

Unterhalt, Erneuerungen, wertvermehrende Investitionen, Nebenkosten Begriffsdefinitionen und -abgrenzungen



**kleiner
Unterhalt**



Unterhalt



Nebenkosten



Erneuerung



**wertvermehrende
Investition**

Übersicht: Abgrenzung von Unterhalt, Nebenkosten, Erneuerungen und Investitionen



kleiner Unterhalt



Unterhalt



Erneuerung



wertvermehrende Investition



Nebenkosten



Hausvereinsbedürfnisse

kleine einfache Reparaturen und Ausbesserungen weniger als 150 Fr.



Mietende

Reparaturen und Wiederherstellen teurer als 150 Fr.



Hausverein

ganze Hausteile wiederherstellen



neue, bisher nicht vorhandene oder bessere Bauteile



Nutzung des Hauses, Reinigung, Pflege, Betriebsmittel



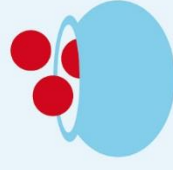
Aktivitäten, die nicht direkt zur Vermietbarkeit beitragen



Hausverein



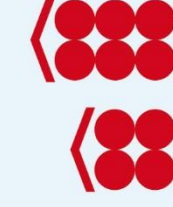
Portemonnaie



Unterhaltspauschale



Erneuerungsfonds



höherer Anlagenwert
höhere Miete



Nebenkosten-Akonti der Mietenden



eigene Einnahmen max. 10% der Unterhaltspauschale

Worum geht's?

Wer bezahlt die Rechnung?

Woher kommt das Geld?

geseowo

selbstverwaltet wohnen

Kleiner Unterhalt

Der «kleine Unterhalt» umfasst die kleinen Unterhaltsarbeiten, Reparaturen und Ausbesserungen, deren Behebung kein spezielles Fachwissen erfordert. Die Kosten dürfen im Einzelfall 150 Franken nicht übersteigen.

Ob etwas «kleiner Unterhalt» ist, hängt nicht davon ab, ob der Schaden durch den Mieter verursacht wurde oder durch Alter oder Abnutzung entstanden ist.

Der kleine Unterhalt ist entweder durch die Mietenden selbst (oder den Hausverein, siehe unten) fachgerecht auszuführen. Schäden, die durch die Mieterschaft fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden, gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieterschaft in dem Umfang, wie die Lebensdauer des Bauteils noch nicht abgelaufen ist.

Viele Hausvereine bezeichnen Personen, die anspruchsvollere kleine Unterhaltsarbeiten für alle Mietenden als Ämtli ausführen, wie Siphons entstopfen oder Steckdosen reparieren. Oft kaufen Hausvereine die passenden und geeigneten Ersatzteile und Materialien wie Bodenöl, Wandfarbe, Filtermatten gemeinsam ein und halten sie an Lager.

Der Hausverein kann entscheiden, dass solche Kosten oder auch bestimmte Rechnungen für Arbeiten des kleinen Unterhalts aus dem Unterhaltsbudget bezahlt werden.

Rechnungen für den kleinen Unterhalt sind an die Mietenden zu adressieren. Wenn Rechnungen von den Handwerkern irrtümlich an die Gesewo oder den Hausverein geschickt werden, werden sie an die Mietenden zur Bezahlung weitergeleitet, ebenso die erste Mahnung. Erst die zweite Mahnung bezahlt der Hausverein (z.L. der Unterhaltspauschale) und stellt den Betrag mit einer Mahn- und Administrationsgebühr von 30 Franken den Mietenden in Rechnung.

Unterhalt

Der «Unterhalt» umfasst alle einfachen und regelmässigen Massnahmen, die für das Wiederherstellen oder Reparieren eines Bauteils nötig sind, ohne dass die Anforderungen geändert werden. Mit dem Unterhalt wird die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, des Gebäudes und der Umgebung wiederhergestellt.

Unterhaltsaufwand kann nur eine Massnahme sein, die ein vorhandenes Bauteil betrifft. Zum Unterhalt gehört der Ersatz von einzelnen Bauteilen. Im Garten gehören nur Arbeiten zum Unterhalt, welche nicht durch Laien ausgeführt werden können.

In der Immobilienwirtschaft wird Unterhalt auch als Instandhaltung bezeichnet.

Nicht zum Unterhalt gehören Pflege (z.B. Reinigung) und Betriebskosten (z.B. Treppenhausstrom, Gas). Auch alle 20 bis 30 Jahre anfallende Arbeiten (Erneuerungsarbeiten, siehe unten) sind nicht Unterhalt.

Der Einfachheit halber dürfen die Hausvereine als Ausnahme obiger Regeln Reinigungsmittel und andere kleine Pflegekosten für gemeinsame Räume aus der Unterhaltspauschale finanzieren.

Der Unterhalt geht zu Lasten der Unterhaltspauschale des Hausvereins.

Bei einem Verschulden der Mietenden werden die Kosten an sie weiterverrechnet in dem Umfang, wie die Lebensdauer des Bauteils gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle noch nicht abgelaufen ist.

Unterhaltspauschale

Mit der Unterhaltspauschale finanziert der Hausverein:

- den gesamten Unterhaltsaufwand inkl. Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln
- die Kosten für die Selbstverwaltung
- das Anschaffen und Ersetzen von Werkzeugen für den Unterhalt und die Hauswartung

- bis insgesamt maximal 10% der Unterhaltspauschale:
für gemeinsame Anschaffungen (Gartenmobiliar, Kochgeräte, Festutensilien etc.) oder Freizeit und Kultur (Videobeamer, Defizitgarantie für die Kinogruppe oder Konzerte etc.).

Der Hausverein kann entscheiden, Aufwände aus dem kleinen Unterhalt (siehe «kleiner Unterhalt») oder kleine Pflegekosten für gemeinsame Räume (siehe «Nebenkosten») aus der Unterhaltspauschale zu bezahlen.

Aus der Unterhaltspauschale dürfen keine Aufwandsentschädigungen oder Löhne an Bewohnende bezahlt werden. Eigenleistungsstunden werden im hausinternen Eigenleistungssystem geregelt und grundsätzlich unentgeltlich erbracht. Zulässig sind Aufträge an Unternehmen und Einzelfirmen, wenn Bewohnende die Arbeiten ausführen unter der Voraussetzung, dass die Arbeiten sonst an eine andere Firma in Auftrag gegeben würden und dass sie solche Arbeiten üblicherweise und professionell ausführen.

Erneuerung

Mit der «Erneuerung» wird das gesamte Bauwerk oder alle gleichartigen Bauteile des Bauwerks in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand gebracht.

In der Immobilienwirtschaft wird Erneuerung auch als Instandsetzung bezeichnet.

Diese Arbeiten erfolgen in der Regel alle 20 bis 30 Jahre. Erneuerungsarbeiten gehen zu Lasten des Erneuerungsfonds des betreffenden Hauses.

Wertvermehrnde Investitionen

«Wertvermehrnde Investitionen» sind Aufwände für neue, bisher nicht vorhandene Bauteile und für bessere Ausführungen gegenüber der ursprünglichen Ausführung des Gebäudes.

Wertvermehrnde Investitionen erhöhen die Anlagekosten der Liegenschaft und führen zu Mietzinserhöhungen.

Bessere Ausführungen von Bauteilen können gewählt werden, weil

- sich die Nutzungsbedürfnisse ändern (z.B. wird neu ein Parkett- statt eines Linoleumbodens gewünscht),
- die Bauvorschriften verändern (z.B. Brandschutztüren zum Heizungsraum),
- eine ökologische Verbesserung angestrebt wird (z.B. ein dreifachverglastes Isolationsfenster mit Heliumfüllung statt eines doppelverglasten Fensters).

Die Differenz der Kosten für die bessere Ausführung zu den heutigen Kosten der ursprünglichen Ausführungsart ergibt den Mehrwert. Wertvermehrnd ist oft nur ein Teil der gesamten Investitionssumme.

Nebenkosten

«Nebenkosten» sind Aufwände, die bei der normalen Benutzung eines Gebäudes für die Pflege und für den Betrieb anfallen, alle Serviceverträge für das Heizungssystem und die Serviceverträge, aus denen ein direkter Nutzen für die Mietenden entsteht. Die Nebenkosten sind abschliessend im Mietvertrag aufgezählt.

Solche Pflege- und Betriebskosten sind etwa: Betriebsmittel, Reinigung, Heizkosten, Serviceverträge für die Heizung oder die Tanksicherung. Nebenkosten werden über die Nebenkostenabrechnung direkt den Mietern verrechnet.

Die Hausvereine dürfen Reinigungsmittel und andere kleine Pflegekosten für gemeinsame Räume aus der Unterhaltspauschale finanzieren.

Reglement genehmigt vom Vorstand der Gesewo am 12. 11. 2018