



Wirtschaftlichkeit im Immobilienbetrieb

Wirtschaftliches Mängelmanagement ist möglich

Mängel effizient zu bearbeiten, ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für ein wirtschaftliches Gewährleistungsmanagement. Solange die Abnahmeverantwortlichen sanierte oder neu gebaute Liegenschaften mit Papier und Kugelschreiber begutachten, ist der Weg dorthin jedoch lang. Moderne IT-Lösungen können ihn beschleunigen.

Von Claus Mink

Wird eine Immobilie nach Neubau oder Sanierung abgenommen, beginnt in der Regel ein langer von vielen administrativen Feinheiten begleiteter Prozess. Gutachter oder andere beauftragte Fachverantwortliche prüfen im Auftrag des Bauherrn die vorliegende Leistung und erfassen Mängel. Genutzt werden dabei in der Regel ausgedruckte Vorlagen, die handschriftlich ergänzt werden. Im Ergebnis entsteht ein Sammelsurium an Dokumenten, deren Erfassung in nachgelagerte Systeme erheblichen Aufwand erzeugt.

Hinzukommt die sukzessive Nachverfolgung der Mängel. Hat Handwerker A schon die Steckdose in Etage 3, Einheit 23.5 angeschlossen? Sind die Fenster im

Foyer nachlackiert worden? Und wo war noch mal der noch fehlende Fußbodenbelag einzusetzen?

All dies sind Fragen, denen die Fachverantwortlichen nachgehen müssen. Sie kosten viel Zeit, Geld und Nerven. Bauherren entscheiden sich darum immer häufiger für den frühzeitigen Einsatz einer Mängelmanagementsoftware, die diese Prozesse verschlankt und beschleunigt. Ziel ist es, Mängel und Fehler schnell, vollständig und auch später noch gut nachvollziehbar aufzunehmen. Die richtige Software vermindert den administrativen Aufwand signifikant und spart damit Zeit, in der im Gegenzug ausgiebiger und genauer nach Bausollabweichungen gesucht werden kann. Gleichzeitig re-

duziert man das Bauherren-Risiko erheblich: ein Grund, warum Softwareunterstützung bereits in der Bauphase herangezogen werden sollte. Denn es geht auch darum, die Qualitätssicherung durchgehend zu gewährleisten – von der Bauphase bis zum Ende der Gewährleistungsphase. Deshalb bietet es sich an, dies ganz am Anfang festzulegen, durch Aufnahme in die Verträge der Fachplaner, ausführenden Firmen und Generalunternehmer.

Die richtige Software

Damit sie wirklich für mehr Effizienz sorgt, muss die richtige Software vielfältigen Anforderungen gerecht werden. Am wichtigsten ist es, dass jeder noch so minima-



le Vorgang exakt dem jeweiligen Mangel zugeordnet wird. Das beginnt bei der genauen Verortung und reicht über die konkrete Darstellung bis hin zur gesamten Vorgangsdokumentation, wozu auch die komplette Korrespondenz mit allen Beteiligten gehört. Denn natürlich ist es besser, alle Informationen schnell und sicher auffinden zu können, anstatt sie aufwendig zusammensuchen zu müssen.

Doch auch auf die Nutzerfreundlichkeit kommt es an. Wenn eine Lösung nicht einfach und intuitiv zu bedienen ist, wird sie auf lange Sicht auch nicht eingesetzt

— das zeigt die Praxis immer wieder. Insbesondere in einer stressigen Abnahmesituation ist auch schlicht keine Zeit, um mühevoll nach dem richtigen Menüpunkt zu suchen. Da muss auf den ersten Blick klar sein, welcher Knopf zu welcher Ansicht führt.

Hilfreich ist zudem die einfache Einbindung von Grafiken oder Fotos in den einzelnen Vorgang, wie das beispielsweise bei Lösungen wie mms von ProFM möglich ist. Eine zeitgemäße Konzeption und Technologie auf dem aktuellen Stand verstehen sich eigentlich von selbst, sind aber noch nicht bei allen Anbietern selbstverständlich.

Online und offline

Besonders eignet sich eine webbasierte Ausführung, da dafür weder Software auf dem Gerät (Laptop, PC, und so weiter) des Erfassers installiert noch zusätzliche Hardware erworben und eingerichtet werden muss. Der ergänzende Zugriff über eine passende App ist heutzutage quasi Pflicht, da die meisten Erfasser auf der Baustelle wesentlich einfacher zu handhabende Tablets oder Smartphones nutzen.

Wichtig ist es auch, das entsprechende Anwendungen online und offline funktionieren — denn: Nicht immer haben die Abnahmeverantwortlichen in den Objekten eine Internetverbindung. Kann die Anwendung die Notizen und Fotos auch offline verarbeiten und synchronisiert sie sich im Anschluss, wenn der Nutzer sich wieder an seinem Arbeitsplatz befindet, gewinnt er viel Zeit und kann sich direkt

um die Nachverfolgung der Mängel kümmern.

Den aktuellen Stand der Abarbeitung könnten die mit der Behebung beauftragten Gewerke dann ebenfalls direkt in die Mängelmanagementlösung einpflegen. Auf diese Weise entsteht nicht nur Ordnung, sondern auch Transparenz — von der letztendlich alle Seiten profitieren.

Fazit

Der Prozess des Mängel- und Gewährleistungsmanagements lässt sich mit entsprechenden Softwarelösungen deutlich wirtschaftlicher gestalten — wenn die Anwendungen bestimmte praxisbewährte Funktionen mitbringen und effizient genutzt werden. Bauherren tun gut daran, wenn sie entsprechende Systeme bereits in der Planungsphase etablieren. ■



Claus Mink

ist Geschäftsführer der
ProFM Facility & Project Management GmbH.
Sein Fachwissen zum Thema
Gewährleistungsmanagement hat er in die
Entwicklung des Mängelmanagementsystems mms
eingebracht.



DRES RUGE | PURRUCKER | MAKOWSKI
PARTNERSCHAFT mbB RECHTSANWÄLTE NOTARE

IR|P|M|I

Dr. Oliver Buss LL.M.
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Versicherungsrecht
LL.M. Real Estate Law

RPM ist eine überörtliche Sozietät von Rechtsanwälten und Notaren. Wir sind Ihre bundesweit tätigen Ansprechpartner für alle Fragen des Immobilien- und Maklerrechts.

www.rpm-recht.de
dr.buss@rpm-recht.de