

Der Instandhaltungsplaner

von

Hans Jürgen Krolkiewicz
Georg Hopfensperger
Harald Spöth

Haufe Mediengruppe
Freiburg · Berlin · München

Inhalt

Einführung	7
Abkürzungsverzeichnis	9
1 Das bedeutet Instandhaltung für Vermieter und Verwalter	11
1.1 Wartung – Inspektion – Instandsetzung: Die Säulen der Instandhaltung	13
1.2 Was bedeutet „Wohnstandard“? – So steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie	18
2 Energieausweis und Emissionsschutz: Das müssen Sie beachten	21
2.1 Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	21
2.2 Die EnEV und der Energieausweis	24
2.3 Welche Verpflichtungen ergeben sich aus der EnEV?	29
2.4 Wie wird die EnEV in der Praxis umgesetzt?	32
2.5 Die 1. Bundesimmissionsschutzverordnung	35
2.6 Wer berät und wer kontrolliert die Einhaltung der Regeln?	36
3 Ihre Rechte und Pflichten als Vermieter und Verwalter	37
3.1 Instandhaltung als Vermieterpflicht	37
3.2 Diese Maßnahmen muss der Mieter dulden	37
3.3 So kündigen Sie Verbesserungsmaßnahmen richtig an	56
3.4 Diese Rechte hat Ihr Mieter	71
3.5 So können Sie als Vermieter und Verwalter Ihre Rechte durchsetzen	75
3.6 Ausweitung der Duldungspflicht des Mieters nicht möglich	77
3.7 Modernisierungsvereinbarungen als Mittel zur Streitvermeidung	78
4 So können Sie die Kosten einer Verbesserung auf den Mieter umlegen	83
4.1 Wann eine Mieterhöhung möglich ist	83
4.2 Was Sie bei der Mieterhöhungserklärung beachten müssen	97

4.3	Wann Sie die Miete nicht erhöhen können	116
4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach der Mieterhöhung	117
4.5	Wann Sie eine Vereinbarung zur Mieterhöhung treffen sollten	120
4.6	Was können Sie tun, wenn der Mieter die erhöhte Miete nicht bezahlt	120
5	Instandhaltung in Wohnungseigentümergemeinschaften	121
5.1	Sonder- oder Gemeinschaftseigentum – ein wichtiger Unterschied	121
5.2	So werden Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen	123
5.3	Die Eigentümersversammlung als Beschlussinstanz	127
5.4	Durchsetzung notwendiger Maßnahmen: Diese Rechte hat jeder Eigentümer	139
5.5	Letzter Ausweg: Die Klage vor Gericht	147
5.6	Wenn die Instandsetzung unterbleibt: Haftung der Eigentümer	152
5.7	Wenn Eigentümern Schadensersatz zusteht: Haftung des Verwalters	158
5.8	Wenn dringliche Maßnahmen anstehen: Diese Pflichten hat der Verwalter	160
5.9	Wie Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen beschlossen werden	162
5.10	Verbesserung abgeschlossen: Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	169
5.11	Eine rechtlich schwierige Konstellation: Mieter – Vermieter – WEG	170
6	So ermitteln Sie den Istzustand der Bausubstanz	175
6.1	Die Gebäudediagnose	176
6.2	Risikocheck: Keller- bzw. Untergeschoss	182
6.3	Risikocheck: Gebäudehülle	184
6.4	Risikocheck: Dachfläche und -konstruktion	186
6.5	Risikocheck: Heizung und Energieversorgung	189
6.6	Risikocheck: Brandschutz	193

7	So können Sie Ihre Immobilie energetisch optimieren	195
7.1	Energetische Schwachstellen bei Altbauten	197
7.2	Risikocheck: Keller- bzw. Untergeschoss	201
7.3	Risikocheck: Gebäudehülle	203
7.4	Risikocheck: Dach	208
7.5	Risikocheck: Heizanlage	212
7.6	Risikocheck: Warmwasseranlagen	216
7.7	Lohnt sich die Nutzung alternativer Energiequellen?	220
7.8	Wann ist eine Baugenehmigung nötig?	234
8	So planen Sie die Instandhaltung Ihrer Immobilie	237
8.1	Die Lebensdauer eines Gebäudes	238
8.2	So ermitteln Sie kurz- und langfristig notwendige Maßnahmen an einzelnen Gewerken	240
8.3	Diese Instandhaltungsintervalle sollten Sie einhalten – Terminpläne nach Gewerken	254
9	Mit diesen Instandhaltungskosten müssen Sie rechnen	273
9.1	Richtwerte für die Instandhaltung nach Gebäudeklassen	274
9.2	Werterhaltung der Immobilie	280
9.3	Ermittlung der Kosten nach Gewerken	284
9.4	Wertsteigerungen durch Instandhaltung	290
10	Wenn Sie Hilfe brauchen: Diese Fachleute stehen Ihnen zur Seite	293
10.1	Energieberater: Ihr kompetenter Partner bei der energetischen Optimierung	293
10.2	Architekt und Fachingenieur: Wenn Baumaßnahmen nötig sind	295
10.3	Handwerker und Bauunternehmen: Das müssen Sie bei der Beauftragung beachten	297
	Informationen zu den Fördermaßnahmen	309
	Glossar	313
	Anhang	321
	Stichwortverzeichnis	381