvolle Stadtvilla
  - qualitätsorientiert
  - zeitlos schlicht
  - massive Bauweise
  - überzeugende Wohnatmosphäre
  - repräsentativer Eingangsbereich
  - elegantes Entrée
  - noble Treppenaufgänge
  - Wohlfühlzuhause
  - faszinierende Erlebnisse.

#### *Liste schwer zu qualifizierender Begriffe*

- Parkett (der Begriff ist durch den Verkäufer zu erklären, da es viele Unterschiede bezüglich der Qualität gibt)
- Markenfliesen von namhaften Herstellern (Qualität drückt sich z. B. in Rauigkeiten der Fliesenoberfläche aus)
- Berge zum Greifen nahe
- traumhaft Wohnen in Top Lage
- Wohnidylle
- Architektenhäuser
- spannende Wohn- und Arbeitswelt ist ihr interessanter Nachbar
- gewachsene Innenstadtlage
- attraktiver Lebensmittelpunkt
- Lage im berühmtesten Viertel
- begehrswerte Immobilie
- Familienparadies
- Das wohltuende Privileg eigener Grünfläche, in der Sie jederzeit Kraft tanken können
- Gönnen Sie sich eine Auszeit, Augen schließen, zurück lehnen und den lauen Sommerwind im Gesicht spüren. Ob wärmendes Licht oder erfrischende Brise, ihr Balkon ist ihr jederzeit verfügbares Freizeitparadies.
- perfekte Balance zwischen Erholung und Stadtleben
- TÜV-geprüfte Wohnanlage
- aufstrebendes Viertel
- Wohngefühl auf den Punkt gebracht
- Familientraum

- Altbaujuwel
- Designervilla
- Es treffen die Trends der Moderne auf den Reiz vergangener Zeiten.

Beim Kauf einer Immobilie gibt es außer dem Käufer immer noch mehrere Beteiligte, von denen man abhängig ist oder deren Meinung man benötigt. Anfangs wird es die Familie sein. Hat sich der latente Wunsch, die Wohnungssituation zu verbessern und Eigentum zu bilden verfestigt, so gibt es mehrere Möglichkeiten, Informationen zu erhalten.

Zuerst das Durchlesen der Anzeigen in den verschiedenen Tageszeitungen und dem Internet, es folgt der Besuch relevanter Messen oder die Suche bei Neubauten im näheren Umkreis. Parallel dazu wird die finanzielle Seite überprüft. Damit sind am Anfang folgende Personen beteiligt: die Käufer und ihre Familie, der Verkäufer bzw. dessen berechtigte Vertreter wie z. B. ein Makler, Banken und Notar.

Die Interessen des Käufers wird er selbst koordinieren und kanalisiieren, die von Verkäufer und Banken stehen denen des Käufers entgegen.

Die eigenen unabdingbaren Forderungen und Wünsche notiert man sich und benutzt sie in den Gesprächen als Gedankenstütze. Da es sich auf der Verkäufer- und Bankerseite um einige Personen handelt und der Mensch zur Vergesslichkeit neigt, ist es sinnvoll, deren Aussagen entweder auf den Prospekten oder in einem eigenen Notizbuch zu vermerken. Damit lassen sich auch die Zahlen vergleichen. Die mit blumigen Wörtern dargestellten Eigenschaften in den Prospekten streicht man durch oder löscht sie mit schwarzem Textmarker, es ist erstaunlich, was dann an handfester Information verbleibt.

Auch den Zeitablauf gilt es zu beachten. Die eigenen Termine, wie Ablauf des Mietvertrags, neue Arbeitsstelle, frei werdende Gelder usw. kennt man und kann sie zum Teil steuern.

Die Verkäufer dagegen werden immer auf einen schnellen Abschluss drängen, die Aussagen zum Bezugstermin oder die Zahl der bereits verkauften Wohneinheiten werden aber schwammig bleiben. Bei einem reinen Verkäufermarkt sind Reservierungsgebühren marktüblich, falls man an einer bestimmten Wohnung, wegen ihrer Größe oder Lage, interessiert ist. Nimmt man später vom Ankauf Abstand, so verfällt diese Gebühr, beim Kauf wird sie angerechnet. Ist die Finanzdecke des Käufers dünn, so entstehen unnötige Kaufzwänge.

### **Beurteilungskriterien**

Der Käufer hat im Wesentlichen drei Kriterien zur Beurteilung des Verkäufers

- Gesprächsverlauf
  - Wie wird das Gespräch geführt, mit kaufmännischen Floskeln oder allgemein verständlich mit überprüfbarer Begriffen?

- 
- Werden bestimmte Punkte/Argumente ständig wiederholt, insbesondere handelt es sich um relevante Punkte?
  - Wird auf bestimmte Fragen keine Antwort gegeben, ausgewichen oder auf den Prospekt verwiesen?
  - Wie wird z. B. die Frage nach der Lüftung beantwortet?
  - Wie werden Fragen nach Sonderwünschen behandelt?
  - Wird ein Zeitdruck aufgebaut?
  - Greift der Verkäufer ein vom Käufer gesagtes Argument auf und lobt es überschwänglich?
  - Wird im Gespräch des Öfteren auf die Kredite der KfW Bank verwiesen, so sollte man sich bewusst machen, welchen Anteil der Kaufsumme der Kredit ausmacht, welch zeitlicher Aufwand dahinter steckt (Antrag, Bearbeitung, Auszahlung) und wie realistisch die Chancen sind. Der Vorteil liegt ausschließlich im geringeren Zinssatz und ist damit abhängig von der Konjunktur.
  - Schriftform
    - Erfolgen Antworten nur per E-Mail oder auch per Brief?
    - Ist der Absender des Briefes (des Verkäufers) identisch mit dem Ersteller des Prospekts?
    - Welche Geschäftsform hat der Verkäufer?
    - Welche Verbindung hat der Verkäufer zum Anbieter (Bauträger) der Immobilie (dies geht aus der Visitenkarte des Verkäufers hervor)? Es kann ein erheblicher Unterschied sein, ob er als Angestellter des Bauträgers oder als freier Mitarbeiter tätig ist.
    - Werden die mündlichen Anmerkungen/Vereinbarungen des vertieften Verkaufsgesprächs im Schreiben wiederholt oder wird gar nicht darauf eingegangen?
    - Wird im Prospekt auf Gesetze hingewiesen, z. B. die Energieeinsparverordnung, und sind diese Hinweise aktuell (über Google lässt sich das schnell kontrollieren)?
    - Sind die Kriterien, welche die EnEV 2014 an Anzeigen stellt erfüllt (Angaben des Energiepasses)?
    - Ist der Prospekt durch Belanglosigkeiten aufgeblättert? Z. B. moderne Architektur oder elegantes Farbkonzept?
    - Sind Angaben zu Terminen hart (z. B. Bezugsfertig 30.06.2014) oder schwammig (Übergabe im II. Quartal 2014)?
  - Handeln (vor dem Entschluss zum Kauf)
    - Werden Referenzen (gleiche Objektgröße) benannt, sind diese aktuell?
    - Wie groß ist die Flexibilität beim Preis? Große Nachgiebigkeit kann auf eine hohe Gewinnspanne oder nicht direkt erkennbare Risiken hindeuten.
    - Sind Teile der Technik verhandelbar (z. B. höhere Qualität bei Fenstern)?

- Sind die Ecktermine des Zahlungsplans vom Käufer, der Laie ist, nachvollziehbar (d. h. vor Ort zu überprüfen)?
- Ist der Zahlungsplan verhandelbar, welche Sicherheiten stellt der Verkäufer?
- Wie schnell sind die Reaktionen nach einem Gespräch oder Brief? (Wichtige Punkte benötigen zum Bearbeiten Zeit).
- Zieht der Verkäufer sich im Schreiben oder Gespräch auf juristische Positionen zurück, die noch dazu schwer zu überprüfen sind?
- Werden Termine eingehalten?

Je nach Art des Objekts und Bonität des Verkäufers – meist der Bauträger – gibt es in den Prospekten zum Termin folgende Aussagen:

- Baubeginn erfolgt im I. Quartal 2014 (Das bedeutet der Bauträger beginnt mit dem Bau, wenn er genügend Einheiten verkauft hat, um die ersten Rechnungen zu bezahlen)
- Baubeginn ist erfolgt (was über den Einzugstermin gar nichts aussagt)
- Fertigstellung bis zum 31.03.2014 o. ä. (der Termin muss im Kaufvertrag zwingend schriftlich fixiert werden, für den Fall, dass er nicht eingehalten wird, sind realistische Aussagen zu treffen)
- Wohnung bezugsfertig.

Einen Zahlungsplan – der nur in Maßen oder gar nicht verhandelbar ist – erhält man erst auf Nachfragen. Der aber muss mit den Terminen der Finanzierung durch die Bank in Übereinstimmung gebracht werden. Ein Zahlungsplan könnte z. B. so aussehen:

*Der Kaufpreis ist in folgenden Raten zu zahlen – fällig jeweils 10 Tage nach Rechnungsstellung (mit Bautenstandsbericht):*

- 53,0% nach Fertigstellung aller Arbeiten am Rohbau und der Zimmererarbeiten
- 7,7% nach Fertigstellung aller Arbeiten an Dachflächen und Dachrinnen sowie der Fassadenarbeiten
- 13,3% nach Fertigstellung aller Arbeiten an Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie nach Fertigstellung aller Arbeiten an Fenstern und Verglasung
- 9,1% nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten für den Estrich und für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 8,5% nach vollständiger Fertigstellung.

Unabhängig davon ist die Frage zu klären, welche Sicherheiten der Käufer – später Eigentümer – für die bis dahin gezahlten Gelder erhält. Meist wird seitens des Verkäufers (Zahlungsempfänger) eine Bürgschaft gestellt.

Zur Erleichterung des Überblicks kann es von Vorteil sein, neben den Prozentsatz der Zahlungsrate den absoluten Betrag in € zu schreiben. Sind die Termine schon absehbar, so kann man einen eigenen Zahlungsplan erstellen, in dem die von der

Bank abzurufende Summen und die Rückgabe der Bürgschaft terminlich dargestellt werden.

Wird man sich Teile des Geldes leihen, so wird man folgende Abhängigkeiten beachten.

Von der Unterschrift unter den Kreditvertrag, bis zu dem Moment, in dem das Geld auf dem eigenen Konto ist, vergeht ein bestimmter Zeitraum, der von Unterschriften anderer – wie z. B. der eines Notars – abhängig ist, und den man nicht beeinflussen kann. Ist eine Zahlung aber vorher zu leisten, so laufen Zinsen auf. Falls man das Geld in der Höhe nicht hat, so sind diese Zinsen mit einzukalkulieren.

Nach dem Kauf kommen z. T. mit großem zeitlichem Versatz Gebühren für Notar, Eintrag ins Grundbuch und die Grunderwerbsteuer hinzu.

#### Allgemeines zum Kauf

Durch den Kauf wird man Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Diese wird im Regel-fall durch die Hausverwaltung vertreten. Es ist meistens eine bunt zusammengewürfelte Gruppe von Menschen unterschiedlicher Interessen. Es gibt Selbstnutzer und Kapitalanleger, es gibt junge Menschen, die für Jahrzehnte investieren, die die Anlage möglichst auf dem neuesten technischen Stand haben wollen und alte Menschen, die nur noch am ungeänderten Bestehen des Vorhandenen interessiert sind, Instand-setzungen für unnütz halten und Modernisierungen aus technophoben Gründen ablehnen. Beide Gruppen haben auch mitunter das Problem, Gemeinschaftseigentum – für das alle verantwortlich sind – und Sondereigentum – über das ausschließlich sie selbst bestimmen können – voneinander zu trennen. Diese Meinungsverschie-denheiten treten einmal im Jahr bei der Eigentümersversammlung zu Tage. Da hier auch über die Verwendung von Rücklagen – also Geld – bzw. deren Aufstockung entschieden wird, können die Nerven mitunter blank liegen. Aufgestaute Wut kann sich entladen, das Bewusstsein endlich einmal etwas sagen zu dürfen, Frust über die Gesetze oder allgemein über die Regierung, auch die Möglichkeit, das durch Fernseh-genuss erworbene technische Wissen auszubreiten und anderes mehr, kann diese Versammlungen für davon nur mittelbar Betroffene zum lebenden Theater mutieren lassen, direkt Beteiligte kann es so erregen, dass sie zur Waffe greifen, wie im August 2013 in Dossenheim (Nordbaden) geschehen oder es wird die Grundlage zu einem Nachbarschaftsstreit gelegt, der Generationen überdauert.

## Kauf einer Eigentumswohnung (Neubau)

Erforderlich sind aussagefähige Unterlagen, mindestens:

- Baubeschreibung mit Grundriss und Lageplan (eventuell ein Prospekt) mit folgen-den Angaben:
  - Druckdatum und Autor

- Name des Erstellers vom Gebäude/Generalunternehmer/Bauherr und Gesellschaftsform
- Name des Verkäufers und Gesellschaftsform
- Ist ein Makler zwischengeschaltet?
- Name des Betreibers (der Hausverwaltung) und Gesellschaftsform
- Aussage über die Energieeinsparverordnung (Jahreszahl)
- Aussagen über die energetische Bauqualität (Stichwort z. B. KfW 70, Niedrigenergiehaus usw.)
- Energiebedarfsausweis
- Art des Baustandards (z. B. Münchner Modell, Barrierefreiheit usw.)
- Art der Bauweise (z. B. Betonschottenbau, Ausbildung der nichttragenden Wände usw.)
- Stellplätze (Außenanlagen, Tiefgarage, Tiefgarage mit Duplexplätzen)
- Aussagen über den Schallschutz
- Art der Lüftung
- Aussage über das Heizmedium (Fernwärme, Gas, Öl, Pellets usw.).
- Angaben zum Termskelett (wie ist der Einzugstermin definiert)
- Angaben zum Preis (ist eine Terminbindung gegeben? Gibt es einen Zahlungsplan der am Baufortschritt fixiert ist? Kann der Käufer den Fortschritt beeinflussen?)
- Wie sind Sonderwünsche formuliert? (als Paket, individuell, Abhängigkeiten zum Termin?)
- Teilungserklärung (Die Teilungserklärung kann nicht verhandelt werden!)

Allgemein:

- Gibt es Aussagen zu besonderen Risiken (Gründung, Altlasten)
- Kann die Baugenehmigung eingesehen werden?

## Kauf einer Eigentumswohnung (Bestand)

Allgemeine Fragen zum Objekt:

- Renditeobjekt oder Eigennutzung
- Baujahr
  - vor Ersten Weltkrieg
  - vor Zweiten Weltkrieg
  - in den fünfziger Jahren
- Ensembleschutz/Denkmalsschutz
- Ist die Wohnung vermietet?
  - gewerbliche Mieter
  - langfristig
  - ist Kündigungsschutz zu beachten?
- Sind die Protokolle der Eigentümergemeinschaft vollständig?

- Gibt es technische Pläne?
  - zum Bau
  - zur Haustechnik
- Gibt es einen Wirtschaftsplan?
- Gibt es einen Investitionsstau?

Allgemeine Fragen zum Gebäude:

- Zustand des Gebäudes (eigene Anschauung/Gutachten)
- Nachbarbebauung (direkt angebaut, mit Abstand)
- Bauweise (sie geht im Regelfall aus der Baubeschreibung hervor)
- Vorgenommene Veränderungen (Datum wegen des techn. Stands/gesetzliche Vorgaben):
  - Rohbau/Ausbau
  - Haustechnik:
    - Heizungszustand im Hinblick auf die EnEV
    - Sanitärrohre im Hinblick auf den techn. Standard
    - Elektroinstallation im Hinblick auf den techn. Standard
- Zustand der (sichtbaren) neuralgischen Punkte:
  - Fenster
  - Balkone
  - Dach
- Aussagen über Schallschutz
  - zwischen nebeneinander liegenden Wohnungen
  - zwischen übereinander liegenden Wohnungen

## Die Teilungserklärung

Grundlage eines jeden Kaufs ist die Teilungserklärung. Die Teilungserklärung ist eine unveränderbare Urkunde und – auch in Teilen – nicht verhandelbar. Will man als Kapitalanleger die Wohnung vermieten, so müssen dem Mieter etwaig relevante Punkte nicht nur mitgeteilt, sondern auch im Mietvertrag aufgeführt werden. Ist die Hausordnung Bestandteil der Urkunde, so wird man diese dem Mietvertrag beifügen.

### *Wesentliche Elemente einer Teilungserklärung*

- Teilungserklärung nach § 8 des WEG
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, sie enthält
  - eine Liste der einzelnen Wohnungen mit Wohnfläche und tausendstel Anteil am Gesamtumfang
  - Aufteilungspläne mit markiertem Eigentumsanteil
- Gemeinschaftsordnung
- Baubeschreibung

- eventuell Hausordnung
- eventuell Verwaltervertrag

### *Unabdingbare Daten*

- genaue Bezeichnung des Objektes
- Datum
- der beurkundende Notar mit Anschrift
- der Bevollmächtigte der Firma (teilender Eigentümer), welche das Gebäude erstellt bzw. erstellt hat und in die einzelnen Teile gliedert mit genauer Firmenangabe, dem Eintrag ins Registergericht und der vollständigen Anschrift.

Es folgen die einzelnen Teile, die entweder der Teilungserklärung beigefügt sind, verlesen werden oder auf deren Einsichtnahme verwiesen wird.

- Der erste Teil ist der Grundbuchstand, also Flurstücknummer und Grundstücksgröße und die Art der Bebauung und etwaige Belastungen, wie Dienstbarkeiten, Benutzungsbeschränkungen oder Grundschulden, Hypotheken.
- Der zweite Teil besteht aus der groben Beschreibung der vorhandenen Bebauung, z.B. auf dem Grundstück ist ein Gebäude errichtet, das nach der Nutzungsänderung und dem Umbau in 110 eigene Einheiten und dazugehörende Kellerräume sowie 110 Stellplätzen in einer Tiefgarage aufgeteilt werden soll. Die Aufteilung erfolgt gemäß den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Urkunde der Teilungserklärung sind. Der Anteil des Käufers ist farbig angelegt. Grundlage des Aufteilungsplans ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, in die der Käufer Einsicht nehmen kann.
- Der dritte Teil ist die für den Umbau maßgebende Baubeschreibung, die ebenso Bestandteil der Urkunde ist. Sie stellt ein Angebot auf Durchführung der baulichen Maßnahmen dar, das der Käufer mit seinem Vertrag annimmt.
- Der vierte Teil besteht in der Beschreibung der entstehenden Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Bezeichnung und der Beschreibung der Sachen, Rechte und etwaiger Einrichtungsgegenstände sowie etwaiger Verbindlichkeiten. Dieses Eigentum ist zu verwalten. Der Begriff Bruchteilseigentum umreißt das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen oder einem Dritten gehören

Es folgt die Erklärung des Begriffs Sondereigentum. Gemeint ist damit, die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zulässige Maß beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Diese Passagen sind besonders wichtig und beinhalten den meisten Konfliktstoff zwischen den Eigentümern untereinander und mit der Hausverwaltung. Die Erklärung liegt in den Bestandteilen des Sondereigentums begründet, es sind:

- Die nichttragenden Wände innerhalb der Wohnung
- Die Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeschichtungen und die sonstigen Innenteile der Wohnung und deren Balkon
- Die vom Sondereigentümer allein benutzten Versorgungs- und Wasserleitungen bis zur Einmündung in den gemeinschaftlich benutzten Hauptstrang.

#### *Das Gemeinschaftseigentum*

- das Grundstück
- Gebäude Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, z.B. Flur, Keller, Waschräume, Treppenhäuser, Aufzug
- alle Teile des Gebäudes, die zu dessen Bestand, Betrieb und Sicherheit erforderlich sind
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (auch wenn diese sich innerhalb des Sondereigentums befinden)
- zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
  - die tragenden Wände und die nichttragenden Wände, die das Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen
  - die Decken, das Dach und der Kellerboden
  - alle Fenster und Fenstergitter (franz. Balkone), Rollläden, Jalousien
  - Geländer der Balkone
  - Wohnungsabschlusstüren mit Schließanlage
  - Treppenaufgang samt Geländer
  - Heizungszentrale sowie Verteilstränge
  - Photovoltaikanlage auf dem Dach
  - Solarpaneelle der Heizungsanlage.

Hier kurz eine Erläuterung, was nicht zulässige Eingriffe des Sondereigentümers in das Gemeinschaftseigentum sein können und daher der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedürfen:

- Erstellen eines Durchbruchs – z.B. einer Durchreiche – und Anlegen einer Nische – z.B. Vertiefung eines Schranks in einer Tragwand
- konstruktive Verankerungen von Innentreppen an Wohnungstrennwänden, hier besteht die Gefahr von Schallübertragung.
- Einbau einer Wohnungsinnentreppen zwischen zwei, einem Eigentümer gehörenden, Wohnungen, hiervon können der Brandschutz und der Schallschutz des Gebäudes betroffen sein.
- Einbau eines Treppenlifts (siehe Kapitel → *Der Eigentümer*)

- das »Umbauen« von weichen Bodenbelägen, wie Teppichböden, auf harte wie Parkett oder Fliesen, kann durch die veränderte Schallübertragung zustimmungspflichtig sein.
- Anbringen von Markisen, Außenjalousien, Minirollläden usw.
- je nach Architektur das Anbringen von Blumenkästen, welche aus der Fassade herausragen
- je nach Architektur kann das Anbringen eines anderen Namensschildes an der Wohnungseingangstüre im Treppenhaus zustimmungspflichtig sein.

*Gemeinschaftsordnung.* Das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander wird mit den relevanten Paragraphen des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt. Hierbei können Sondernutzungsrechte zu berücksichtigen sein. Das sind z.B. Nutzung von Gartenanteilen, Gebrauchsregelungen, die aus Auflagen des Brandschutzkonzeptes herrühren, wie Duldung von Leitern oder Fluchtwegen oder das Gewähren von Zugang zur Kontrolle, Reparatur und Kundendienstarbeiten; diese Punkte bedürfen einer Erläuterung. Werden Trennwände aufgestellt oder hochwachsende Sträucher gepflanzt, so dürfen diese die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen nicht beeinträchtigen sowie die Suche nach Notausgängen und Feuerwehrleitern nicht erschweren.

Was nicht sofort aus der Baubeschreibung hervorgeht und im Plan für den Laien nur schwer ersichtlich ist, sind waagerechte Verzüge von Schmutzwasserleitungen. Sie treten auf, wenn die Bäder in den Geschossen nicht übereinander angeordnet sind und die Fallleitungen »verzogen« werden müssen. Dies geschieht dann in der Wohnung darunter unter der Decke. In dem Bereich ist dann die Raumhöhe verringert und im Falle einer »Rohrverstopfung« muss das Hindernis durch die Wohnung eines Unbeteiligten beseitigt werden.

*Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums*  
Hier werden die Rechte der Eigentümer untereinander geregelt.

*Pflichten der Sondereigentümer*  
Hier werden die Pflichten der Eigentümer aufgeführt.

*Hausordnung*  
Ist eine Hausordnung Bestandteil der Teilungserklärung, so können die dort aufgestellten Regeln nicht eigenmächtig verändert werden. Hierzu ist der Beschluss aller Eigentümer erforderlich.

*Baubeschreibung*  
Die Baubeschreibung enthält im Regelfall wenige und ohnehin nicht schnell nachprüfbare Aussagen. Das meiste ist in den DIN Vorschriften geregelt. Die Materialangaben

lassen auch wenig oder keine Rückschlüsse auf Empfindlichkeit, Wartungsintervalle und Lebensdauer zu.

Aus einer Baubeschreibung sollten aber einige Punkte hervorgehen, die Aufschluss geben über den Gebrauch der Wohnung. Sind die Angaben nicht erkennbar, so hat der Käufer die Möglichkeit, die Punkte im Gespräch abzufragen und den Verkäufer zu bitten, die Baubeschreibung entsprechend – notfalls handschriftlich – zu ergänzen. Das korrigierte Exemplar wird der Teilungserklärung beigelegt.

Folgende Angaben sollten in einer Baubeschreibung enthalten sein:

#### Rohbau

- Material der Außen-, Wohnungstrenn- und Tragwände. Hinweis zum Verständnis einer Teilungserklärung: Das Setzen von Dübeln in Beton erzeugt einen Heidenlärm und der Verursacher ist nicht ausfindig zu machen. Die Erfahrung lehrt, neu einziehende Mieter bohren grundsätzlich außerhalb der durch die Hausordnung vorgegebenen Zeiten.
- Material der nicht tragenden Wohnungs- und Innenwände. Hinweis zum Verständnis einer Teilungserklärung: Leichte Trennwände (Trockenbau) bieten fast keinen Schallschutz (der innerhalb einer Wohneinheit auch von der DIN nicht gefordert wird).
- Geschossdecken, hier sollte der Schallschutz beschrieben sein, er umfasst den gesamten Deckenaufbau von der unteren Beschichtung bis zum Bodenbelag im Raum.
- Die Dachausbildung sollte beschrieben sein (beim Schrägdach Dachsteine oder Ziegel, beim Flachdach z. B. bituminöse Abdichtung oder Folie).
- Das Material der Rinnen und Fallrohre lässt Rückschlüsse auf Wartungsbedarf und Lebensdauer zu.
- Die Konstruktion der Balkone und die Entwässerung sollte beschrieben sein.

#### Ausbau

- Bei den Bodenfliesen sind Rauigkeit und Nachlieferbarkeit wichtig.
- Die Fliesenhöhe in Feuchträumen (Bad, WC) lässt Rückschlüsse auf die Speicherfähigkeit der Luftfeuchte zu.
- Bei den Fensterrahmen gibt es im Wesentlichen drei Materialien
  - Holz, der Wartungsaufwand ist abhängig von der Bewitterung
  - Kunststoff, weiße Rahmen können vergilben, Beschläge können im Laufe der Zeit ausleieren.
  - Aluminium, thermisch getrennte Konstruktionen
- Wohnungseingangstür: Angabe der Schallschutzklaasse (dB)
- Schließanlage mit beidseitig schließbaren Zylindern
- Bodenbeläge, Hinweis auf Empfindlichkeit der Nutzschicht gegen Nässe und Gefahr von Kerben, bei Parkett Stärke der Nutzschicht (Möglichkeit des Abschleifens).

### Heizung

- Angabe des Brennstoffs und Größe des Tanks/Lagerraums, bei Pellets Aussage über geplante Intervalle für Termine des Kaminkehrers.

### Lüftung

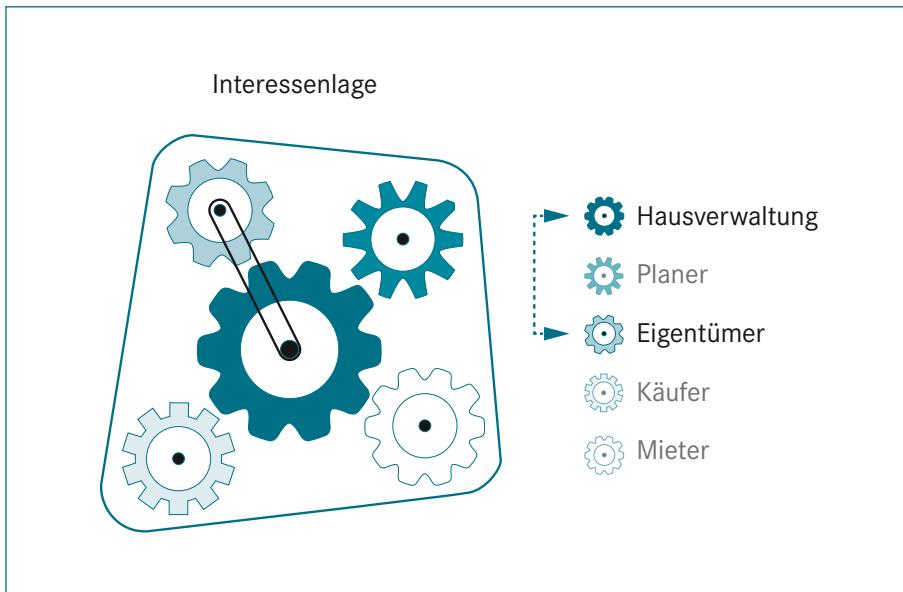
- Die Art der Lüftung (siehe Kapitel → *Der Planer*) muss beschrieben sein  
Bezogen auf eine Sanierung

Wenn nicht schon im Prospekt geschehen (der dann Vertragsbestandteil sein muss), so muss spätestens hier eine schriftliche Aussage über den Wärmeschutz (Energieausweis) und Schallschutz durch den Verkäufer getroffen werden.

## Der Eigentümer

Gedanken kleinere oder größere Umbauten an seinem Eigentum vorzunehmen sind naheliegend. So kann bei einer Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt (Split Level) oder einem zweistöckigen beidseits angebautem Einfamilienhaus der Wunsch nach einem **Treppenlift** auftreten. Am Beispiel eines Einbaus eines Treppenliftes wird dargestellt, wie in die Struktur eines Gebäudes eingegriffen wird und mit welchen Maßnahmen gerechnet werden muss.

Die Gründe für den Einbau eines Treppenliftes können vielfach sein. Gleichgültig, ob man kerngesund ist, aber schon das herannahende Alter spürt, welches Änderungen in der Wohnweise vorausahnen lässt, ob man sich mit Stock schon sicherer fühlt als ohne, den Rollator als Hilfe dankbar annimmt oder schon auf einen Rollstuhl angewiesen ist, der Gang vom Erdgeschoss in die obere Etage wird beschwerlicher und man sucht nach einer Erleichterung. Diese verspricht ein Treppenlift, da man mit ihm die lieb gewordenen Abläufe oder Gewohnheiten beibehalten kann. Man sollte sich dabei aber vor Augen halten, der Einbau eines Treppenliftes bedeutet einen Eingriff in die Struktur eines Gebäudes und eine auf längere Dauer angelegte Maßnahme für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen. Die gedachte Erleichterung wirkt sich vielleicht auf andere Bereiche der Nutzung als Nachteil aus – vor allen Dingen erfordert sie eine Investition, die sich in Form von erhöhter Lebensqualität in einem unbekannten, jedoch möglichst langen Zeitraum, amortisieren soll. Es kann beim Überdenken aber



auch der Fall eintreten, dass man angesichts der Vielzahl an Änderungen Alternativen sucht, wie ein Tausch der Wohnung oder der Umzug in betreutes Wohnen.

Zu Beginn der Überlegungen ist die rechtliche Situation des eigenen Besitzes zu klären. Bei Eigentumswohnungen ist zu prüfen, ob mit dem Einbau des Treppenlifts das Gemeinschaftseigentum berührt wird. Dies wird fast immer der Fall sein. Genaue Auskunft gibt hier die Teilungserklärung. Der ohnehin erforderliche Architekt kann die Problematik erläutern. Wird Gemeinschaftseigentum berührt, müssen alle Eigentümer ihre Zustimmung geben. Bei Reihenhäusern gilt dies ebenso im Hinblick auf die Wände zum Nachbarhaus und etwaiger Schallübertragung.

### *Grundlagen der Planung*

Jeder Umbau erfordert eine Planung, hierfür ist es erforderlich, dass der Bauherr den derzeitigen Zustand des Gebäudes kennt. Fehlen die Pläne des Gebäudes, so müssen sie beschafft werden; der Architekt kann helfen. Sodann muss sich der Bauherr über das Ziel des Umbaus im Klaren sein. Dies zu fixieren ist erheblich schwieriger, da man die eigene Vorstellung von der Zukunft mit den eigenen finanziellen Möglichkeiten vergleichen muss.

Zur Vorbereitung der Entscheidung nachfolgend einige relevante Punkte. Zum Überwinden von Höhenunterschieden sind drei Systeme auf dem Markt:

- der konventionelle Aufzug
- der über eine Traverse an der Decke geführte Stuhl
- der an der Wand oder auf der Treppe geführte Stuhl.

Letzteres ist das am Markt gängigste System, darum soll darauf näher eingegangen werden.

Die Erstellung und der Betrieb von Treppenliften – die korrekte Bezeichnung lautet Treppenschrägaufzug – werden in verschiedenen Vorschriften geregelt, die wichtigsten davon sind die DIN EN 81-40 und die Maschinenrichtlinie 2006/42. Zu beachten ist:

- Der Treppenlift
  - ist keine überwachungsbedürftige Anlage, d.h. eine regelmäßige Prüfpflicht durch eine halbstaatliche Institution (z.B. TÜV) besteht nicht. Am Gerät ist ein Typenschild angebracht und eine Konformitätsbestätigung hat vorzuliegen.
  - Er wird elektromotorisch mit einem Akku betrieben. Der Akku wird in der Parkposition am Netz ständig aufgeladen und hat bei Ausfall des Stroms eine Reserve von 3 bis 4 Fahrten.
  - Er hat eine Not-Aus-Funktion und eine Totmannschaltung.

Aus den unterschiedlichen Prospekten ist für die Vorplanung zu entnehmen, welche Abmessungen der Treppenlift hat, wie er geführt wird, seine Lasten abträgt und vor allem, wie er bedient wird. Da die Zeichnungen oder Fotografien nur bedingt die Wirklichkeit wiedergeben, ist es zwingend nötig, dass der Bauherr bzw. der unmittelbar

---

Betroffene an einem Musterobjekt das Ein- und Aussteigen übt und Probefahrten unternimmt. Das gilt insbesondere für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Diese werden prüfen, ob und wenn ja welcher Aufwand das Umsteigen darstellt, ob sie Hilfe eines Dritten benötigen und welcher Platz dazu im unteren und oberen Podestbereich erforderlich ist. Personen mit eingeschränkter Sehfähigkeit werden das Bedientableau tastend prüfen.

Die Fahrten »Auf« wie »Ab« dauern bei der üblichen Geschossgröße etwa 30 sec. Die Möglichkeit der Begehbarkeit der Treppe, im Notfall durch andere Personen, sollte bedacht werden.

### *Die Planung*

Der Architekt hat nun die Aufgabe, unter den drei Gesichtspunkten Technik – Kosten – Zeit die verschiedenen Alternativen vom »Ist-Zustand« zum »Soll-Zustand« darzustellen, damit der Bauherr entscheiden kann.

Die Planung umfasst dabei mehrere Punkte. Sie beginnt, wie bereits angedeutet, mit der Erfassung des Bestands. In die Pläne, Grundrisse und Schnitte werden die tatsächlichen Maße eingetragen, ebenso die Wand- sowie Deckenmaterialien. Einzu-tragen sind auch Heizkörper, Steckdosen, Lichtschalter und die Teile der Wohnungseinrichtung, z.B. Einbauschränke, oder große Möbel, die soweit als möglich am Ort bleiben sollen. Hierbei sind die Bereiche, an denen der Treppenlift unmittelbar vorbeifährt von besonderem Interesse. Zu beachten ist dabei, dass die Nutzbreite der Treppe geringer und ein Begehen der Treppe während des Betriebs erschwert wird. Ebenso können sich die Podestflächen beim Ruhezustand des Treppenlifts verkleinern. Um diese Beeinträchtigungen zu vermindern, kann bei manchen Fabrikaten der Stuhl bei »Leerfahrt« oder in Parkposition hochgeklappt werden.

Es gilt auch an die Nutzung der Treppe ohne Auf- und Abfahrt zu denken, z.B.:

- Wie wird der Bereich Treppe – Wand – Führungsrohr oder Verankerungspunkte gereinigt?
- Sicherungen gegen unbefugtes Benutzen (Kinder spielen gerne)?
- Wie können sperrige Gegenstände (nicht zerlegbare Schränke, Klavier usw.) transportiert werden, wenn die Treppe schmäler geworden ist?
- Wie kann eine Krankenliege transportiert werden?

Je mehr Details im Vorfeld bekannt sind, desto weniger muss während und nach der Montage improvisiert oder im Betrieb nachgerüstet werden.

Erfolgt die Lieferung und Montage des Treppenlifts durch den Hersteller, d.h. es wird kein Architekt zur Planung eingeschaltet, so fällt dessen Tätigkeit verdeckt an und ist kostenmäßig in der Rechnung des Treppenlifts enthalten. Hierbei sollte man sich bewusst machen, dass der Hersteller eines Treppenlifts in erster Linie seine eigenen Interessen vertritt und die des Auftraggebers hintenan stellt. Die örtlichen Gegebenheiten kennt er nur aus den übergebenen Plänen (Grundriss und Schnitt)

und dem von ihm erstellten örtlichen Aufmaß. Nicht erfassen kann er die Lebensgewohnheiten. Die bauseitigen Leistungen, also Maßnahmen, die der Bauherr vorab, während und nach dem Einbau zu erbringen hat, werden juristisch sauber und damit meist unverständlich im Angebot formuliert.

### *Die Kosten*

Ein weiterer Schritt des Bauherrn wird sein, die Kosten zu umreißen. Diese setzen sich aus mehreren Teilen zusammen. Zur Erläuterung seien die Wesentlichsten hier aufgeschlüsselt:

Kosten für die erforderlichen Umbauten, um den Treppenlift einbauen zu können, etwa an der Treppe, den Podestflächen oben und unten, Wand und Geländer und der Elektroinstallation

- Kosten des Treppenliftes mit Montage
- Kosten des Treppenliftes im Betrieb, wie z.B. Strom und Wartung. Je nach Grad der Behinderung können Zuschüsse oder Darlehen von öffentlichen Stellen für den Treppenlift gewährt werden.
- Kosten für Veränderungen in der Wohnung, die das Leben erleichtern und in absehbarer Zeit angefallen wären. Z. B zusätzliche Haltegriffe, oder das Verlegen von Lichtschaltern.
- Kosten für die Planung. Diese werden über die HOAI geregelt.

### *Die Zeitachse*

Ein nicht zu vernachlässigender Punkt wird auch der Terminrahmen sein, folgende Fristen sind zu beachten:

- Die Planung, endend mit der Systemfestlegung. Dies wird der längste Zeitraum sein, weil verschiedene Einflüsse zu berücksichtigen sowie Meinungen zu hören und danach zu bewerten sind. Da in der Zeit auch die Möglichkeit von anderen Umbauten – die man schon längere Zeit geplant hatte – geprüft wird, sollte man die Dauer keinesfalls zu kurz einschätzen. Erfahrene Architekten setzen hier bis zu einem halben Jahr an.
- Die Ausschreibung, endet mit der Vergabe. Aus Erfahrung sollte man hierfür 6 bis 8 Wochen ansetzen.
- Nach Erteilung des Auftrags an den Treppenlifthersteller werden die von ihm geforderten bauseitigen Leistungen erbracht. Die Dauer ist vom Umfang abhängig. Wichtig ist, dass die Tätigkeiten vor der Lieferung des Lifts abgeschlossen sein müssen, sonst drohen Wartestunden oder die Kosten einer erneuten Anlieferung.
- Der Dispositionsvorlauf, hierunter versteht man die Vorbereitung des Auftrags und Montage des Geräts zum Versand im Werk. Die Dauer sollte bei der Verhandlung abgefragt und im Vertrag fixiert werden.

- 
- Die Anlieferung sowie Montage des Treppenlifts vor Ort mit Einweisung der Personen. Die Frist dazu beginnt mit dem Abruf und ist durch die VOB/B mit max. 12 Werktagen bestimmt.
  - Abnahme der Leistung, Inbetriebnahme, Beginn der Gewährleistung
  - Bezahlung der Rechnung unter Beachtung der kaufmännischen vereinbarten Punkte (Skonto, Einbehalt einer Sicherheitsleistung gegen Bürgschaft usw.)
  - Ablauf der Gewährleistungsfrist, Auszahlung der Sicherheit.



---

## Gentrifizierung

Stark vereinfacht liegt der Gentrifizierung folgendes System zugrunde: Investoren kaufen bebaute Grundstücksareale mit unsanierten Gebäuden auf, zerlegen sie in Einzelteile, nützen dabei das Baurecht aus, z.B. durch Aufstocken oder Heranrücken an die Baulinien und verkaufen die so entstandenen Wohneinheiten kleinteilig. Die Käufer bezahlen auf diese Weise die wegen der bisher zögerlichen Instandsetzungen notwendige Sanierung. Es entstehen viele moderne, aber wesentlich kleinere Wohnungen sowie einige sehr große luxuriöse. Die bisherigen Mieter werden verdrängt.

### Ursachen/Definition

Durch Verringerung des Zinsniveaus werden Grundstücke als langfristige Kapitalanlage interessant.

Es gibt in Großstädten Grundstücke in einer »guten« Lage, auf ihnen stehen Gebäude, die einer Instandsetzung bedürfen, um den Ansprüchen der Mieter zu genügen. Diese Maßnahmen erfordern Investitionen, welche der Eigentümer – aus welchen Gründen auch immer – nicht erbringen will. Um einen weiteren Verfall zu vermeiden, vielleicht auch wegen drohender gesetzlicher Auflagen, wird er die Immobilie an einen Investor verkaufen. Der wiederum sieht den Vorzug der Lage, vielleicht auch die Möglichkeit, welche ihm das Baurecht – wie bereits angedeutet – bietet, und plant ein modernes Gebäude für eine gänzlich andere Klientel, seien es Kapitalanleger oder Käufer als Selbstnutzer. Die vorhandenen Mieter sind für ihn ein Störfaktor, die ihn am Bauen hindern und einer zügigen Nutzung (sprich Verzinsung) im Wege stehen. Es tritt eine Umwälzung ein, die bisherige Bevölkerung, die im (un)mittelbaren Umfeld wohnte und arbeitete und die Infrastruktur wie Tante Emma Läden, Supermarkt, Schulen, Kindergarten und die wenigen Grünflächen nutzte, wird verdrängt. Dafür beziehen kinderlose Ehepaare die vergrößerten, luxuriös ausgestatteten Wohnungen; Ehepaare, die in der weiten Welt arbeiten und die »In«Adresse dezent auf der Visitenkarte zeigen. Sie benötigen auch keinen Kindergarten oder eine Schule, die ihnen wegen des dauernden Lärms sowieso ein Dorn im Auge sind. Der tägliche Einkauf geschieht nicht aus der Notwendigkeit heraus, sondern hat Eventcharakter. Die früheren Bewohner werden als folkloristisches Beiwerk noch akzeptiert.

Durch Einsprüche, Widerstand oder Mobilisierung der Öffentlichkeit (Presse usw.) kann der Bewohner einer solchen Anlage bei einer Gentrifizierung das Projekt insgesamt kippen.

Allerdings kann der Schuss auch nach hinten losgehen. Ebenso wie die Bewohner wird der Investor versuchen, auf die öffentliche Meinung Einfluss zu nehmen. So sind alte Gebäude nicht immer eine Zierde und durch längeres Verwahrlosen droht die

Gefahr der Verslumung. Dies kann Verwaltung und Nachbarn geneigter machen, einer Umnutzung oder einem Neubau zuzustimmen. Folgende Spielarten sind denkbar:

- Möglichkeit 1: Der Investor gibt auf (Kapitalmangel, negatives Image, keine realisierbare Marktchancen usw.) und verkauft an einen anderen Investor, der robuster ist und die eigenen Interessen hemdsärmeliger durchsetzt.
- Möglichkeit 2: Der Investor saniert genau im gesetzlich vorgegebenen Rahmen, modernisiert das gerade noch wirtschaftlich Sinnvolle und gibt sich mit einer geringen Rendite zufrieden. Die Bewohner haben einen kurzfristigen Vorteil, zu hinterfragen bleibt, ob es allen genügt mit einer u.U. vermeintlichen Idylle auf Dauer zu leben. Nichts ist beständiger als der Wandel, und Stillstand ist im Prinzip das Ende einer jeden Entwicklung. Als Beispiel dient eine sanierte Haustechnik, sie wird kaum auf den jeweilig neuesten Stand gebracht werden können. Leidtragende sind:
  - Der Eigentümer der Gesamtanlage, weil bei einer Neuvermietung u.U. wieder saniert werden muss.
  - Der Mieter, weil der Standard von Wohnung und Gemeinschaftsbereich sich vom allgemeinen Standard abkoppelt, was er mit provisorischen Maßnahmen zu verändern sucht (Beispiel Sonnenschutz, Nutzung Solare Wärme, WW für Spül- oder Waschmaschine, Einsatz virtueller Techniken, sichtbare Kabel, Router) verbunden mit dem latenten Wunsch nach Verbesserung (Auszug/Umzug, Erleichterungen für ältere Personen).
- Möglichkeit 3: Der Investor resigniert und unterlässt den Ankauf und alles bleibt beim Alten. Die Zeitdauer wird durch Renditeerwartung – Wunsch nach Kapital beim Eigentümer oder Erben – bestimmt. Es droht die Verwahrlosung.
- Möglichkeit 4: Der Investor sorgt durch absichtliches Verwahrlosen für eine kalte Entmietung, um mit dem Auszug des letzten Mieters seinen Bauwillen durchzusetzen. Auch hier bieten sich zwei Möglichkeiten an:
  - Er steht die Zeit kapitalmäßig durch (d.h. er kann die laufenden Kosten bezahlen und verzichtet auf die Zinsen davon).
  - Er verkauft das Grundstück, wobei die Mieter den Kaufpreis drücken – zumal solche Liegenschaften auf dem Markt bekannt sind.

Das Ganze ist eine nüchterne Kosten-Nutzen-Rechnung, wobei zwei Gewinner immer feststehen: Banken und Rechtsanwälte.

Die Verlierer stehen ebenfalls fest, es sind die langjährigen, kapitalschwachen und meist auch älteren Mieter, sie können ihre Rechtssituation nur bedingt ausnutzen, denn:

- Ihre Rechte sind ihnen nicht immer bekannt; zumal die Auskünfte, welche sie erhalten von den eigenen Interessen des Auskunftserteilenden gefärbt sind.
- Es setzt den Einsatz von Kapital, wenn auch in geringerem Maße voraus (Rechtsanwälte, Mieterverein usw.).
- Es erfordert ein stabiles Nervenkostüm und kann psychisch zermürben.

- Der Ausgang ist ungewiss (Recht haben heißt nicht Recht bekommen). Das Gefühl, Unrecht zu erleiden, steigert die Bereitschaft zu streiten. Und das Wissen um eine abgeschlossene Rechtschutzversicherung oder das Gefühl, den Mieterbund im Rücken zu haben, gaukelt einen Streit ohne Kosten vor.

Zu bedenken ist dabei, dass im Regelfall der Investor seinen Informationsvorteil gnadenlos ausspielt, indem er gegenüber den Mietern unterschiedliche Aussagen trifft, also vielfach mit unlauteren Mitteln arbeitet und bewusst psychologischen Druck aufbaut, dem meist resignierend nachgegeben wird. Auch der Faktor Zeit ist auf seiner Seite, denn der Wert des Grundstückes steigt, zwar langsam aber dafür sicher, auch muss er keine Gelder für Modernisierung oder Instandhaltung ausgeben, hat also den Zinsvorteil auf seiner Seite, denn er kann sein Geld kurz-, mittel- oder langfristig anlegen. Hat er kein Geld, so muss er auch kein Kapital aufnehmen. Schließlich werden potenzielle Käufer aufmerksam, denn aus den negativen Schlagzeilen kann ein positiver Werbeeffekt für die Vermarktung der Wohnungen entstehen.

Das Folgende hat als Grundlage den Aufkauf einer Wohnanlage durch einen Investor in einer Großstadt, in der ein Mangel an günstigem Wohnraum in guten Wohnlagen (Ränder Innenstadt, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen) herrscht und damit verbunden eine energetische Sanierung und wie erwähnt Ausnutzen des Baurechts sich nicht nur anbietet, sondern auch von der Kommune erwünscht wird.

Es sollen die dabei ablaufenden Handlungen aus der Sicht von Investor, Mieter, der eingebundenen Hausverwaltung und dem Planer beschrieben werden.

## **Beteiligte**

Beteiligte können sein:

- unmittelbar
  - Investor
  - bisherige Mieter, Differenzierung nach
    - Mietdauer
    - Alter der Personen
    - Familienstand
    - Behinderung
    - Wohnrechten/Sozialbindung
    - gewerbliche Mieter
  - Hausverwaltung bzw. Betreiber des Gebäudes
- mittelbar
  - Planer (Architekt/Fachingenieur Haustechnik/Elektroinstallation)
  - potenzielle Käufer der neuen Wohneinheiten
  - potenzielle Mieter entweder als Kunden der Käufer (Kapitalanleger oder als bisherige Mieter, die sich zum Kauf entschlossen haben)

- Unternehmen/Firmen, die mit dem Gebäude verbundene Maschinen und Geräte mit langfristigen Bindungen (über die Wartung) anbieten, z.B. Aufzug, Heizzentralen
- Unternehmen/Firmen, die am Abrechnen des Verbrauchs, verbunden mit anderen Dienstleistungen, Interesse haben
- Unternehmen, die Contractingmodelle anbieten
- Bank als Geldgeber des Investors
- Banken als Geldgeber der Käufer
- Kommune
- Makler
- Rechtsanwälte auf der Mieterseite, Interessen vertretende Vereine
- Rechtsanwälte des Investors
- Notare
- Gutachter
- Politiker
- Presse.

## Konsequenzen

Konsequenzen, die eintreten können, wobei die Abläufe miteinander verflochten sind und zeitlich versetzt erfolgen:

- Der Qualitätsstandard verbessert sich, die Mieten werden steigen
  - um das gesetzlich zulässige Maß
  - um »willkürliche« Beträge, die nach Einsprüchen entweder tlw. zurückgenommen oder auch durchgesetzt werden. (Der psychologische Faktor wird bewusst verwendet und gnadenlos ausgenutzt)

Hierbei sollte man berücksichtigen, dass der Qualitätsstandard in den Jahren nach dem Krieg erheblich gestiegen ist und von den Mietern auch erwartet wird. Hierbei tritt der verständliche, aber schwer erfüllbare Wunsch zu Tage, höchste Qualität zu geringsten Preisen zu erhalten. Jeder weiß, erhalte ich eine Leistung unter ihrem Marktwert ist damit irgendwann ein Ende.

- Bei neuen Wohnungen werden die gesetzlichen Vorgaben bis an ihre Grenzen interpretiert.
- Die Wohnungen werden den Mietern, weil gesetzlich gefordert, zum Kauf angeboten. Betrachtet man die Situation der Mieter, so stellen sich folgende Konstellationen heraus:
  - Mieter, die keine oder nur geringe Rücklagen haben und bei denen die Miete einen erheblichen Anteil am Einkommen ausmacht, werden sich am längsten wehren, aber über kurz oder lang der Realität folgen und ausziehen.

- Mieter in gleicher Situation wie zuvor beschrieben, jedoch in der Wohnung bleibend, in der Hoffnung, die vom neuen Eigentümer geforderte Miete aufbringen zu können. Gestützt werden sie durch das Mietrecht.
- Mieter mit Rücklagen, welche die Wohnung kaufen, um selbst darin zu wohnen.
- Mieter mit hohen Rücklagen, welche die Wohnung als Kapitalanlage kaufen und in eine andere Mietwohnung ziehen, da das Wohnen im eigenen Besitz teurer als die Miete sein kann.
- Die erste Konsequenz ist, die Mietergemeinschaft beginnt auseinanderzufallen. Das hört sich im ersten Augenblick schlimm an, jedoch auch eine Wohnanlage, über der nicht dieses Damoklesschwert der Gentrifizierung schwelt, unterliegt einer stetigen Fluktuation. Die wird durch mehrere Gründe veranlasst:
  - Das fortschreitende Alter verlangt nach einer dem Gesundheitszustand entsprechenden Einrichtung.
  - Die Familiengröße hat sich verringert oder erhöht.
  - Das Einkommen hat sich verringert oder erhöht.
  - Todesfall
  - Der geänderte Arbeitsplatz bedingt einen Umzug.
- Den sozial schwachen Mietern hat die Kommune an anderer Stelle Wohnraum zu schaffen oder einen Zuschuss zur neuen Miete zu gewähren, d.h. boshafte ausgedrückt, Gewinne werden privatisiert, Verluste sozialisiert .
- In die neuen Wohnungen, die erheblich teurer sind, ziehen Bewohner ein, die andere soziale und finanzielle Strukturen und Interessen haben, sie gliedern sich in drei Gruppen:
  - Käufer, die auf lange Sicht bleiben wollen
  - Mieter von Kapitalanlegern, die eine günstigere Wohnung suchen und bald wieder ausziehen (Fluktuation)
  - Zweitwohnsitz von Vermögenden, d.h. Leerstand ohne Folgen bei den Nebenkosten, jedoch Blockieren von Wohnraum.

## Die Sichtweisen

### *Die Sicht des Investors*

Das Geschäftsmodell eines Investors baut auf der Maximierung seiner Rendite auf. Der Entschluss, sein Kapital in Gebäuden anzulegen, kann mehrere Gründe haben. Hier wird nur der der Ausnutzung des Baurechts betrachtet. Dies erfordert die Zusammenarbeit von Fachleuten des Steuerrechts, allgemeinen Juristen und Architekten. Deren Honorare sind anteilig (abgesehen von anderen Kosten) in seiner Renditeermittlung enthalten. Hat er ein entsprechendes Objekt gefunden, so wird er mit Unterstützung der genannten Fachleute, die einzelnen Lösungen durchspielen:

- Abbruch und Neubau unter Ausnutzung von Fläche und Baurecht (d. h. mehr Fläche zum Veräußern)
- Änderung des Wohnungsmix z.B. durch Zusammenlegung von Wohnungen
- Änderung der Nutzung Wohnungen und Gewerbe (Büro, Praxen usw.)
- Änderung durch massive Qualitätsveränderung (Luxuswohnungen)
- energetische Ertüchtigung und Modernisierung der Haustechnik.

Die Interessen und Belange der bisherigen Mieter treten in den Hintergrund.

Interessen des Investors: Seine Entscheidungen werden beeinflusst

- durch die juristische Form des entstehenden Gebäudes (Fonds usw.)
- durch die Verflechtung (Kapital, Person) seiner Firma mit dem Eigentümer oder Mieter des neuen Gebäudes
- durch das Zinsniveau, nämlich der Differenz zwischen den Habenzinsen und den Sollzinsen. Je niedriger die Habenzinsen sind – also die Zinsen, welche der Investor für sein Guthaben bekommt – desto interessanter können langfristig die zwar niedrigeren aber dafür sichereren Zinsen des Wohnungsbaus sein. Umwandlungen von Wohnraum sind juristisch schwer durchsetzbar, Gewerbeflächen in Wohnraum umzuwandeln ist technisch sehr aufwändig, von der rechtlichen Seite abgesehen.
- durch kaufmännische Gesichtspunkte. Maßgebend ist für ihn der Zeitraum zwischen dem Eingang einer Rechnung an ihn und der Bezahlung derselben, bzw. seiner Rechnungsstellung an Dritte und dem Eingang des Geldes. Nicht nur, dass in dem Zeitraum sein Konto genügend Deckung haben muss, sondern auch, dass die Differenz möglichst hoch sein muss, es handelt sich nämlich um seinen Gewinn, sein Interesse liegt am kurzfristigen/schnellen Verkauf. Zumal er zum Bauen nicht unbedingt eigenes (vorhandenes) Geld verwendet, sondern das der kreditierenden Bank, wofür er Zinsen zu bezahlen hat und der Vorgang an seiner Bonität zehrt.

Der Investor ist bei seiner Entscheidung gespalten zwischen Erstellung von Gewerbebauten und Erstellung von Wohnungen.

- Gewerbliche Gebäude (wie Büroflächen, Hallen usw.) haben eine kurze Nutzungsdauer von 10 bis 30 Jahren und sind dann veraltet. Der Mieterwechsel ist abhängig vom Markt und wird mit kurzfristigen Mietverträgen gesteuert. Die Rendite wird entsprechend höher sein als die beim Wohnungsbau. Es ist im Prinzip eine kurzfristige Kapitalanlage. Die Möglichkeit, Wohnungen in Gewerbeflächen umzuwandeln ist vom Gesetzgeber her eingeengt. Die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnungen ist mit einem erheblichen technischen Aufwand verbunden (Sanitärinstallation, Schallschutz, Brandschutz).
- Wohnungen: Der Nachteil der rigiden Gesetzgebung für private Mieter, der einen Mieterwechsel erschwert und die Rendite durch die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete einengt, wird durch den Vorteil aufgewogen, dass die dünne Kapitaldecke der Mieter deren Streitbereitschaft erlahmen lässt und der Nervenkrieg durch bewusste Verwahrlosung langfristig immer vom Investor gewonnen wird.

Mietdauern von 40 oder noch mehr Jahren sind keine Seltenheit. Mangels Alternativen wird die höhere Miete schließlich gezahlt. Zur Not springt das Sozialamt ein, was ein Eintreiben der Mietschuld nicht erforderlich macht. Wohnungen bedeuten eine langfristige Kapitalanlage.

Für beide Lösungen sind Überlegungen eines Architekten und Voranfragen bei der Behörde bez. der die Baukosten beeinflussenden Parameter (z. B. Stellplätze, Brandschutzforderungen usw.) erforderlich. Diese Anfragen können sich auf den Terminplan auswirken.

Die wesentlichsten Interessen des Investors, die durch sein Kapital/Bonität bestimmt werden sind:

- Verkauf der Wohnungen, um sofort Geld zu erhalten (Gegendeckung, Bonität), wobei der Käufer
  - selbst bewohnt, dann bleibt er über die Hausverwaltung mit dem Investor verbunden oder
  - vermietet.
- Vermieten der Wohnungen, wenn diese in seinem Bestand bleiben sollen und er von der Firmenstruktur auf Hausverwaltung eingerichtet ist.
- Gerne gründet der Investor die handelnde juristische Person – wie GmbH, GbR usw.- lässt sich von ihr zu einem überhöhten Gehalt anstellen oder vergibt Werbe- und Beratungsaufträge zu nicht marktgerechten Preisen an ihm genehme Firmen. Diese »weichen« Kosten werden von den Käufern mitbezahlt.
- Verflechtungen:

Es kann vorkommen, dass der Investor über Kapital oder juristische Personen mit dem Ersteller (Baufirma oder Haustechnik), der Hausverwaltung oder dem Betreiber verflochten ist. Dann sinkt die Neigung zum Durchsetzen von Ansprüchen (Abnahme, Gewährleistung usw.) zu Lasten Dritter, z. B. der Eigentümergegemeinschaft.

Eine andere Gefahr besteht in der Insolvenz einer dieser Firmen, da hier eine andere in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Unerlässlich ist daher eine Prüfung im Handelsregister über die Höhe des Grundkapitals der für den Auftrag vorgesehenen Baufirma.

Insgesamt gesehen hat der Investor einige Vorteile:

- Er hat das Kapital bzw. die notwendige Bonität.
- Er hat den Informationsvorteil. Er weiß im Regelfall was er will und kann – muss aber dieses Wissen nicht weitergeben. Um unnötige Diskussionen zu vermeiden, wird er erst nach Vorlage der Baugenehmigung die Betroffenen informieren. Zu einem Zeitpunkt also, wo Einsprüche im Regelfall keine Änderungen mehr bewirken, da das Baurecht zählt. Durch das Zurückhalten der Informationen kann er das Entstehen von Gerüchten fördern, ebenso durch gezieltes Streuen falscher Behauptungen, die er später entrüstet dementiert, wie: Man könnte das Gebäude ja auch abbrechen – oder er signalisiert seine Gesprächsbereitschaft mit dem Satz

(Zitat): »Falls es konstruktive Ideen gibt, die den Bedarf der Menschen an Wohnraum, Grünflächen und Stellplätzen wirtschaftlich darstellbar in Einklang bringen, sind wir dafür selbstverständlich offen.« Das heißt, der Vorschlagende übernimmt eine Planung, für die er kaum ausgebildet ist und deren Konsequenzen er nicht einschätzen kann, und der Investor kann und wird zu jedem Vorschlag zu Recht sagen, »wirtschaftlich nicht darstellbar«.

- Er verfügt über den Zeitvorteil, dieser wird einzig begrenzt durch den Zinsverlust, den er durch »Nichthandeln« erleidet.
- Sein Netzwerk erstreckt sich auf Personen, die sich vom Neubau einen Vorteil (Aufträge) versprechen.
- Da er das Leben nur aus seinem eigenen Blickwinkel betrachtet, sind ihm die Sorgen und Nöte der anderen Seite (der Mieter) sowohl vollkommen fremd als auch nicht nachvollziehbar. Hier sei eingeschoben, eine Person, die gewohnt ist, Zigaretten von Euros im Monat einzunehmen, kann es sich – selbst unter Aufbietung ihrer ganzen Fantasie – gar nicht vorstellen, wie es ist mit einem Einkommen knapp über dem Hartz IV Satz zu leben.

### *Die Sicht des Mieters*

#### *Grundlage seines Handelns*

Die Entscheidungen des Mieters werden beeinflusst durch

- Den Mietvertrag
  - Hier ist ausschließlich das individuelle Exemplar maßgebend. In einer Wohnanlage kann es vorkommen, dass Mieter unterschiedliche Verträge haben, zumal wenn sie zu unterschiedlichen Zeiten eingezogen sind oder der Vermieter gewechselt hat. Außerdem können beim Abschluss individuelle Vereinbarungen getroffen worden sein. Der Hausverwaltung ist das ein Dorn im Auge, da es die Verwaltung nicht erleichtert.
  - Mitunter ist dem Mietvertrag die Hausordnung beigefügt und zum Vertragsbestandteil erklärt.
  - Des Öfteren wird die Modernisierung dazu benutzt, neue Mietverträge auszu stellen. Die erstrecken sich dann ohne Anlagen über 15 Seiten und man wird den Verdacht nicht los, der Vermieter unterstellt dem Gegenüber, er habe die Wohnung zum Zweck des Verwüstens gemietet. Enthält der letzte Paragraf die sogenannte »salvatorische« Klausel, so sollte man unbedingt einen Rechtsanwalt zu Rate ziehen. Dies empfiehlt sich ohnehin, da eine Modernisierung, gleichgültig wie sie aussieht, nicht unbedingt den bestehenden Vertrag bricht.
- Gesetze
  - Die Mietgesetze unterliegen ständigem Wandel, die aktuelle Gesetzlage ist immer durch einen Rechtsanwalt zu klären, wobei diese dazu neigen, die Erfolgs-

chancen eines Prozesses optimistisch darzustellen. Der Streitwert ist die Grundlage des Honorars und der Gerichtskosten.

- Die aktuelle Rechtsprechung – durch die verschiedenen Gerichte (Amts-, Landgericht usw.) – ist ebenso einem Wandel unterworfen, die Hilfe eines Rechtsberaters ist sinnvoll.
- Hilfestellung durch Rechtsanwalt, Mieterbund. Hierbei entstehen Kosten, entweder in Form eines jährlichen Beitrags (z.B. Mieterbund) wobei im Streitfall eine Pauschale hinzukommt und eine akribische Dokumentenführung beim Mieter vorausgesetzt wird, oder einmalig als Honorar.
- Der Mietspiegel ist eine Orientierung für den Streitfall, einklagbar sind die Zahlen jedoch nicht
- Den Vergleich der Lebensqualität (vorher/nachher) im Verhältnis zu den Mehrkosten mit etwaigen Einsparungen. Es bleibt die Erkenntnis, dass der Wert der Immobilie zu Lasten des Mieters steigt.
- Das Einschalten öffentlicher Stellen (Zeitungen, Radio, TV, Bezirksausschüsse usw., Aufbau von politischem Druck). Dies setzt entsprechende Zeit voraus und es besteht die Gefahr des sich »Verrennens« (der Michael-Kohlhaas-Effekt).
- Versuch eines Zusammenschlusses vieler Mieter, die Kommune zum Handeln zu bringen (Hilfe im Vorfeld durch Genossenschaften usw.).
- Den Vergleich seiner verfügbaren Mittel (Einnahmen aus Lohn, Gehalt, Rente usw.) mit Umschichten des Budgets, um die Mehrkosten abzudecken und Suchen nach Alternativen (z.B. Umzug).
- Die Konsequenzen werden sich in Akzeptanz oder Auszug manifestieren.

Fazit: Der betroffene Mieter hat nur Nachteile. Aufgrund der Gerüchte die Wohnanlage würde demnächst saniert, verkauft oder modernisiert, welche über Monate z.T. Jahre hinweg zu ihm gedrungen sind und die sich nicht verifizieren ließen, ist der Mieter verunsichert. Seine eigene Rechtslage muss er mit fremder Hilfe durchsetzen, das bedeutet Kosten und Zeit. Seine Psyche wird durch Ungewissheit beeinflusst, es bilden sich latente Zukunftsängste heraus, Angst vor finanzieller Not, Verlust der gewohnten Umgebung. Es steigt das Gefühl der Hilflosigkeit, Schwarz-Weiß-Denken tritt in den Vordergrund, die Grau-Töne, welche Nachteile für ihn bedeuten können, werden verdrängt, Lösungen immer beim Anderen gesucht. Das Ganze wird er im Hintergrund in Abhängigkeit von seinem Alter, Gesundheit usw. betrachten.

### *Die Sicht der Hausverwaltung*

Eine Kapitalverflechtung mit dem Investor ist denkbar, damit auch – nur unterschwellig – die Interessenlage.

### *Die Sicht des Planers*

Dessen Interesse kann von mehreren Faktoren bestimmt sein:

- Faktor eigene Auftragslage oder der seines Büros
- Faktor Grundstück. Bei einem Filetstück, mit dem er seine künstlerischen Ambitionen verwirklichen und weitere Aufträge akquirieren kann, wird er sich mehr engagieren als bei einem 08/15-Gebäude.
- Faktor kapitalmäßige oder gesellschaftliche Verbindung mit dem Investor.

Über den Planungsauftrag ist er mit dem Investor verbunden. Damit sind dessen Interessen im Wesentlichen seine eigenen. Bei den Gesprächen mit Mietern, Handwerkern oder Firmen hat er den Willen des Bauherrn in den Vordergrund zu stellen, unter Umständen wider besseren Wissens.

Die Auszahlung seines Honorars ist (im Regelfall) vom Erfolg des Investors unabhängig. Jedoch kann der Fall eintreten, dass die Zahlung ausbleibt oder zeitlich stark verzögert wird, je nach Stand des Verkaufs bzw. Kapitallage des Investors. Der Planer geht mit seiner Arbeit in Vorleistung (eigener Gewinn, Gehälter der Angestellten usw.). Bleibt die Honorarzahlung in der vereinbarten Höhe – teilweise oder ganz – aus, so hat er ständig zu entscheiden, ob er weiterarbeiten will oder den Auftrag ganz aufgibt (wobei ihm hier das Vertragsrecht enge Grenzen setzt). Die Gesetze geben ihm zwar einige Möglichkeiten vor, sein Honorar einzufordern, aber der Weg ist ein dorniger. Die Bedingungen wird sein Rechtsanwalt akribisch prüfen, es sind im Wesentlichen:

- Wie wurde der Vertrag geschlossen?
  - mündlich
  - schriftlich
  - Standardvertrag oder individuell verhandelt
  - wurden Ausschlüsse getroffen, die die Rechtmäßigkeit insgesamt in Frage stellen?
  - greift eine salvatorische Klausel?
- Wurde eine Teilleistung abgeschlossen (Leistungsphasen der HOAI)?
- Wurden Mängel daran geltend gemacht?
- Ist der Bauherr/Investor Eigentümer des Grundstücks?

Der Weg könnte auch eine Gratwanderung sein:

- erreicht er sein Ziel, so hat er u.U. einen Kunden »heiß« gefahren oder verloren
- gerät der Kunde schon durch seine Forderung in die Insolvenz, so ist das zum Eintreiben ausgegebene Geld zusätzlich verloren.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Investor in Abhängigkeit von der Marktlage Umplanungen fordert, die Zeit kosten (und meist nicht bezahlt werden).

Damit geht er mit dem Bauherrn/Investor eine Schicksalsgemeinschaft ein.

# Literatur- und Bildverzeichnis

## Verwendete Literatur

- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), 2013, URL: [http://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Gesetze/HOAI\\_2013\\_AKNW.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Gesetze/HOAI_2013_AKNW.pdf) [Stand: 22.02.2015]
- Becks, Thomas et al.: VDE-Positionspapier Intelligente Heimvernetzung. Komfort – Sicherheit – Energieeffizienz – Selbstbestimmung. Frankfurt: Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (Hrsg.), 2010
- Betriebskostenverordnung  
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV), URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/>
- Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.: Mustervertrag zur WEG Verwaltung [Stand 2014]
- Deutsche Gesellschaft für Akustik (Hrsg.): Schallschutz im Wohnungsbau – Schallschutzausweis. DEGA Empfehlung 103, 2009, URL: [http://www.dega-akustik.de/publikationen/DEGA\\_Empfehlung\\_103.pdf](http://www.dega-akustik.de/publikationen/DEGA_Empfehlung_103.pdf) [Stand: 22.02.2015]
- DIN 4109:1989-1. Schallschutz im Hochbau ; Anforderungen und Nachweise
- DIN 18040-2:2011-09. Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen
- Energieeinsparverordnung – EnEV [Stand Mai 2014]  
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge setz): »Wohnungseigentumsge setz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungs nummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist«
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): 25 Jahre Erhaltungssatzungen der Stadt München. Dokumentation von 1987 bis 2012. Perspektive München, 2012, URL: [http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen/2012-07-04\\_Erhaltungssatzung\\_1987\\_bis\\_2012.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen/2012-07-04_Erhaltungssatzung_1987_bis_2012.pdf) [Stand: 22.01.2015]
- Mietrecht [Stand Juli 13], URL: <http://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z.html>
- PATRIZIA Immobilien AG (Hrsg.): Projekt Oskar. Sozialcharta – GBW-Wohnungen. Augsburg, 2013, URL: [http://www.patrizia.ag/fileadmin/Presse/Sozialcharta\\_GBW\\_beurkundet\\_neu.pdf](http://www.patrizia.ag/fileadmin/Presse/Sozialcharta_GBW_beurkundet_neu.pdf) [Stand: 22.01.2015]
- Schlich, Helmut (Hrsg.): Die zweite Miete – Viel Streit um Heizung und andere Nebenkosten. Köln: Deutscher Mieterbund, 1995
- Trinkwasserverordnung
- VDI 4100:2010-05. Schallschutz im Hochbau – Wohnungen – Beurteilung und Vorschläge für erhöhten Schallschutz. Technische Regel, Entwurf.
- Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV): »Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist«

### Bildgeber

Das Eisbergprinzip (Wohnungseigentumsverwaltung vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.)  
Energieausweis (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)  
Lärmometer (Fördergemeinschaft Gutes Hören)

### Grafiken

Ablauf einer Sanierung mit Architekt bzw. mit Generalunternehmer, Verfasser  
Darstellung Datennetzwerk, Verfasser  
Nebenkosten mit Heizung und Warmwasser; Nebenkosten ohne Heizung und Warmwasser, Verfasser  
Stefan Schröder, Gärtnerstraße 8, 80992 München

### Weiterführende Literatur

ADAC Südbayern, Abt. Fahrzeugtechnik, Ridlerstrasse 35, 80339 München (Kosten von Fahrzeugen)  
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), 2013, URL: [http://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Gesetze/HOAI\\_2013\\_AKNW.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Gesetze/HOAI_2013_AKNW.pdf) [Stand: 22.02.2015]  
Arjo Hospital Equipment AB (Hrsg.): Arjo Ratgeber für Architekten und Planer (Einrichtungen für Kurz- und Langzeitpflege). 2. Aufl. Eslöv Schweden, 2005  
Bautrocknung/Beseitigung von Wasserschäden: HEYLO GmbH, Im Finigen 9, 28832 Achim  
BDH Bundesindustrieverband Deutschland, Haus-, Energie- und Umwelttechnik; Shell Deutschland (Hrsg.): Shell BDH Hauswärmestudie. Klimaschutz im Wohnungssektor, Fakten, Trends und Perspektiven

für Heiztechnik bis 2030. Hamburg/Köln, 2013 URL: <http://s08.static-shell.com/content/dam/shell-new/local/country/deu/downloads/pdf/comms-shell-bdh-heating-study-2013.pdf> [Stand: 22.01.2015]

BITKOM – Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. (Hrsg.): Leitfaden zur Heimvernetzung, Band 2. Berlin, 2011 URL: [http://www.bitkom.org/files/documents/BITKOM\\_Heimvernetzungs-Leitfaden\\_20091209.pdf](http://www.bitkom.org/files/documents/BITKOM_Heimvernetzungs-Leitfaden_20091209.pdf) [Stand: 22.02.2015]

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.): energetisches sanieren gestalten. Leitfaden Baubestand nachhaltig entwickeln. Berlin, 2010 URL: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2010/DL\\_EnergetischesSanierenGestalten.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2010/DL_EnergetischesSanierenGestalten.pdf) [Stand: 22.01.2015]

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (Hrsg.): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergemeinschaften. 2. überarb. u. aktual. Aufl. Berlin, 2014

Generali, Institut für Gerontologie Universität Heidelberg (Hrsg.): Der Ältesten Rat. Generali Hochaltrigenstudie: Teilhabe im hohen Alter. Heidelberg, 2014 URL: [http://www.uni-heidelberg.de/md/presse/news2014/general\\_i\\_hochaltrigenstudie.pdf](http://www.uni-heidelberg.de/md/presse/news2014/general_i_hochaltrigenstudie.pdf) [Stand: 22.01.2015]

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEGWärmeG): »Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist«

Jamer, Helene: Schreien nützt Nichts. Mitten-drin statt still dabei. München: Südwest, 2011

- Kohlbecker, Günter: Barrierefreiheit im Bestand. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 2011
- Kohlbecker, Günter: Sanierung im Mietwohnungsbau. Berlin: Beuth Verlag, 2011
- Licht.de, Lyoner Straße 9, 60528 Frankfurt am Main
- Peters, Frank: Handbuch zur Wärmekostenabrechnung, 14. überarb. u. erw. Aufl., Minol Messtechnik (Hrsg.), Leinfelden-Echterdingen, 2010
- Regiokontext (Hrsg.): Strategien für Bezahlbares Wohnen in der Stadt. Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten? (Studie) Berlin, 2013 URL: [http://web.gdw.de/uploads/pdf/Studie\\_RegioKontext.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/Studie_RegioKontext.pdf) [Stand: 22.01.2015]
- Techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89, 65760 Eschborn. Information über Energiemanagement, Erfassung, Abrechnung, Contracting, <http://www.techem.de/>
- Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) (Hrsg.): AlterLeben Altern lebenswert gestalten: Selbstbestimmtes Wohnen in der Einheit von technischer Lösung und Dienstleistung. Die »Mitalternde Wohnung«. Dresden, 2012
- Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes (Betriebssicherheitsverordnung BetrSichV): »Betriebssicherheitsverordnung vom 27. September 2002 (BGBl. I S. 3777), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist«

---

## Stichwortverzeichnis

- A**
- Abhängigkeit 11
  - Abmahnverein 50
  - Abnutzung 41
  - Abrechnungsart 34
  - Abrechnungstermin 27
  - Ambient Assisted Living 77
  - Anbieter 30
  - Anleger 17
  - Aufgabenstellung 15
  - Auftraggeber 11, 12, 60
  - Ausbau 42
  - Auseinandersetzung 12
  - Ausführungsplanung 89
  - Außenanlagen 42
- B**
- Bank 10
  - Barrierefreiheit 58
  - Baubeginn 17
  - Baubeschreibung 43, 59, 61, 62, 64, 88, 89, 111 ff.
  - Bauherr 64, 71, 89, 97, 105, 120, 121, 134
  - Baurecht 17
  - Baustelle 10
  - Bedarfssausweis 44
  - Beschleunigung 9
  - Beschlussprotokoll 40
  - Beschwerde 23
  - Besondere Leistungen 35 ff.
  - Bestand 10, 35
  - Bestandsaufnahme 53
  - Bestandsunterlagen 63
  - Betreiber 11
  - betreutes Wohnen 17
  - Betriebsaufwand 59
  - Betriebskosten 20, 26, 28, 68
  - Betriebskostenabrechnung 30
  - Bonität 11
  - Brandschäden 50, 51
  - Brandschutz 54 ff.
  - Brandschutzkonzept 64, 116
  - Brandwand 70
  - Bürgschaft 111
- B**
- Bürohaus 43
- C**
- Contracting 60 ff.
- D**
- Dach 10
  - Dachhaut 19
  - Druckunterschied 69
- E**
- EDV-Anbieter 26
  - Eigentümergemeinschaft 11, 12, 13, 18, 33, 111, 112, 131
  - Eigentumsübergang 36
  - Eigentumswohnung 10, 28, 103, 105, 106, 111, 120
  - Einbruchsfolgen 50, 51
  - Einfamilienhaus 43
  - Einspruch 19
  - Einzelofen 61
  - Einzelraumlüftung 59
  - Elbphilharmonie 63
  - Endenergieverbrauch 44
  - Energieausweis 43, 44, 50, 118
  - Energiebedarfssausweis 44, 112
  - Energieeffizienzklasse 44
  - Energieeinsparverordnung 12, 15, 43, 44, 50, 59, 109
  - Energieträger 44
  - Energieverbrauch 10, 43
  - Energieverbrauchsausweis 44, 50
  - Ertüchtigung
    - energetische 15, 16, 19, 20, 34, 130
  - Etagenheizung 61
- F**
- Fabrikhalle 43
  - Fachbetrieb 42
  - Fachingenieur 127
  - Fassadensanierung 26
  - Fenster 10
  - Feuchtigkeit 59, 68
  - Finanz- und Vermögensverwaltung 33, 37
  - Flucht- und Wartungswege 41

- 
- Flughafen Berlin Brandenburg 63  
Freiflächengestaltung 58
- G**
- Gebäudealter 34
  - Gebäudeausrüstung 42
  - Gebäudehülle 59
  - Gebäudeplanung 57
  - Gebäudestruktur 58
  - Gehäuse 9
  - Gemeinschaftsbereich 53
  - Gemeinschaftseigentum 18, 33, 37, 41, 52, 54, 75, 79, 111, 115, 116, 120
  - Gemeinschaftsordnung 113, 116
  - Generalunternehmer 88, 112
  - Gentrifizierung 23, 125
  - Gerichtsstand 30
  - Geschosswohnungsbau 43, 59
  - Gewährleistung 29, 42, 71, 123
  - Gewährleistungsfrist 62
  - Gewährleistungsmängel 23
  - Gewährleistungszeitraum 70
  - Grundleistung 35, 36, 37, 38, 39
  - Grundmiete 27
  - Grundsteuer 28
- H**
- Handwerker 10, 41, 42, 43, 53, 65, 70, 134
  - Hausmeister 23, 40, 41, 42, 53, 65, 73
  - Hausordnung 40, 113, 114, 116, 117, 132
  - Haustechnik 19, 20, 42, 127
  - Hauswart 29
  - Heizkosten 34
  - Heizkostenerfassung 65
  - Heizzentrale 61
  - Honorar 89
  - Honorarforderung 60
  - Honorarzone 61
- I**
- Infrastruktur 78
  - Ingenieurvertrag 60
  - Insolvenz 11
  - Instandhaltung 12, 15, 16, 18, 19, 20, 34, 65, 78, 93, 100, 127
  - Instandsetzung 12, 15, 29, 41, 42, 52, 53, 79, 93, 100, 125
- Investor 11, 17, 18, 19, 97, 98, 100, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134
- K**
- Kaltmiete 27
  - Kapital 103
  - Kapitalanlage 33, 95, 125
  - Kaufvertrag 18
  - Kaution 35
  - Kellerdecke 19
  - Klage 40
  - Klausel 18
  - Kleingedrucktes 104
  - Konkurrenzdruck 12
  - Konsumerelektronik 75
  - Kosten 11, 12, 13, 15, 18, 19, 28, 29, 30, 63, 121, 122
  - Kosten-Nutzen-Relation 79
  - Kostenproblem 15
  - Kostenrahmen 60
  - Kostenschätzung 39, 60, 62
- L**
- Lebensdauer 62, 77, 78, 79
  - Lebensqualität 11, 18, 20, 58, 94, 103, 105, 119, 133
  - Lüfter 70
  - Lüftung 19, 59, 60, 68, 109, 112, 118
  - Lüftungskonzept 64, 70, 89
  - Luxusmodernisierung 17
- M**
- Mängel 39, 40, 78
  - Mängelkataster 23, 40, 58, 61
  - Mieterstruktur 23
  - Mieterverein 19
  - Mieterwechsel 12, 20, 52
  - Mietminderung 18
  - Mietspiegel 92, 93, 100, 133
  - Mietsteigerung 20
  - Mietvertrag 27, 70, 91, 92, 113, 132
  - Minderungsansprüche 23
  - Modernisierung 11, 15, 16, 19, 20, 23, 26, 34, 35, 91, 93, 97, 98, 100, 111, 127, 130, 132
  - Mustervertrag 33

- N**
- Nachzahlung 27
  - Nebenkosten 26, 27, 30, 96, 97
  - Notrufsystem 28
- O**
- Ortsbesichtigung 15
- P**
- Partner 10
  - Pflichtverletzung 12
  - Photovoltaik 20, 26
  - Planungsanforderungen 74
  - Planungsteam 58, 88, 89
  - Polizei 51
  - Prospekt 70, 108
  - Provisorium 43
- Q**
- Qualitätsvorstellungen 58
- R**
- Rahmenlüfter 69
  - Randgruppe 18
  - Raucher 52
  - Rauchmelder 73
  - Rechnungsprüfung 39
  - Rechtsanwalt 19, 36, 92, 93, 96, 126, 128, 132, 133, 134
  - Rechtsschutzversicherung 127
  - Rendite 19
  - Renditeerwartung 10
  - Restlaufzeit 11
  - Rohbau 42
  - Rückstellung 30
- S**
- Sachbearbeiter 26
  - Sanierung 9, 11, 12, 15, 26, 51, 52, 58, 60, 88, 100, 118
    - energetische 23, 27, 35, 44, 91
  - Schadenshöhe 55
  - Schadenssystematik 61
  - Schalldämmlüfter 69
  - Schallschutz 16, 21, 54, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 68, 71, 88, 112, 113, 117, 118
  - Schallschutzklaasse 69, 117
  - Schimmelbildung 59
- Schmiermittel 10
  - Schriftverkehr 10
  - Smart Home 75, 77
  - Smart Metering 75, 77
  - Solarenergie 20, 60
  - Sondereigentum 33, 41, 60, 75, 111, 114, 115, 116
  - Sondereigentümer 116
  - Sonderumlage 11
  - Sonnenenergie 20
  - Sozialcharta 17, 97, 98, 99, 100
  - Sturmschaden 50, 51
- T**
- Technik 13, 14, 63, 121
  - Teilungserklärung 28, 33, 40, 112, 113, 114, 116, 117, 120
  - Terminkonzept 62, 88, 89
  - Tragwerksplanung 58, 89
  - Treppenlift 119, 120, 121, 122, 123
- V**
- Vergabeverhandlung 10
  - Verkäufer 10, 11, 18, 108, 109, 110, 112, 118
  - Verkaufsgespräch 10
  - Vermieter 30, 91, 92, 95, 96
  - Vermietung 13
  - Verteilungsschlüssel 28, 96
  - Vertrag 23, 30
  - Vertragsfreiheit 27, 30
  - Vertragsgestaltung 97
  - Verwahrlosung 18
  - Verwaltervertrag 23, 33
  - Verwaltung 33, 34
    - juristische 33, 36
    - kaufmännische 33, 34, 35
    - technische 33, 38
  - Verwaltungsaufwand 27
  - Vollwartungsvertrag 29
  - Vorkaufsrecht 99
- W**
- Wärmecontracting 64
  - Wärmerückgewinnung 69
  - Wärmeschutz 58, 89
  - Wärmeverbrauch 79
  - Wartung 12, 40, 41, 42, 53, 78

- 
- Wartungsaufwand 59  
Wartungsintervall 70  
Wartungskosten 58  
Wartungsvertrag 28  
Wasserschaden 50, 52  
Werterhöhung 23  
Wertverbesserung 100  
Winterbau 58  
Wirtschaftsplan 40, 113  
Wohneinheit 18, 53, 54, 67, 108
- Wohnungseigentumsgesetz 33  
Wohnungswechsel 50, 52

## Z

- Zahlungsplan 110  
Zeit 10, 13, 15, 63, 92, 121  
Zeitaufwand 54  
Zugangsberechtigung 26  
Zwangsversteigerungsmaßnahme 36



# Barrierefreiheit im Bestand

Günter Kohlbecker



2011, 183 Seiten, zahlr.  
Abbildungen, Tabellen,  
Kartoniert  
ISBN 978-3-8167-8542-2

Mit zunehmendem Alter der Gesellschaft wächst auch die gesundheitliche Beeinträchtigung vieler Menschen. Um möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können bzw. die Wohnung für den Immobilienmarkt interessanter zu machen, ist eine Sanierung der bestehenden Gebäude nötig. Günter Kohlbecker geht intensiv auf bauliche Änderungen am gesamten Gebäude sowie auf Teilbereiche der Immobilie ein und bietet mit seinen Tabellen, die nach Höhe des Aufwands gegliedert sind, einen schnellen Überblick. Zahlreiche Beispiele runden das Buch ab.

**Fraunhofer IRB ■ Verlag**

Der Fachverlag zum Planen und Bauen

Nobelstraße 12 · 70569 Stuttgart · [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

# Schäden an der Fassade

## Problempunkte und Sanierung von Fassadenkonstruktionen

Tagungsband des 48. Bausachverständigen-Tag 2013



2013, 68 Seiten, zahlr.  
teilw. farb. Abbildungen,  
Tabellen, Kartoniert  
ISBN 978-3-8167-9069-3

E-Book:  
ISBN 978-3-8167-9070-9

Auf dem 48. Bausachverständigen-Tag hinterfragten namhafte Sachverständige und Experten kritisch die gegenwärtigen Fassadenkonstruktionen und zeigen die Problempunkte auf. Aus der Sichtweise des Praktikers und des Sachverständigen werden typische Schadensbilder und ihre Ursachen sowie die zugrunde liegenden Fehler aufgezeigt und analysiert. Empfehlungen für mangelfreie und dauerhafte Fassadenkonstruktionen und Hinweise zur wirtschaftlichen Sanierung und Instandsetzung helfen, Schäden an Fassaden richtig zu beurteilen und eine Sanierungsplanung vorzunehmen.

**Fraunhofer IRB■Verlag**

Der Fachverlag zum Planen und Bauen

Nobelstraße 12 · 70569 Stuttgart · [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

# Sanierung einer Wohnanlage

## Betroffene und Beteiligte

Gesetzliche Vorgaben einerseits und die steigenden Ansprüche andererseits verlangen von Eigentümern und Bewohnern von Gebäuden, sich zu überlegen, wie sie ihr Gebäude zukunftsfähig halten, Kosten und Amortisation, Bedürfnisse und Risiken gegeneinander abwägen. Indirekt davon betroffen sind die Hausverwaltungen als Ansprechpartner für die kaufmännischen Belange und die Planer, weil diese die Technik beherrschen.

Der Gesetzgeber hat mit der Energieeinsparverordnung EnEV auf Luftverschmutzung und hohe Heizkosten reagiert. Neubauten haben rigide Grenzwerte zu erfüllen. Diese gelten auch im Bestand, wenn die in der EnEV festgelegten Kriterien überschritten werden. Eine Pflicht zum Nachrüsten gibt es nur in Teilbereichen; der Gesetzgeber unterstellt, dass die Möglichkeit des Vermietens mit dem Grad der energetischen Sanierung und dem damit geringeren Energieverbrauch zusammenhängt. Die Sanierung wird von den einzelnen Beteiligten in Abhängigkeit von der Betroffenheit unterschiedlich gesehen.

Kosten – offen oder verdeckt – sind der Maßstab der Auseinandersetzung zwischen Eigentümer, Mieter, Hausverwaltung und Planer.

Das Fachbuch unternimmt den Versuch, die Interessen der einzelnen Gruppen zu erklären und die Abhängigkeiten zu den übrigen Gruppen aufzuzeigen.

### Autor:

Günter Kohlbecker ist seit über 20 Jahren im Geschosswohnungsbau für Bauträger, Hausverwaltungen und Generalunternehmer mit den Schwerpunkten, welche in der HOAI im Paragraf 33 mit den Phasen 6 und 7 umrissen sind, tätig.

ISBN 978-3-8167-9317-5



9 783816 793175