WENN DER PUTZ VON DER DECKE BRÖCKELT

Oliver Moll
Moll & Moll Zinshaus GmbH

Wenn das Treppengeländer auseinanderfällt und der Putz von den Wänden bröckelt, ist es oft bereits zu spät für günstige Reparaturmaßnahmen. Zinshaus-Eigentümer müssen deshalb einen konkreten Instandhaltungsplan haben, der sich an ihrer individuellen Strategie für die entsprechende Immobilie orientiert. Denn es macht einen Unterschied, ob die Rendite des Objektes im Fokus steht oder das Gebäude in einigen Jahren aufgehübscht und in einem Top-Zustand an die Kinder vererbt werden soll.

Ein guter Hausverwalter unterstützt bei der persönlichen Strategiefindung und übernimmt bei anfallenden Maßnahmen die Rolle des Koordinators. Er nimmt beispielsweise die Arbeit an der Baustelle ab und regelt die Kommunikation mit den Mietern. Im Idealfall werden diese Leistungen durch sein normales Honorar abgedeckt, denn kein Verwalter sollte an einem mangelbehafteten Gebäude verdienen. Manche Verwalter erheben jedoch eine Gebühr auf bauliche Leistungen von beispielsweise fünf oder sogar sieben Prozent. Der Fairness halber muss man sagen, dass einige Kollegen für dieses Sonderhonorar auch zusätzliche Leistungen wie zum Beispiel die Übernahme der Bauleitung oder die Bereitstellung von eigenen Technikern bieten. Das machen aber eben nicht alle. Deshalb: Augen auf bei der Vertragsgestaltung.

Um einen Instandhaltungsplan festzulegen, sollten vorab zwei Fragen geklärt werden: Welche Maßnahmen erhalten langfristig den Wert der Immobilie und welche vermeiden unnötige Kosten? Besonders dringende Probleme, wie Wasserschäden, sollten zum Beispiel immer direkt beseitigt werden, da sie längerfristig viel Ärger machen können. Auch bei Rissen an Balkonen und sich häufenden Schimmelmeldungen von Mietern empfiehlt sich eine zügige Ursachenforschung. Schimmel etwa kann auf Risse im Mauerwerk hindeuten, durch die Feuchtigkeit eindringt. Langfristigere Projekte, wie das Austauschen von Fenstern, lassen sich dagegen gut peu à peu beim Mieterwechsel – und damit ohne Mietminderungen – erledigen.

Grundsätzlich sollte der Eigentümer oder der Verwalter das Gebäude viermal im Jahr begehen, um Vorboten von ernsteren Mängeln früh genug zu erkennen. Denn wenn beim Besuch plötzlich der Putz in die Haare bröckelt, wird es auf jeden Fall eines: teuer.

» www.mollundmoll.de