



Wohneigentum verpflichtet. Dieser Grundsatz ist so alt wie wahr und trifft vor allem für Besitzer und Erwerber gebrauchter Immobilien zu. Alte Häuser haben eine besondere Faszination. Sie vereinen Vorzüge individueller Architektur, handwerklichen Bauens und traditionellen Wohnens. Aber sie brauchen viel Zuwendung und Pflege.

Eine Studie von TNS Infratest belegt, dass sich mehr als die Hälfte der Immobilienerwerber für gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen entscheidet. Damit hat der Bestandskauf erstmals den Neubau überflügelt.

Die Tendenz ist erfreulich, gibt es doch ein großes Potenzial an ansehnlichen und funktionsfähigen Gebäuden, die in der Vergangenheit gebaut wurden und heute erhalten werden müssen. Deshalb sollten bei der Anschaffung nicht nur die Investitionskosten betrachtet werden, sondern auch die Nutzungskosten, die über lange Zeit entstehen. Dazu zählen die laufenden Kosten der Finanzierung und der Verwaltung gleichermaßen wie die Betriebskosten und die Kosten der Instandsetzung.

Nutzungskosten transparent machen

Die hierzulande vorhandenen Bestandsimmobilien wurden gebaut, ohne dass beim Planen und Bauen bewusst die Nutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren und damit die anfallenden Kosten betrachtet wurden. In dieser Zeit sollen die Häuser wirtschaftlich, gesundheits- und umweltverträglich sowie für die Bewohner von hoher Qualität mit guten Nutzungseigenschaften sein. Dieser Anspruch hat seinen Preis. Um ihn möglichst gering zu halten, müssen Hauseigentümer, vor allem wenn sie ihr Ein- oder Zweifamilienhaus selbst nutzen, ein klares Konzept besitzen. Doch wie so oft werden sie damit allein gelassen.

Unser Ratgeber soll Haus- und Wohnungseigentü-

mern helfen, die Nutzungskosten transparent zu machen und zu reduzieren. Er gibt Antwort auf die Fragen:

- Wie sind Bauschäden zu verhindern?
- Wie entwickeln sich die Kosten im Verhältnis zum Nutzen?
- Wie managt man Kosten und Nutzen über die Lebensdauer des Gebäudes hinweg?
- Wie wird die Werterhaltung organisiert?

Organisation, Inspektion und Wartung

Organisation und Systematik spielen bei der Bewirtschaftung eine wichtige Rolle, d.h., wann, wie und mit welchen Hilfsmitteln ist vorzugehen. Ordnung in den Unterlagen (Hausakte), Aufzeichnungen über durchgeführte Maßnahmen und Checklisten werden empfohlen. Ebenso hilft die regelmäßige Beobachtung der Baukonstruktion Abnutzung, Mängel und Schäden zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen frühzeitig zu beseitigen. Die „Checkliste zur Hausinspektion vom Keller bis zum Dach“ ist dabei ein wertvolles Hilfsmittel. Sie informiert ausführlich über die Inspektionsintervalle und Vorsorgekontrolle für Bauwerk und technische Anlagen. Die Checkliste kann im Internet unter der Adresse www.bsb-ev.de herunter geladen werden.

In Kooperation mit dem Institut für Bauforschung e.V., Hannover



**Bauherren
Schutz
Bund
e.V.**



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation

Was ist Instandhaltung, was Modernisierung?

Die Abgrenzung der beiden Begriffe voneinander ist nicht nur eine Frage der Definition, sondern kann auch rechtliche Bedeutung erlangen.

Instandhaltung umfasst vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung des Eigentums. Regelmäßige Wartung und Pflege des Hauses leistet den entscheidenden Beitrag, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Instandhaltung lässt sich planen, weil die Abnutzung der Bauteile mit relativ geringen Schwankungen voraussehbar ist.

Anliegen der Instandhaltung sind

- den Nutzen des Objektes zu erhalten,
- die Nutzungszeit zu verlängern,
- die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen,
- die Bereitstellung der Finanzmittel vorzubereiten.

Modernisierung beinhaltet bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Gebrauchswertsteigerung eines Objektes. Dazu gehören z.B. die wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Keller- und Geschossdecken, die Verminderung der Energieverluste und des Energieverbrauchs, der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Energiegewinnung durch Wärmepumpen und Solaranlagen sowie die Rückgewinnung von Wärme (ModEnG § 4). Erweiterungen oder Umbauten gehören im Allge-

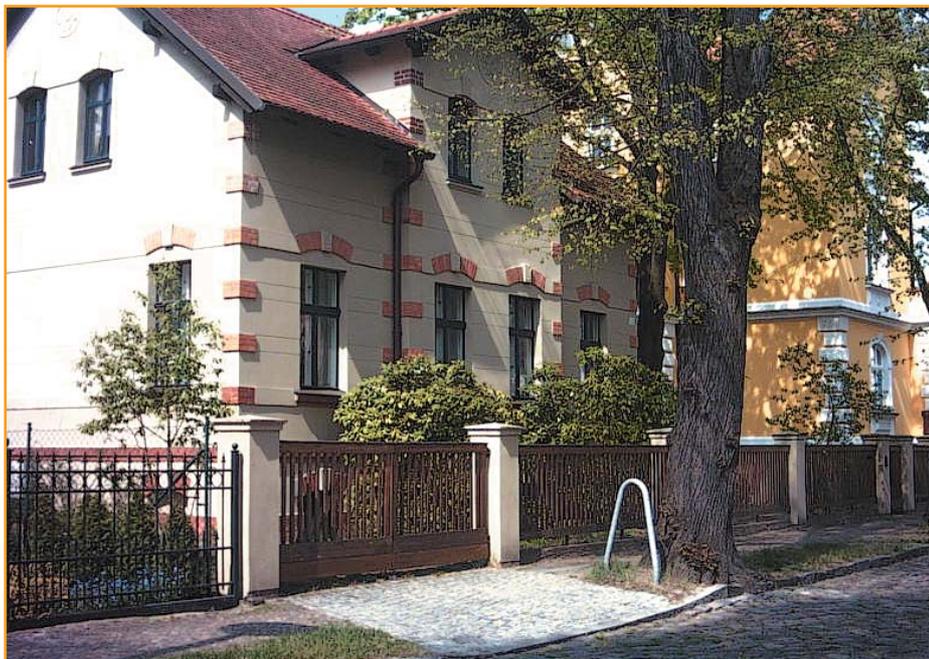
Ziele der Modernisierung sind

- die Verbesserung des Zuschnitts und der Nutzungsmöglichkeiten der Wohnräume sowie der Lichtverhältnisse,
- die Verbesserung des Schallschutzes und die Optimierung der Be- und Entlüftung,
- die Erneuerung der Energie- und Wasserversorgung bzw. Entwässerung,
- die Erhöhung des Wohnkomforts durch Einbau moderner Heizung und Sanitärtechnik,
- der Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch Installation von Sicherheitstechnik.

meinen nicht zur Modernisierung. Es sei denn, das Bad muss im Interesse der Erhöhung der Lebensqualität für behinderte oder alte Menschen vergrößert werden.

Welchen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand kann ein Altbau verursachen?

Neben den Vorteilen, die ein Altbau den Eigentümern und auch den Immobilienkäufern bietet, bedeutet er aber auch Verpflichtung, das Haus oder die Wohnung instand zu halten oder zu modernisieren.



Die Modernisierungsausgaben für Ein- und Mehrfamilienhäusern machen laut einer Untersuchung von Heinze Marktforschung mit 36 Milliarden Euro mehr als die Hälfte des Bauvolumens im

Bestand aus. Immobilienkäufer investieren in den alten Bundesländern durchschnittlich 18 000 € und in den neuen Bundesländern sogar 36 000 € in die Modernisierung und Instand-

haltung. Wer ein Haus rundum erneuert, muss unter dem Strich mit 70 000 € und mehr rechnen. Geld spart, wer vor der Investition Experten zu Rate zieht. Nur die wenigsten Besitzer sind so bauerfahren, dass sie neben dem Kaufpreis insbesondere die Umbaukosten und den Sanierungsbedarf einer Immobilie relativ bedarfsgerecht abschätzen können.



Instandhaltungsrücklagen bilden

Für die Instandhaltung sollten Rücklagen gebildet werden, um die erforderlichen Maßnahmen zum gegebenen Zeitpunkt durchführen und finanzieren zu können. Wie hoch die Rückstellung sein soll und was als angemessen gilt, ist nicht geregelt und bleibt einer vorausschauenden Betrachtung zum Lebenszyklus des Bauwerkes vorbehalten.

Deshalb sollen die nachfolgenden Angaben vom Institut für Bauforschung e.V. als Orientierungshilfe dienen.



Instandhaltungskosten

Für eine 100 m² große Wohnung ergeben sich z. B. in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung nach Beginn der Nutzung monatliche Instandhaltungskosten von 0,59 € je m². Mit Aufzug steigen die Kosten auf 0,68 € und mit Garagenplatz auf 0,73 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt dann im Jahr 710/810/878 €.

Beim freistehenden Einfamilienhaus empfiehlt es sich, die genannten Rücklagen um mindestens das 1,5fache zu erhöhen, da das Gesamtrisiko beim Eigentümer liegt. Hinzu kommen nach Untersuchungen vom Institut für Bauforschung e.V. die Baunutzungskosten von ca. 6 bis 7 €/m² Wohnfläche und Jahr für die Instandhaltung der Baukonstruktion (Dächer, Decken, Innenwände, Außenwände, Gründung und sonstiges) und die Kosten für die Instandhaltung der technischen und Außenanlagen. Sie liegen im Bereich von jeweils 1 bis 1,50 €/m² Wohnfläche und Jahr.



Modernisierungskosten

Die Modernisierung geht in der Regel über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus. Sie dient in erster Linie Nutzungswünschen, die sich zum Beispiel durch die veränderten Lebensumstände ergeben.

Die Nutzungsphase einer einmal gewählten Wohnsituation beträgt im Durchschnitt 25 bis 30 Jahre. In dieser Zeit ändern sich die Lebenssituation, das Arbeits-, das private und das familiäre Umfeld, die Nutzungsgewohnheiten und der persönliche Geschmack. Aber auch die Ansprüche an den Wohnkomfort wandeln sich. Kinder gehen aus dem Haus, und das zunehmende Alter verlangt nach Veränderungen.

Mittelwerte von Instandsetzungskosten bei unterschiedlichen Gebäudealtersklassen und Gebäudetypen

Leistungsbereiche	Baualterstufen		
	Gründerzeithäuser Städtische Gebäude	Bauten 1920-1939	Bauten 1950-1959
Abbruch und Rohbauarbeiten	70 €/m ² WF	50 €/m ² WF	50 €/m ² WF
Zimmerarbeiten	25 €/m ² WF	25 €/m ² WF	25 €/m ² WF
Dachdeckerarbeiten	65 €/m ² WF	60 €/m ² WF	60 €/m ² WF
Putzarbeiten/Trockenbau	135 €/m ² WF	130 €/m ² WF	145 €/m ² WF
Fliesenarbeiten	30 €/m ² WF	35 €/m ² WF	30 €/m ² WF
Estricharbeiten	25 €/m ² WF	20 €/m ² WF	20 €/m ² WF
Schreinerarbeiten	50 €/m ² WF	50 €/m ² WF	50 €/m ² WF
Schlosserarbeiten	15 €/m ² WF	20 €/m ² WF	25 €/m ² WF
Fenster	95 €/m ² WF	85 €/m ² WF	70 €/m ² WF
Malerarbeiten	95 €/m ² WF	65 €/m ² WF	75 €/m ² WF
Bodenbelagsarbeiten	25 €/m ² WF	25 €/m ² WF	30 €/m ² WF
Heizungsinstallation	75 €/m ² WF	75 €/m ² WF	75 €/m ² WF
Sanitärinstallation	70 €/m ² WF	70 €/m ² WF	70 €/m ² WF
Elektroinstallation	45 €/m ² WF	45 €/m ² WF	45 €/m ² WF
Außenanlagen	30 €/m ² WF	45 €/m ² WF	30 €/m ² WF

Baukosten ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert und ohne Baunebenkosten incl. 16 % MwSt., Preisstand III/2003 in €/m² Wohnfläche
Quelle: Institut für Bauforschung e.V., Hannover

Obwohl das eine oder andere schon bei einer Instandhaltung berücksichtigt wird, führen die Nutzungswünsche häufig zu umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Dabei werden Maßnahmen der Modernisierung der Wohnsituation und vielfach der Anlagentechnik weitgehend mit energiesparenden Maßnahmen verbunden sein. Vor allem deshalb, weil die Energieeinsparung mit günstigen Förderprogram-

men verbunden ist und sich dadurch erhebliche Kosteneinsparungen ergeben.

Aber auch die bessere Qualität der Anlagentechnik, z.B. einer Solaranlage, lässt inzwischen eine positive Bilanz erwarten

Letztendlich führt eine energetische Modernisierungsmaßnahme langfristig auch zu einer Senkung der Betriebskosten.

Expertenrat Auftragsvergabe für Planung und Bauarbeiten an Firmen

Aufwändige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen benötigen eine solide Fachplanung und sollten fachkompetenten Baufirmen übertragen werden. Um dafür den richtigen Partner zu finden, sollte man bis ins Detail Klarheit über die auszuführende Arbeit haben, um mehrere Angebote einholen und vergleichen zu können. Bevor die Entscheidung für das Unternehmen fällt, sollen Sie es gründlich unter die Lupe nehmen.

! So prüfen Sie Ihre favorisierte Firma vor der Vergabe des Instandhaltungs- oder Modernisierungsauftrags

- Seit wann existiert die Firma?
- Ist die Firma im Handelsregister eingetragen?
- Führt die Firma die Bauleistungen selbst durch?
- Können Referenzobjekte besichtigt werden?
- Liegt ein vollständiges Angebot zur Prüfung vor?
- Ist die Preiskalkulation realistisch und marktgerecht?
- Können Vertrag und Zahlungsplan akzeptiert werden?
- Handelt es sich um einen renommierten Handwerksbetrieb oder eine anerkannte Fachfirma?
- Verfügen die Firmeninhaber über eine solide fachliche Ausbildung und ausreichende Erfahrungen?
- Ist der Vertreter der Firma zur Führung von Vertragsverhandlungen bevollmächtigt?

! So vermeiden Sie Fehler bei der Bauabnahme

Die Abnahme der Bauleistungen gehört zu den Pflichten des Bauherrn.

Verweigert er die Abnahme grundlos, kann die beauftragte Firma die Bauabnahme vor Gericht einklagen. Denn mit der Bauabnahme erkennt der Bauherr die Leistungen des Bauunternehmers als im Wesentlichen vertragsgerecht an. Zugleich beginnt die Gewährleistungszeit, in der der Bauunternehmer für seine Leistung haftet.

Da dies eine so wichtige Rechtshandlung ist, sollte die Hilfe eines Sachverständigen in Anspruch genommen werden.

Planen Sie vor dem offiziellen Abnahmetermin eine gemeinsame Begehung ein. Die dabei zustande gekommene Mängelliste dient Ihnen als Vorlage für das Bauabnahmeprotokoll. Nur eine vollständige, fachlich einwandfreie Dokumentation der Mängel im Abnahmeprotokoll verhilft Ihnen im Streitfall zu einer aussichtsreichen Rechtsposition. Anderenfalls müssen Sie mit dem Verlust der allgemeinen Gewährleistungsansprüche rechnen. Achten Sie darauf, dass der Bauunternehmer Mängel schriftlich anerkennt und diese im Protokoll vermerkt werden. Erklären Sie Ihren Anspruch auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe.

Von Teilabnahmen einzelner Gewerke ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme an bereits die Gewährleistungszeit beginnt.

Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen von Wohneigentum (Recherche Institut für Bauforschung e.V., Hannover, 2005)

Bauteil	Zustand vor der Modernisierung	Modernisierungsmaßnahme	Kosten gesamt €/m ² /Baufläche
Außenwand	Außenputz, 24 cm Mauerwerk, (Bims) Innenputz	Wärmedämmverbundsystem mit 14 cm Dämmung	80-100
Außenwand	Außenputz, 24 cm Mauerwerk, (Bims) Innenputz	Vorhangsfassade mit 14 cm Dämmung hinter belüfteter Holzschalung	90-120
Außenwand	Außenputz, 24 cm Mauerwerk, (Bims) Innenputz	Innendämmung (8 cm) mit Innenverkleidung und Dampfbremse	40-65
Außenwand	Klinker 11,5 cm, Luftspalt 6 cm, Ziegelmauer 24 cm, Innenputz	Kerndämmung mit 6 cm Dämmung (Perlite)	ab 30
Dach über beheiztem Dachraum	Schrägdach mit Putz auf Spalierlattung, Sparren 18 cm, Unterspannbahn, Dachziegel (keine Dämmung)	Zwischensparrendämmung 14 cm, Zusatzdämmung und Lattung 6 cm, Dampfbremse, Gipskarton (ohne Austausch der Ziegel)	25-35
Dach über beheiztem Dachraum	Schrägdach mit Sparren 18 cm Unterspannbahn, Dachziegel, Zwischensparrendämmung 8 cm	Zwischensparrendämmung 14 cm, Zusatzdämmung und Lattung 6 cm, Dampfbremse, Gipskarton (vorh. Dämmung kann weiter genutzt werden, ohne Austausch der Ziegel)	65-85
Dach über beheiztem Dachraum	Flachdach mit Eindichtung 4 cm Kork, 14 cm Stahlbeton, Innenputz	Entfernen der vorh. Eindichtung und Dämmung, 14 cm Wärmedämmung, Eindichtung und Kies	80-105
Decke zu unbeheiztem Dachraum	4 cm Estrich, 2 cm Trittschalldämmung, 14 cm Betondecke, Innenputz	oberhalb 18 cm Dämmung, 2 cm Spanplatte (nur selten begangen)	20-25
Decke zu unbeheiztem Dachraum	Holzbalkendecke mit auf der Unterseite verputzten Spalierlatten, oberseitig Dielung	oberhalb 20 cm Dämmung, 2 cm Spanplatte (nur selten begangen)	25-30
Decke zu unbeheiztem Dachraum	Holzbalkendecke mit auf der Unterseite verputzten Spalierlatten, oberseitig Dielung	oberhalb 20 cm Dämmung mit Unterkonstruktion aus Holz, 2,4 cm Holzdielen	30-35
Kellerdecke zu unbeheiztem Keller	Betondecke mit Linoleum, 4 cm 4 cm Estrich auf 2 cm Trittschalldämmung, 14 cm Beton	8 cm Dämmung auf Kellerseite	20-25
Fenster	Einfachverglasung / einfache Isolierverglasung	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzisolierverglasung (U-Wert 1,3 W/m ² K für Rahmen / Verglasung statt 1,7 W/m ² K nach EnEV)	350-425
Fenster	Einfachverglasung / einfache Isolierverglasung	Bei intakten und ausreichend tragfähigen Rahmen nur Austausch der Verglasung (Wärmeschutzisolierverglasung mit U-Wert 1,1 W/m ² K)	150-250
Lüftung	Gebäude mit hoher Luftwechselrate	mechanische Abluftanlage incl. Luftkanälen (Luftwechselrate n = 0,61/h)	2000-3000 je Anlage
Lüftung	Gebäude mit hoher Luftwechselrate	Herstellung einer luftdichten Gebäudehülle durch Abdichtung von Ritzen und Fugen	je nach Aufwand
Heizungsanlage	alter Heizkessel	Brennwerttherme incl. Abgasführung (Einsparung von 30-40 % möglich)	3000-5000 je Anlage
Heizungsanlage	ungedämmte Rohrleitungen (DN15 bis DN 25)	Dämmung der vorhandenen Rohrleitungen gemäß EnEV	15-25 €/m

Quelle: Energetisch modernisieren - Der NRW-Energiestandard für Altbauten, herausgegeben vom Landesinstitut für Bauwesen, Aachen 2003

Eigentümergeinschaften – Wer ist eigentlich wofür zuständig?

Eine Teilungserklärung teilt die Wohnanlage in Gemeinschafts- und Sondereigentum auf. Die Gemeinschaftsordnung bestimmt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und ihr Verhältnis zum Verwalter.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) §13 kann im Allgemeinen jeder Wohnungseigentümer mit den Gebäudeteilen, die zum Sondereigentum gehören, nach Belieben verfahren. Er kann sie vermieten, verpachten oder zu Wohnzwecken nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen. Er hat ferner das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum zu nutzen.

Die Pflichten des Wohnungseigentümers ergeben sich aus § 14 WEG. Danach hat er die Gebäudeteile seines Sondereigentums selbst instand zu halten. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten ist zu berücksichtigen, dass dabei das Gemeinschaftseigentum keinen Schaden nimmt, andernfalls eine Haftung für diese Schäden droht.

Die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ist von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zu tragen. Bezahlt werden die Maßnahmen aus den Instandhaltungsrücklagen. Über alle grundlegenden Fragen entscheidet die Eigentümerversammlung. Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer hat Stimmrecht entsprechend den Anteilen am Gemeinschaftseigentum. Den Haushalt führt der Verwalter. Er fertigt die Jahresabrechnung an und legt der Eigentümerversammlung, die er vorbereitet und leitet, den Etat zur Beschlussfassung vor. Zudem überwacht er die Hausordnung. Bei größeren Wohnanlagen können Eigentümer einen Beirat ernennen, der den Verwalter unterstützt und Mittlerfunktionen wahrnimmt.

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum können in der Regel nur auf einstimmigen Beschluss der Eigentümer vorgenommen werden.

Bei baulichen Veränderungen am Sondereigentum sind die eventuellen Rückwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum (z. B. Gebäudetragwerk, Gesamterscheinungsbild) zu beachten.



Angemessene Rücklage für Instandhaltung bilden

Die Instandhaltungsrücklage dient den Wohnungseigentümern für notwendig werdende Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Über die Höhe der Rücklage entscheidet die Gemeinschaft, wenn es dazu nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung eine Regelung gibt. Sie sollte

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehört die Wohnung mit ihren Bestandteilen. Dazu zählen beispielsweise die nichttragenden Wände, die Innentüren, der Wand- oder Deckenputz, die Tapeten, der Fußbodenbelag und die Innenseiten der Fenster, Balkon- und Abschlusstüren. Ob Balkone, Loggien und Terrassen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum gehören, muss jeweils besonders geprüft werden.

Gemeinschaftseigentum

Was aus rechtlicher Sicht nicht ausdrücklich zum Sondereigentum einer Wohnanlage gehört, ist gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer. Dazu gehören alle tragenden Bauteile des Gebäudes und die Grundstücksfläche.

weder zu hoch noch zu niedrig bemessen sein, um auch größere Schäden schnell beseitigen lassen zu können. Welche Höhe angemessen ist, lässt sich nicht pauschal festlegen, sondern hängt vom Einzelfall ab. Grundlage dafür sollte die Größe und Beschaffenheit der Wohnanlage sein, ihr Alter und baulicher Zustand. Zu berücksichtigen sind auch die Einrichtungen wie Aufzüge oder Tiefgarage.

Die Bildung der Rücklage erfolgt im Allgemeinen durch Beiträge der Wohnungseigentümer, deren Höhe im Wirtschaftsplan festgelegt wird. Daneben können aber auch Einkünfte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum in die Instandhaltungsrücklage fließen, wie Miet- oder Pachtzinsen sowie Erlöse aus dem Betrieb einer im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Anlage (Waschmaschine).

Für die Verwaltung der Rücklage ist der Verwalter zuständig. Dafür bedarf es keines eigenen Kontos. Dem Verwalter obliegt es, den angesammelten Betrag sicher und gewinnbringend anzulegen. Er hat aber darauf zu achten, dass das Geld dann verfügbar ist, wenn es benötigt wird. Er ist ebenfalls nicht berechtigt, dieses Geld zweckentfremdet zu verwenden, beispielsweise um die Heizölrechnung zu bezahlen. Ist die Instandhaltungsrücklage zu hoch, können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über eine anderweitige Verwendung des Geldes entscheiden.

Folgeschäden am Sondereigentum

Entstehen durch ein gestattungspflichtiges Betreten und Benutzen des Sondereigentums daran Schäden (auch an Einrichtungsteilen), hat die Gemeinschaft den entstandenen Schaden zu ersetzen.

Anschließend kann seitens der Gemeinschaft ggf. beim schadenverursachenden Handwerker Regress gefordert werden. Da der Geschädigte zur Gemeinschaft gehört, muss er den auf ihn anfallenden Anteil selbst tragen.

Beispiel aus einem Urteil

Muss Sondereigentum, z.B. ein Fliesen-/Klinker-/Plattenbelag bei einer Balkon- oder Terrassensanierung zerstört werden, um gemeinschaftliche Konstruktionsteile wie Feuchtigkeits- und Dämmerschichten zu sanieren, besteht anschließend die Pflicht der Gemeinschaft, den alten Zustand dieses Sondereigentums wieder herzustellen.

Führen demgegenüber ursächliche Schäden

am Gemeinschaftseigentum zu Folgeschäden am Sondereigentum, so ist der Sondereigentümer grundsätzlich für die Behebung seines Schadens selbst verantwortlich. Dies trifft beispielsweise bei der Durchfeuchtung der Tapete zu, die von einem undichten Flachdach verursacht wurde oder bei Schimmelbildung in Zimmerecken wegen nachweislich mangelhafter Wärmedämmung einer Außenwand. Auch Schäden durch Grundwasser wegen mangelhafter Abdichtung gehören dazu. Es gilt der Leitsatz: Keine Haftung der Gemeinschaft ohne Schuld – unter Hinweis auf OLG Hamm.

Neuer Service des BSB: Modernisierungs-Check

Mit dem völlig neuen Serviceangebot reagiert der Bauherren-Schutzbund auf die wachsenden Bedürfnisse privater Bauherren und Immobilienerwerber nach größtmöglicher Berechenbarkeit des Bauens im Bestand.

Der in Zusammenarbeit mit dem Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB) Berlin entwickelte Modernisierungs-Check ist bislang einmalig und wird nur vom BSB angeboten. Mit ihm wird die gezielte Verbraucherberatung für Bestandsimmobilien ausgebaut.

Jeder dritte Bauherr und Immobilienerwerber, der sich an den BSB wendet, hat Instandsetzungsbedarf oder Modernisierungswünsche. Darauf hat der Verein reagiert und eine gezielte Verbraucherberatung für Bestandsimmobilien aufgebaut. Für die Beratung und Betreuung steht das bundesweite Beraternetz mit 70 unabhängigen Bauherrenberatern und -beraterinnen zur Verfügung. Sie verfügen über hohe Fachkompetenz und langjährige Praxiserfahrung. Bei Spezialfragen werden Servicepartner hinzugezogen.



Für wen ist der Service geeignet?

Einen so umfassenden Service wie den „Modernisierungs-Check“ bietet gegenwärtig kein anderer Verbraucherschutzverein an. Der Check ist geeignet für Bauherren, die ihr Haus oder die Immobilie modernisieren, sanieren oder um- bzw. ausbauen wollen und umfangreiche Beratung wünschen. Zugleich ist der Modernisierungs-Check aber auch als Serviceangebot für Immobilienwerber zu empfehlen, die mit dem Kauf eine Modernisierung planen.

Jedes BSB-Mitglied kann diesen Service in Anspruch nehmen.



Welche Leistungen umfasst der Modernisierungs-Check?

Mit dem Modernisierungs-Check wird den Bauherren eine professionelle Beratung angeboten, die ausgehend von seinen eigenen Vorstellungen folgende Leistungen umfasst:

- die Beratung zur Modernisierung mit gemeinsamer Erarbeitung eines Prioritätenkatalogs,
- die Einschätzung der Gebäudesubstanz,
- die Erarbeitung einer Kostenschätzung zur Modernisierung,
- die Zusammenfassung der Ergebnisse des Modernisierungs-Checks in einer Dokumentation.



Wie funktioniert der Modernisierungs-Check?

Zuerst wird mit dem Bauherrn besprochen, welche Modernisierungswünsche er hat. Auf dieser Grundlage erfolgt die gemeinsame Begehung des Gebäudes und die visuelle Beurteilung des Bauzustandes. Zur Gesamteinschätzung des Gebäudes führt der Weg des Bauherrenberaters vom Dachinnenraum



durch die einzelnen Wohngeschosse bis in den Keller. Raumweise werden die jeweiligen Bauteile – Außenwände, Fenster, Innenwände, Türen, Decken und Fußböden – sowie die technische Ausstattung der Räume beurteilt. Bäder, Küchen und andere Nassräume werden gesondert erfasst.

Ist die Begehung im Innern abgeschlossen, werden die Bauteile der Gebäudehülle – Fassade, Dachdeckung, Fenster, Außentüren – begutachtet. Besondere Aufmerksamkeit gilt den technischen Anlagen, soweit sie zugänglich sind. Danach erfolgt die Beurteilung der Außenanlagen wie Zufahrt, Wege, befestigte Hofflächen, Terrassen, Einfriedungen und Abmauerungen.



Was erhält der Bauherr?

Die visuelle Begutachtung bildet die Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen.

Auf der Grundlage der Einschätzung des Gebäudezustandes und einer Kostenschätzung werden mit dem Bauherrn die gewünschten baulichen Maßnahmen besprochen.

Der Bauherr bekommt zum Abschluss der Beratung eine Dokumentation mit den Ergebnissen der visuellen Einschätzung des Gebäudezustandes (Text und Bild), mit Empfehlungen für notwendige weitergehende Untersuchungen und mit der Kostenschätzung.

Zehn starke Argumente für den neuen Modernisierungs-Check

- Ein so umfassendes Serviceangebot wird in der Verbraucherberatung nur vom Bauherren-Schutzbund e.V. angeboten.
- Unabhängige Bauherrenberater garantieren mit ihrer Fachkompetenz als Altbauspezialisten sowohl Modernisierern als auch Immobilienerwerbern eine individuelle Beratung.
- Verbraucher erhalten im Ergebnis der Objektbesichtigung zur Beurteilung der Gebäudesubstanz Empfehlungen für weitergehende notwendige Untersuchungen auf verschiedenen Fachgebieten wie Holz- und Bautenschutz, Statik, Bauphysik und zum energetischen Zustand des Gebäudes.
- Für Sanierung, Modernisierung oder Um- und Ausbau liefert der Modernisierungs-Check einen Prioritätenkatalog notwendiger Baumaßnahmen.
- Mit dem Modernisierungs-Check wird die Transparenz des baulichen Zustandes und die Planungssicherheit für erforderliche Baumaßnahmen hergestellt.
- Haus-/Grundeigentümer und Immobilienerwerber erhalten für die Modernisierung eine professionelle Dokumentation mit Kostenschätzung.
- Der Modernisierungs-Check ist eine wichtige Grundlage für die Finanzierung der Modernisierung oder des Immobilienerwerbs.
- Angebotene Handwerkerleistungen werden überprüfbar. Mit dem Modernisierungs-Check ist die Angemessenheit der Kosten zu bewerten.
- Aus der detaillierten Darstellung des Modernisierungsbedarfs und der vorgesehenen Baumaßnahmen lassen sich Möglichkeiten und Grenzen für Eigenleistungen ableiten.
- Modernisierung, Sanierung sowie Um- und Ausbau müssen sorgfältig vorbereitet, geplant und mängelfrei ausgeführt werden, um eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung und eine Wertsteigerung der eigenen Immobilie zu erreichen. Dabei hilft der Modernisierungs-Check!

Potenziale und Grenzen für Eigenleistungen

Durch Eigenleistungen können Modernisierungskosten im günstigsten Falle bis zu einem Viertel reduziert werden. Typische Arbeiten, die sich für Eigenleistungen eignen, sind das Tapezieren, Fliesen und das Verlegen von Bodenbelag.

Den Garten anzulegen macht begeisterten Hobby-Gärtnern Spaß und spart viel Geld. Maler- und Lackierarbeiten über 90 Stunden entlasten das Budget um bis zu 4 000 €.

Manche Gewerke sind Sache des Fachmannes, wie Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation. Maurer-, Putz- sowie Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten sollten ebenfalls Profis vorbehalten bleiben.

Helfen Freunde, Verwandte, Kollegen auf der Baustelle, müssen sie innerhalb einer Woche nach Baubeginn bei der Bau-Berufsgenossenschaft ange-

meldet werden - auch wenn sie kostenlos arbeiten oder der Bauherr selbst schon versichert ist. Die Kosten betragen (je nach Region) 1,47 bis 2,08 € pro Helferstunde. Die Beitragspflicht entfällt, wenn alle Helfer zusammen insgesamt nicht mehr als 39 Stunden auf dem Bau helfen.

Wer Eigenleistungen ausführt, trägt auch die Verantwortung für das gefahrlose Arbeiten auf der Baustelle. Unfälle und Verletzungen von Helfern verzögern und verteuern nicht nur das Bauvorhaben, der Bauherr kann sogar belangt werden. Träger der gesetzlichen Unfallversicherung sind die Bau-Berufsgenossenschaften.

Nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches sind in der Regel alle Personen gegen die Folgen von Arbeitsunfällen kraft Gesetzes über den Bauunternehmer bzw. Bauherren unfallversichert. Für den Versicherungsschutz ist es ohne Bedeutung, ob diese Personen Arbeitsgeld beziehen oder nicht.

Der mitarbeitende Bauherr muss sich mit einer gesonderten, freiwilligen Versicherung gegen Unfälle beim Bau schützen.

Die Eigenleistungen sollten deutlich von der Arbeit der Fachfirmen abgegrenzt werden, damit hinterher keine Gewährleistungsprobleme auftreten. Vorar-

beiten von Fachfirmen sind als mangelfrei abzunehmen, ehe darauf eine Eigenleistung aufbauen kann. Wenn bei der Abgrenzung mit den Fachfirmen keine einvernehmliche Regelung erreicht wird, empfiehlt es sich auf die Eigenleistung zu verzichten.

Unser Tipp

So schätzen Sie Ihre Eigenleistungen richtig ein:

- Welche Eigenleistungen können Sie persönlich mit der Familie, Verwandten, Bekannten und Arbeitskollegen und mit den vorhandenen handwerklichen Fertigkeiten in angemessener Zeit wirklich erbringen?
- Wie viel Kosten können durch Eigenleistungen gespart werden?
- Werden die geplanten Eigenleistungen auch akzeptiert, wenn die Modernisierung durch eine Bank finanziert werden soll?
- In welchem Verhältnis stehen Material- und Lohnanteil? Ist die Eigenleistung wirklich preiswerter?

Was bieten Ihnen unabhängige Bauherrenberater?

Vom Bauherren-Schutzbund e.V. berufene unabhängige Bauherrenberater und -beraterinnen bieten den Mitgliedern des Vereins als neuen Service den Modernisierungs-Check an.

Darüber hinaus können für den Altbau umfassende technische Beratung, baubegleitende Betreuung und praktische Hilfe angeboten werden.



Das Leistungsangebot des Bauherrenberaters umfasst:

- Technische Beratung zu Um- und Ausbau und Modernisierung
- Objektbesichtigung und Untersuchung der Bausubstanz auf der Grundlage des Modernisierungs-Checks
- Empfehlungen zu weiteren tiefgreifenden Untersuchungen bei Anzeichen von verdeckten Schäden; Empfehlung zur Untersuchung auf Schadstoffbelastung bei Verdacht

- Beratung zu Konsequenzen aus der neuen Energieeinsparverordnung
- Kostenschätzung für Um-/Ausbau oder Modernisierung mit Erarbeitung eines Prioritätenkatalogs
- Beratung zur Fachplanung und Ausschreibung von Aufträgen
- Prüfung von Angeboten, Planungsunterlagen und Leistungsverzeichnissen
- Unterstützung bei der Prüfung von Vertragsangeboten und Vorbereitung von Vertragsverhandlungen mit Firmen-Check
- Beratung zu Eigenleistungen bei Um-, Ausbau und Modernisierung
- Baubegleitende Qualitätskontrolle zur fachgerechten, mangelfreien Ausführung der Leistungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik

- Frühzeitiges Erkennen von Baumängeln und Minimieren von Bauschäden und wirtschaftlichen Risiken
- Fachtechnische Unterstützung bei eventuellen Rechtsstreiten
- Beratung zu Gewährleistungsmängeln



Nicht in die Zuständigkeit der Bauherrenberater/-innen fallen:

- Vermittlung von Planungs- und Bauleistungen jedweder Art
- Übernahme und Ausübung von Bauleitertätigkeit
- Ausübung von Weisungen gegenüber den am Bau Beteiligten
- Erstellen von Fertigstellungsbescheinigungen für Auftragnehmer
- Vergabe von Gütesiegeln und Zertifizierung von Firmen
- Maklertätigkeit
- Rechtsberatung

Wenden Sie sich an Ihren Bauherrenberater!

Ihr Ansprechpartner:

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation

Der BSB im Internet <http://www.bsb-ev.de>

Coupon

bitte senden an: Bauherren-Schutzbund e.V.,
Kleine Alexanderstr. 9/10, 10178 Berlin,
per Fax: 030/31 50 72 11, per e-mail: office@bsb-ev.de

Ja, ich möchte mehr über den Bauherren-Schutzbund e.V. erfahren. Bitte senden Sie mir kostenloses Informationsmaterial.
Meine Anschrift:

Name, Vorname

Straße

PLZ, Ort