

11. Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Manchmal ist es notwendig, das Gebäude fiktiv zu modernisieren und instandzusetzen, da der tatsächlich vorhandene Zustand nicht haltbar ist; oder die beleihende Bank verlangt eine Bewertung im Endzustand, da sie durch ihren Kredit diesen ja mitbewirkt und dieser damit in die Bücher eingehen soll.

Für diese Kosten verwenden wir hauptsächlich zwei Berechnungsmethoden:

- Geschätzte Pauschalen
- Flächenwerte

11.1. Geschätzte Pauschalen

Handelt es sich um kleinere Bauschäden (Putzabplatzungen, nicht fertig gestellte Wohnung, Restarbeiten an Außenanlagen usw.), dann werden diese zumeist geschätzt. Bei Größenordnungen von wenigen tausend Euro spielt dies im Ergebnis zumeist sowieso keine große Rolle.

Ist die gleiche Arbeit vielfach auszuführen (z.B. Instandsetzung mehrerer Balkone), kann der übliche Einzelbetrag einfach mit der Anzahl der betroffenen Einheiten multipliziert werden.

11.2. Flächenwerte

Bei größeren Arbeiten, die zumeist mehrere Gewerke umfassen, verwenden wir Flächenwerte. Das sind aus den Endabrechnungen einer großen Anzahl von tatsächlichen Maßnahmen abgeleitete Erfahrungswerte pro m² für alle Gewerke. Also beispielsweise die Frage: Wenn ein Altbau instandgesetzt und modernisiert werden muss, wieviel Euro pro m² Wohnfläche muss man dann für Elektrik ansetzen, wie viel für den Trockenbau, wie viel für Heizung usw.

11.2.1. Bezogene Fläche:

Wichtig ist zu beachten, auf welche Fläche man Flächenwerte ansetzt: (a) das gesamte Gebäude oder (b) nur einen Teil davon?

(a) Wenn der bauliche Missstand und damit die Notwendigkeit der Maßnahmen sich über das gesamte Gebäude erstreckt, dann bezieht man dies natürlich auf die gesamte Fläche.

(b) Ist hingegen nur ein Teil davon betroffen (z.B. nur das Quergebäude oder sogar nur einzelne Wohnungen), dann muss man bei der Verwendung von Flächenwerten natürlich darauf achten, die anzusetzende Fläche korrekt zu bestimmen.

11.2.2. Prozentsatz auf die bezogene Fläche:

Hat man die Fläche festgelegt, auf die sich die Baumaßnahme bezieht, muss von uns vor allem eingeschätzt werden, ob das jeweilige Gewerk zu 100 % ausgeführt werden muss oder weniger. Gibt es beispielsweise bereits mehrere Wohnungen, in denen moderne, isolierverglaste Fenster eingesetzt wurden, dann fällt dieses Gewerk nicht mehr zu 100 % an, sondern nur im entsprechenden Anteil, der noch nicht gemacht wurde. Also muss eingeschätzt werden, zu wie viel Prozent diese Arbeiten benötigt werden.