

7. IFB – Symposium Flachdachbau & Bauwerksabdichtung



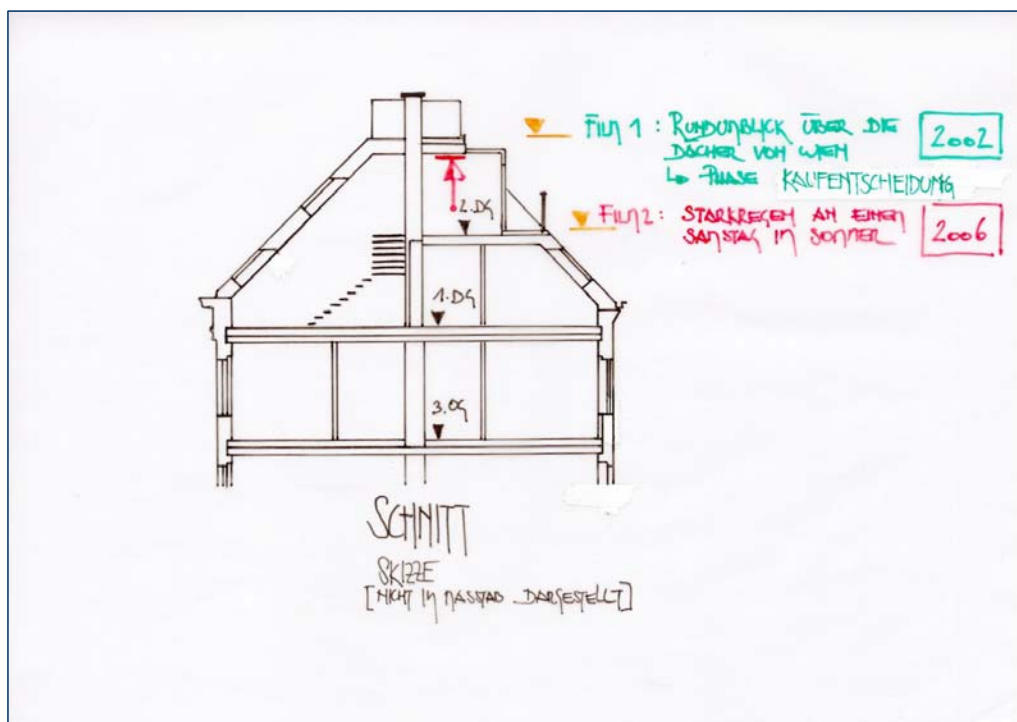
Schadensabwicklung aus der Perspektive
der Hausverwaltung anhand einer Terrassensanierung

16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

1

Einleitung



16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

2



Kurzfilme

- Rundumblick über die Dächer von Wien



Phase Kaufentscheidung einer 85m² Wohnung ! (2002)

- Schadensereignis, Wassereintritt in der Wohnung (2006)



Starkregen an einem Samstag im Sommer, nach Kauf und Zahlung der Wohnung



Auswirkungen

Unmittelbare Auswirkungen nach dem Eintritt des Schadensfalles am Wochenende
(Sofortmaßnahmen, Koordination durch den Eigentümer)

- Feuerwehreinsatz
- Temporäre Schutzeinrichtungen durch Fachfirmen



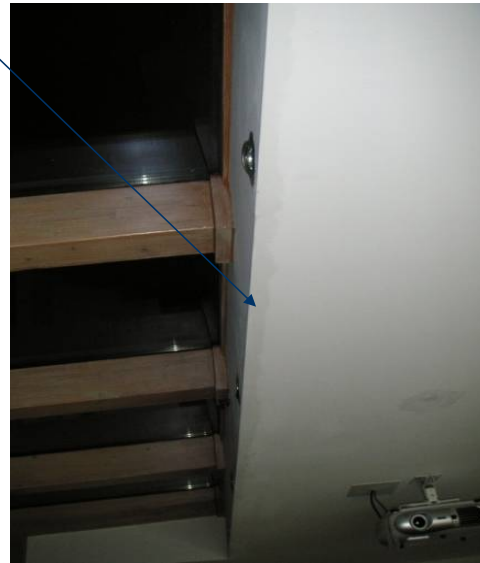
Provisorische Wasserableitung
in einen Behälter



Errichtung von temporären
Schutzeinrichtungen



Vernässungsrückstände im Deckensystem



IMMOBILIENTREUHÄNDER

(1) Das Gewerbe der Immobilienreuhänder (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

(2) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers umfasst

1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien (wie sie zB durch Timesharing-Verträge erworben werden) und der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen;
2. die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen;
3. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt;
4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilienfonds;
5. die Beratung und Betreuung für die in Z 1 bis 4 angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten sowie zur Vermittlung von Privatzimmern an Reisende zu vorübergehendem Aufenthalt sowie zur Führung eines Gästezimmernachweises berechtigt
6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87c NO; § 158 ist anzuwenden.



IMMOBILIENTREUHÄNDER

(3) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählt auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,

1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;

2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;

3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

(4) Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

(5) Immobilientreuhänder sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

(6) Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.



IMMOBILIENTREUHÄNDER

(7) Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 100 000 Euro pro geschädigtem Vertragspartner ohne Vereinbarung eines Selbstbehaltes von mehr als fünf vH abzuschließen.

(8) Bei der Anmeldung des Gewerbes der Immobilientreuhänder ist zusätzlich zu den Erfordernissen gemäß § 339 Abs. 3 der Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gemäß Abs. 7 zu erbringen.

(9) Bei Leistungsfreiheit des Versicherers gegenüber dem Versicherungsnehmer aus der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gelten betreffend die Meldung des Versicherers an die für den Immobilientreuhänder örtlich zuständige Behörde und betreffend die Haftung des Versicherers in Ansehung eines Dritten die Bestimmungen des § 92 GewO 1994 und die Bestimmungen der §§ 158b bis 158i des VersVG, BGBl. Nr. 2/1959, in der geltenden Fassung. § 158c Abs. 2 VersVG gilt mit der Maßgabe, dass der Umstand, der das Nichtbestehen oder die Beendigung des Versicherungsverhältnisses zur Folge hat, gegenüber dem Dritten erst nach Ablauf von zwei Monaten wirksam wird, nachdem der Versicherer diesen Umstand der für die Führung des Gewerberegisters zuständigen Behörde angezeigt hat.

(10) Bei Wegfall einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung im Sinne von Abs. 7 hat die Behörde unverzüglich ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und, wenn eine neuerliche Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nicht unverzüglich nachgewiesen wird, die Gewerbeberechtigung längstens binnen zwei Monaten zu entziehen. § 361 Abs. 2 ist in diesem Fall nicht anzuwenden. Berufungen gegen Entziehungsbescheide kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Die Einleitung des Gewerbeentziehungsverfahrens ist im Gewerberegister zu vermerken.*

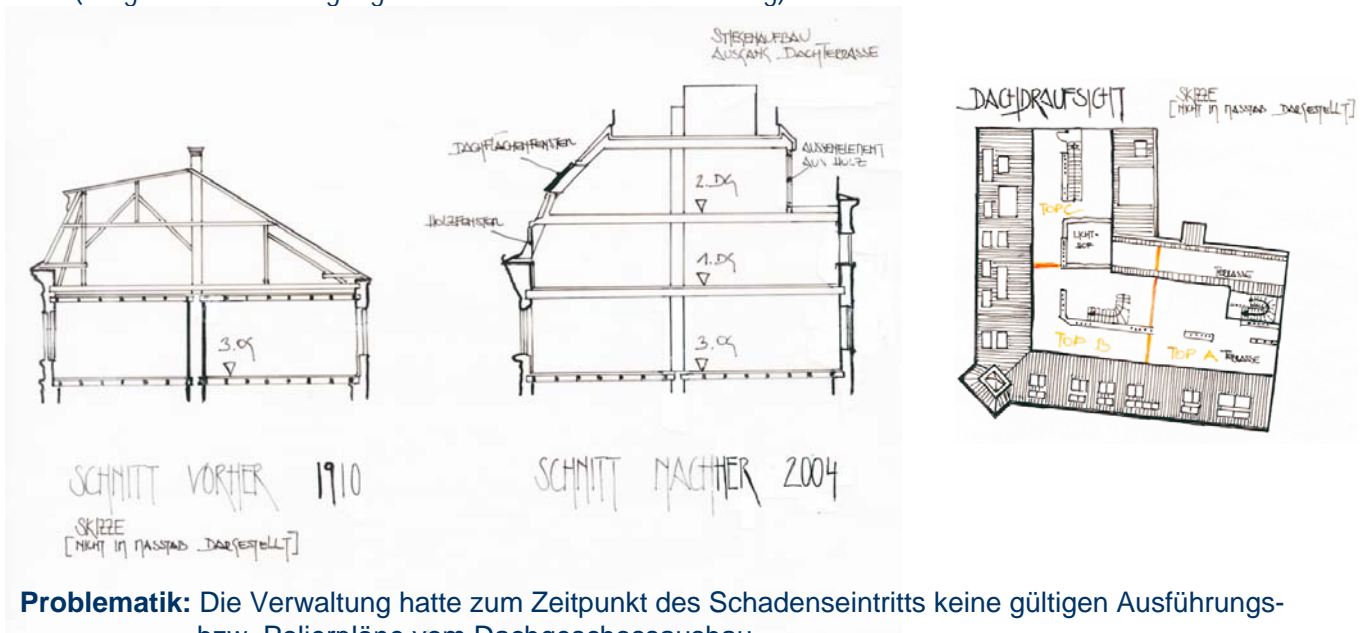
* Quelle : Gewerbeordnung §117;



Fallbeispiel 1

Liegenschaft in Wien, Wassereintritt über Dachterrassen

(Vorgeschichte – Ausgangssituation - Problembeschreibung)



Problematik: Die Verwaltung hatte zum Zeitpunkt des Schadenseintritts keine gültigen Ausführungs- bzw. Polierpläne vom Dachgeschossausbau

16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

9



Fallbeispiel 1

Kenndaten:

Baujahr: 1910 (Keller, Erdgeschoss, Mezzanin, 1.OG, 2.OG, 3.OG)

2003 und 2004 wurde das Dachgeschoss (1.DG, 2.DG) ausgebaut

Nutzfläche (gesamt): 2300 m² (Altbestand 1650 m², DG 600 m² + 50 m² Garagenstellplätze)

Rechtsform: Wohnungseigentum

Schadensbilder:

- Schäden im allgemeinen Teil des Hauses - Vernässungsrückstände am Gang 1. DG
- Schäden in den Dachgeschosswohnungen
 - Vernässungsrückstände an der Deckenunterseite in der Wohnung A 1. DG
 - Ausgang Stiegenaufbau zur Dachterrasse über 2. DG in der Wohnung A
 - Indiz:** Verfärbung des Parkettbodens; Glasbruch beim Außenfenster (Fixverglasung / Stiegenaufbau)
 - Maßnahmen:** Sondieröffnung - Abräumen des Belages (Parkett)
 - Erkenntnisse:** Die untere Stockverbreiterung des Außenfensters aus Holz ist lokal bereits vermorscht; Wassereintritt beim Baukörperanschluss / Außenfenster aus Holz im Sockelbereich

16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

10



Fallbeispiel 1

Terrassenschichten mit Hilfe von Sondieröffnungen in der Wohnung A, Flachdach über 2.DG

Terrassenschichten im Bestand:

- Holzlattenrost
- Kiesschüttung ca. 8-16 mm
- Vlies
- Mehrlagige Abdichtung (Bitumen)

Anschlussdetail Stiegenaufbau – Anschlussverblechung im Sockelbereich

- Offene Fuge (Dauerelastische Verfugung) zwischen Außenelement und Verblechung
- Massive Wasserschäden beim Außenelement
- Verblechung ist durch Nägel mechanisch am Außenelement befestigt
- Mit der Hand kann die Verblechung abgelöst werden
- Hinter der Verblechung ist stehendes Wasser erkennbar



Fallbeispiel 1- Begutachtung

Horizontale Abdichtung:

- Wasser zwischen den Abdichtungslagen
- Hohlraum bei der Bitumenabdeckung

Anschluss Terrassentürelement – Ausgang hofseitige Terrasse 1. DG

- Beim Außenelement ist keine hohe Schwellenausbildung beim Lattenrost zum Terrassentürelement vorhanden
- Eine Vordachkonstruktion fehlt
- Ein Entwässerungsrigol für die ganze Länge des Außenelementes ist im Bestand nicht vorhanden

Terrassenentwässerung über 2. DG

- Die Terrassenentwässerung (Terrasse über 2.DG) erfolgt in Form von Wasserspeichern, welche durch die Brüstungsmauer geführt und über die Schrägdachfläche entwässert werden.
- Bei Starkregen kann es aufgrund der zu geringen Korngröße zu einem stark verzögerten Wasserabfluss kommen.
- Der Bodenablauf ist nur durch Demontage der Terrassenbretter zugänglich (Wartung !).
- Eine regelmäßige Wartung ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich.



Fallbeispiel 1

Fazit:

- Aufgrund der Erkenntnisse und Auswertung der Schadensanalyse sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen durch den bestellten Verwalter in die Wege zu leiten !
- Rechtliche Qualifikation der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen :
 - Bei den anstehenden baulichen Maßnahmen handelt es sich um Arbeiten, welche der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt dienen.
 - Durchnässungen von Flachdachkonstruktionen einzelner Wohnungsobjekte zählen auch zur Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft.



Fallbeispiel 2

Verwaltung als projektorientierte Organisation

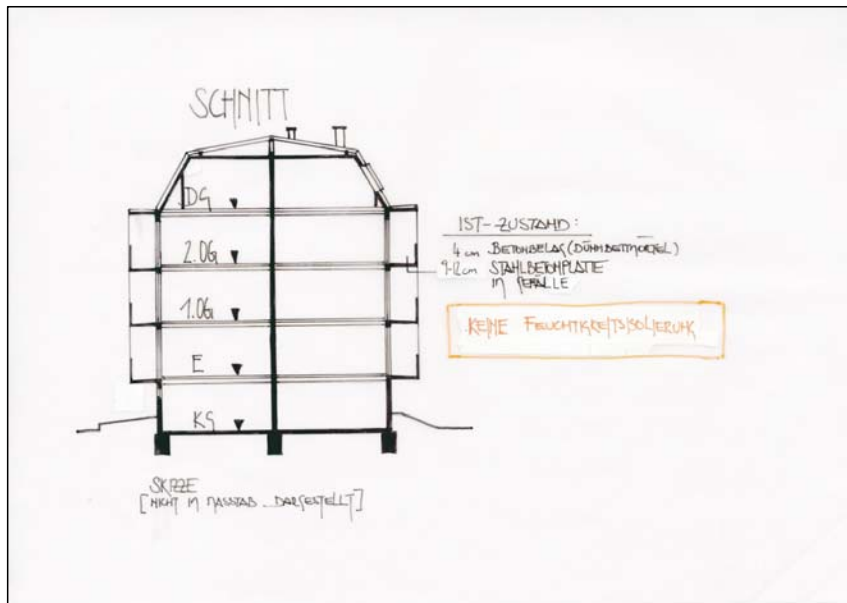
Vorteile:

- Abwicklung von komplexen Aufgabenstellungen kann effizient und transparent rasch erfolgen
- Durch flache und flexible Organisationsmodelle können bei unterschiedlichen Problemstellungen rasche und effiziente Lösungen erzielt werden.
- Klare Prioritätensetzung verhindert Leerläufe und Demotivation
- Abteilungsübergreifende Prozesse in der Verwaltung werden rascher und unbürokratischer gelöst
- Zielorientierung in kleinen Organisationseinheiten (Verantwortungsübernahme durch Teamarbeit)
- Verbesserung der Teamarbeit und der Kommunikation im Unternehmen
- Projektarbeit als Möglichkeit zur Personal- und Führungskräfteentwicklung, ermöglicht neue Karrierechancen und Motivation der Mitarbeiter
- Systematische Nutzung von Erfahrungen (organisatorisches Lernen)



Fallbeispiel 2

- Vorgeschichte – Ausgangssituation – Problembeschreibung



16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

15



Fallbeispiel 2

Schadensbild: An der Unterkante der Loggienwand sind massive Betonabplatzungen augenscheinlich erkennbar !

Schichtenaufbau im Bestand:

- Betonbelag (Dünnbettmörtel, mindere Qualität ähnlich härteren Verputzes)
- Keine Feuchtigkeitsisolierung über der Stahlbetonplatte

Kenndaten:

Liegenschaft in Wien

Baujahr: 1971

Rechtsform: Wohnungseigentum (WEG)

Schutzzone: nein

Denkmalschutz: nein

Anzahl der Wohnungen: 25

Stiegen Gesamt: 2

Gesamtnutzfläche: rd. 2.116 m²

Gesamtbruttogrundfläche: rd. 2.300 m²

Anteile 100% = 2050

86 m² Wohnung hat 82/2050 Anteilen

HWB (Heizwärmebedarf) vor Sanierung : 84 kW/h

HWB (Heizwärmebedarf) nach Sanierung: 34 kW/h

Zielsetzung:

Reduktion des HWB (Heizwärmebedarf) um 50 kW/h [ca. - 40 %]

kann erreicht werden durch eine **Generalsanierung im Wohnungseigentum** durch Inanspruchnahme von Förderungsmitteln (Voraussetzung positiver Vorprüfbericht).

16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

16

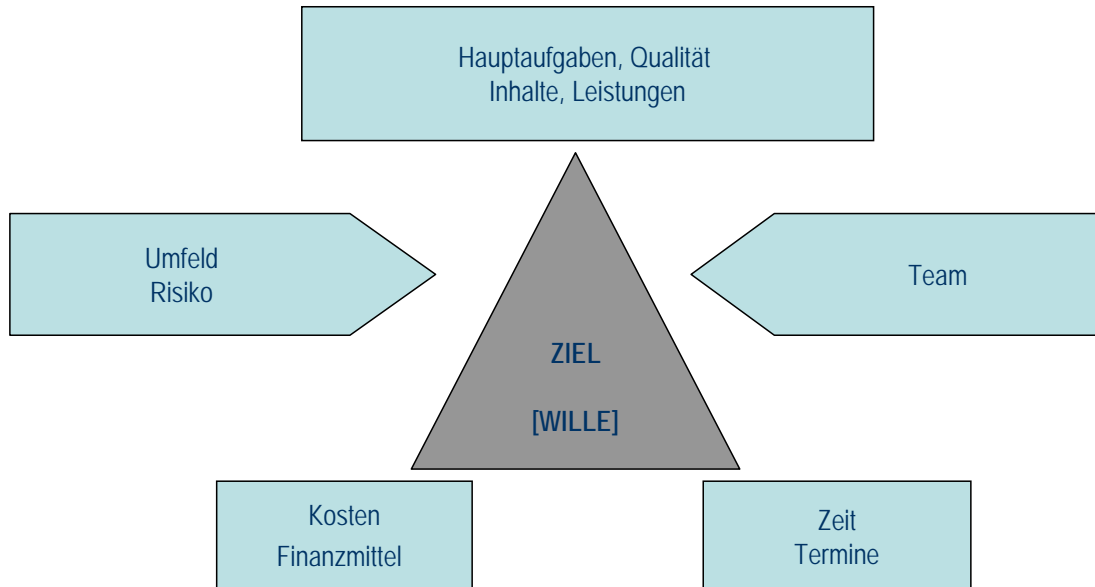


3 Planungsgrößen

Konzept- und Vorstudienphase (praxisorientiert, nachhaltig)

....ein gutes Konzept eröffnet viele Möglichkeiten !

- 3 Planungsgrößen bei der projektorientierten Schadensabwicklung



16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

17



Zielsetzungen

1.1. Zentraler Begriff Qualität:

Ist das Übereinstimmen (oder Übertreffen von) von kundenseitig gesetzten Erwartungen.

Diese Erwartungen des Kunden beziehen sich auf gewünschte Leistungscharakteristika sowie Fehlerfreiheit in der Zeit der Nutzung und Zuverlässigkeit.

- **Planungssicherheit**
Die Planung soll vor dem Baubeginn abgeschlossen sein. Festlegung aller Standards und Qualitätsanforderungen durch den Bauherrn, Eigentümer und dessen Vertreter (bzw. Verwaltung) während des Planungsprozesses. Fehlende Planung und Planungsfehler führen zu Bauschäden.
- **Bau- und Planungszeit**
Die Vorlaufzeit der Planung soll so bemessen sein, dass eine Eigenkontrolle bzw. Fremdkontrolle der Pläne sowie Berechnungen zur Qualitätssicherung möglich sind. Die Bau- und Austrocknungszeit ist so zu steuern, damit Baufeuchtigkeit im Maß reduziert werden und Schimmelbildung bei ausreichender Lüftung ausgeschlossen werden kann.
- **Bauausführung**
Voraussetzung ist die zeitgerechte Übermittlung der Planung an die Ausführungsebene. Die Definition der Qualitätsstandards im Verantwortungsbereich der Ausführenden und die Sicherstellung der Übereinstimmung der Anforderungen dieser Standards durch den Bauherrn, Eigentümer und dessen Vertreter (bzw. Verwaltung). Die Schnittstellendefinition einzelner Gewerke ist ein wesentlicher Erfolgsparameter und kann durch verbesserte Kommunikation und Kooperationsbereitschaft aller am Bau Beteiligten verbessert werden.
- **Überwachung und permanente Kontrolle**
Qualitätsprobleme sollten möglichst früh erkannt bzw. vermieden werden um Fehlerkosten möglichst gering zu halten.
- **Koordinations- und Änderungsphasen**
Während der Planung und/oder Ausführung. Die gesamten Auswirkungen von Änderungen im Herstellungsprozess sind frühzeitig darzustellen und zu kommunizieren. Die Planung soll laufend an die Änderungen angepasst werden; die Projektsteuerung kann die Auswirkungen unter anderem auf die Bauzeit und Kosten abschätzen und bei Bedarf gegensteuern.
- **Baukultur**
Kompetenz, Disziplin und gegenseitiger Respekt – kurz gefasst Baukultur.
Durch Wertschätzung für erbrachte Leistungen und Ehrlichkeit kann die Baukultur gehoben werden. Mitverantwortlich für den Erfolg ist ein Grundvertrauen, das aber ausschließlich nicht mit Verträgen erreicht werden kann.

16. Februar 2011

www.hannes-bader.com

18



Zielsetzungen

1.2 Kostenwahrheit

- Technische und wirtschaftliche Klarheit aller Preiskomponenten

1.3 Termintreue

- Nach einer angemessenen Planungs- und Ausführungsvorbereitung und unter Berücksichtigung der Bauzeit, sollten Zwischentermine und der Endtermin eingehalten werden. Eine Verlängerung der Bauzeit verursacht unnötige Mehrkosten.

1.4 Vertragstreue

- Es ist Sorge zu tragen, dass die Aufträge den anerkannten Regeln der Technik und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und geschlossene Verträge eingehalten werden.

1.5 Definition Wille

Die Zielerreichung hängt stark davon ab, zu wissen was man WILL !

- Die Zieldefinition soll klar, umfassend aber kurz und jedenfalls schriftlich dokumentiert werden.



Zielsetzungen

Was?

- **Qualität** - Fokus auf Nachhaltigkeit
- **Strategie festlegen** (Erhaltung oder Verbesserung)
- **Erhaltung** (= Substanzerhaltungsstrategie, d.h. Instandhaltung bzw. Instandsetzung)
- **Verbesserung** (= Wertvermehrungsstrategie, d.h. Anpassung an steigende Anforderung z.B. Dämmung)

Wie? 3 Planungsgrößen (3 Zielgrößen)

- **Planung von Hauptaufgaben, Inhalte, Qualität, Leistungen**
- **Planung von Terminen (Zeitfenster)**
- **Planung von Ressourcen, Kosten und Finanzmitteln**

darüber hinaus muss ergänzend das Managementsystem geplant werden

- Projektorganisation
- Projektinformationssystem (Datenerfassung, Kommunikation)
- Projektcontrolling

um **hohe Prozessqualität in der projektorientierten Verwaltungsorganisation** zu erreichen.

Wozu? Was für die Eigentümer zählt, ist das Ergebnis:

- Entwicklung eines optimalen technischen Konzeptes für die laufende Werterhaltung einer Immobilie
- Optimierung des Nutzens unter dem Blickpunkt der bestmöglichen Bewirtschaftung der Liegenschaft
- Entwicklung von Planungsvarianten bei Bauprojekten als Entscheidungshilfe für die Eigentümer
- Einsparungen bei Investitionen und allfälligen Folgekosten im Zuge der Bewirtschaftung der Immobilie
- Die Sicherheit, dass ein optimiertes Bauwerk erhalten bleibt, mit allen Vorteilen



Hauptaufgaben

2.2 Hauptaufgaben, Qualität, Inhalte, Leistungen - Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind:

- **Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer** (Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit)
- **Innenperspektive:** Befolgung von Weisungen der Eigentümergeinschaft (= Beschlüsse der WEG)
- **Außenperspektive:** unbeschränkte Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft
- **Vorausschau:** Leistungskatalog von Maßnahmen bis zum Ende der Abrechnungsperiode und damit verbundenen finanziellen Belastungen. Schriftliche Information durch Hausanschlag sowie Übersendung an die Wohnungseigentümer durch Zustellung.
 - Bestandteile der Vorausschau:
 - Zeitfenster (in absehbarer Zeit)
 - notwendige Arbeiten, die über die laufende Erhaltung hinausgehen (seltener als jährlich)
 - Rücklagenbeiträge
 - Vorauszahlungen
- **Ordentliche und richtige Abrechnung:**
 - Abrechnung nach dem **Heizkostenabrechnungsgesetz**
 - **Mahnung** und 6 Monate nach Fälligkeit Klage und Anmerkung der Klage im Grundbuch (**Vorzugspfandrecht**) wegen rückständiger Zahlungen der Wohnungseigentümer
 - Führung eines für die Wohnungseigentümer einsehbaren Kontos sowie Einsicht in die Belege (Ein- und Auszahlungen)



Hauptaufgaben

2.1 Verwaltung einer Liegenschaft

2.1.1 Definition und Abgrenzung

Aufgrund der unterschiedlichen oder ungenauen Verwendung des Begriffs – **Verwaltung in der Praxis** - ist zunächst abzugrenzen:

- **Verwaltung ist nicht** - Die **Nutzung** des einzelnen **Wohnungseigentumsobjektes**, auch wenn **allgemeine Teile der Liegenschaft** betroffen sind. Dies fällt unter Pflichten und Rechte des Wohnungseigentümers.
- **Verfügungen bzw. Rechtsgeschäfte**
 - z.B. Verkauf eines Gartenanteiles an den Liegenschaftsnachbar
 - oder Einräumung von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht über die WEG – Liegenschaft)

2.1.2 Ordentliche Verwaltung

Erhaltung der allgemeinen Teile (Außenhaut wie z.B. Dach, Fassade, Stiegenhaus etc.), Rücklagenbildung, Aufnahme eines Darlehens für Instandsetzungsarbeiten und Behebung von ernsten Schäden des Hauses.

Der Verwalter kann, darf und muss unter Umständen ohne Beschluss handeln.

2.1.3 Außerordentliche Verwaltung

Nützliche Verbesserungen über die Erhaltung hinausgehende bauliche Änderungen.

Der Verwalter darf nur nach Beschlussfassung tätig werden.



Förderungsantrag

2.2 Förderungsantrag (Beispiel gemäß Förderrichtlinien THEWOSAN, (2009-2010)

- **Begehung des Gebäudes** und allgemeine Beurteilung und Aufnahme von thermisch relevanten Bauteilen (Fenster, Balkone, Keller- und oberste Geschossdecke etc.) und Feststellung von Wärmebrücken.
- **U-Wert Berechnung** aufbauend auf den Erkenntnissen der IST-Zustandserfassung, welche die Grundlage für die Berechnung des Heizwärmebedarfs ist.
- **Ermittlung des Heizwärmebedarfs (Energiekennzahl) im Bestand:** Berechnung des Heizwärmebedarfs in kWh je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr des gegenwärtigen Bestandes.
- **Sanierungskonzept bzw. technische Baubeschreibung (thermische Maßnahmen und Folgearbeiten)**
 - Vollwärmeschutzfassade (EPS-F/ 14 cm) an der Feuermauer und Fassaden
 - Wärmedämmung des Sockels mit 6 cm
 - Austausch (100% d.h. alle Fenster) der Bestandsfenster gegen neue Außenelemente in Ausführung in Holz-Alu
 - Dämmung der obersten Geschossdecke
 - Wärmedämmung des Daches (Klemmfilz UNI-KOM 22/24)
 - Instandsetzen Blitzschutzanlage
 - Wärmedämmung von Decken 10 cm und Wänden 12,5 cm in der Hofdurchfahrt (Heralan-PTS-S)
 - Neuherstellen der Fassadenverblechungen
 - Versetzen der Sprechstelle, Außenbeleuchtung, etc. infolge der Wärmedämmarbeiten
 - Demontage und Neuherstellen von Abfallrohren
 - Ändern von Loggien- und Terrassengeländern infolge der Wärmedämmarbeiten
 - Loggien und Balkonsanierung inkl. Belagsarbeiten und Dämmung
 - Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung zum Schutz der tragenden Betonplatten



Kosten

3.1 Kosten

Grobkostenschätzung (Konzept- und Vorstudienphase)

Kalkulationsgrundlage ist das Sanierungskonzept

Preisbasis der Kostenermittlung 2010 , Genauigkeit +/- 15 %

Projekt- und Wissensstand 2010

Baukosten Netto	(<i>Bauliche Maßnahmen , Verbesserungen</i>)	EUR	1.270.000,00
Baunebenkosten	(<i>ca. 15% von reinen Baukosten</i>)	EUR	192.000,00
Gesamtbaukosten Netto	<i>gerundet</i>	EUR	1.462.000,00

Gesamtnutzfläche : rd. 2.116 m² [2050 Anteile]

Kosten [Netto] für eine 86 m² Wohnung [entspricht Anteilen 82 von 2050 Anteilen] : rd. 691 EUR/m²



Finanzierung

4.0 Finanzierung

Ermittlung des Restfinanzierungsbedarfes

Gesamtbaukosten Netto	EUR	1.462.000,00
Abzüglich nichtrückzahlbare Beiträge (Landesförderung (Wien) a 100 EUR je m ² Gesamtnutzfläche 2.116m ²)	EUR	211.600,00**
Zwischensumme	EUR	1.250.708,00
Zuzüglich 10 % USt	EUR	124.732,00
Zwischensumme	EUR	1.375.440,00
Abzüglich Landesdarlehen (15 Jahre Laufzeit , Fixverzinsung 1 %) (a 100 EUR je m ² Gesamtnutzfläche 2.116m ²)	EUR	211.600,00
Zwischensumme	EUR	1.164.178,80
Abzüglich Guthaben Reparaturrücklage des Hauses	EUR	170.000,00
Restfinanzierungsbedarf	EUR	994.178,80
100% = [2050/2050 Anteilen bzw. 2116 m ² Gesamtnettonutzfläche]		

** Berechnung: höchste Förderungsstufe; es wurde nicht die Förderungsschiene des Bundes (Sanierungsscheck 2011) berücksichtigt.



Finanzierung

4.1 Variante :

Finanzierung des Restfinanzierungsbedarfes durch Barzahlung bzw.
Sondervorschreibung

Restfinanzierungsbedarf EUR 994.178,80

100% = [2050/2050 Anteilen bzw. 2116 m² Gesamtnettonutzfläche]

Beispiel 86 m² Wohnung [82/2050] Anteilen :

484.96 [EUR/Anteil] x 82 [Anteile]

= rd. 39.767 EUR Finanzierungsbedarf für eine 86 m² Wohnung [Barzahlung bzw. Sondervorschreibung]



Finanzierung

4.2 Variante:

Restfinanzierungsbedarf Darlehensaufnahme

- Auswirkungen auf die monatliche Vorschreibung

Beispiel einer monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung an einen Wohnungseigentümer einer 86 m² Wohnung:

Ifd. Nr.	Bestandteile / monatliche Vorschreibung Beispiel für eine 86 m ² Wohnung	IST-Zustand vor Sanierung [86 m ²] [HWB=84 kW/h]		Soll-Zustand nach Sanierung [86 m ²] [HWB=34 kW/h]	
			[EUR/m ²]		[EUR/m ²]
1	Betriebskosten (BK) [10% UST]	129,00	1,50	129,00	1,50
2	Heizkosten (HZ) [20% UST]	78,26	0,91	58,48	0,68
3	Reparaturrücklage (Rep) [0%]	86,00	1,00	66,22	0,77
4	Landesdarlehen (15Jahre, 1% Fix)			50,74	0,59
5	Restfinanzierung/Darlehen (15 Jahre) Kapitalbedarf 994.178,80 - Euribor ca. 3,24%			281,22	3,27
6	Summe Netto	293,26		585,66	
7	Umsatzsteuer	28,55		24,60	
8	Monatliche Vorschreibung 12x im Jahr	321,81		610,26	

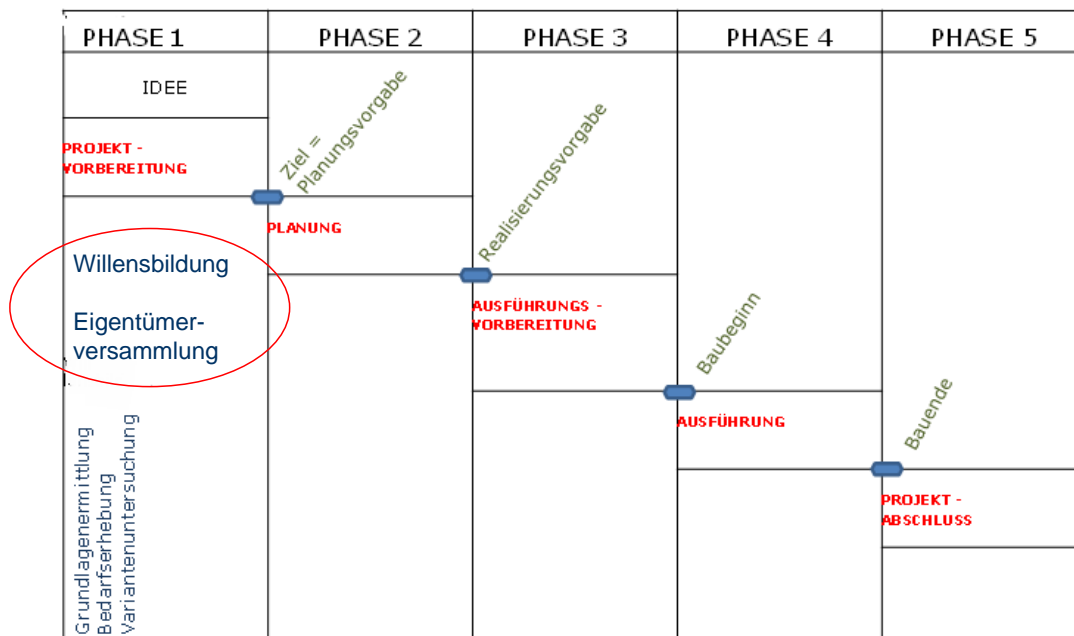
rd. 89 [%]



Terminplanung

5.0 Terminplanung

Grobe Darstellung der Projektablaufphasen und grobe Terminplanung (Start – Bauentscheidung – Ende)





4.0 Umfeld, Risiko

- Interessen und Konfliktmanagement
- Risikomanagement



5.0 Teambuilding aus der Perspektive der Verwaltung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten ein Projektteam zweckmäßig zu organisieren. Eine klare hierarchische Ordnung der Funktionen der Projektbeteiligten ist im Projektablauf erforderlich. Die Schnittstellenplanung im laufenden Tagesgeschäft – der projektorganisierten Verwaltung ist im Vorfeld sicherzustellen.

- **Projektleitungsteam**
 - Organisation und Management der Projektabwicklung mit Schwerpunkt auf Kosten und Termine
 - Technische Steuerung und Koordination der Planung
- **Planung**

Architekten und planerische Sonderfachleute (Statiker etc.)
- **Bauleitung**

Steuerung der Arbeit auf der Baustelle bzw. alle Maßnahmen für die bauliche/technische Umsetzung der Planungsziele
- **Unternehmer / Baufirma**

Bestmögliche Ausführung und Durchführung der Vorgaben aus den Vorstufen



Bauentscheidung

6.0 Bauentscheidung durch die Wohnungseigentümer

6.1 Willensbildung im Wohnungseigentum

Die Willensbildung der Eigentümer erfolgt primär in der Eigentümerversammlung in der das Projekt vorgestellt und vom Verwalter moderiert wird.

6.2 Beschlussfassung

Eine schriftliche Beschlussfassung ist im Sinne der Transparenz zu empfehlen. Für die Wirksamkeit eines Beschlusses ist wesentlich, dass allen Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Meinungsäußerung gegeben wurde. Der Beschluss kommt bei Zustimmung der nach Liegenschaftanteilen zu berechnenden Mehrheit der Wohnungseigentümer zustande.

6.3 Bekanntmachung der Beschlüsse

Hausanschlag und Übersendung an alle Eigentümer (per Post).



Beschlussanfechtung

6.4 Beschlussanfechtung

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft die gerichtliche Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen

- Formeller Mangel (z.B. mangelhafte Einberufung)
- Fehlen der erforderlichen Mehrheit beantragen.

Dies gilt sowohl für Beschlüsse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung als auch im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung.

Ein Beschluss über Veränderungen an den allgemeinen Teilen des Hauses (z.B. Außenhaut d.h. Fassade, Dach) die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, können von jedem Wohnungseigentümer inhaltlich bekämpft werden.

Die Frist beträgt drei Monate ab Hausanschlag des Beschlusses.

Das Bezirksgericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn:

- die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde
- die Kosten unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können sofern der nicht gedeckte Kostenanteil nicht von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder die Verbesserung nicht allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.



Danke!

Hannes BADER
<http://hannes-bader.com>

