

Leistungsangebote des Technischen-Objektmanagements der GWS

(Kriterien 9, 66 bis 70 der Güterrichtlinie)

Die Inanspruchnahme und **Honorierung** von Leistungen des Technischen Objektmanagements sind durch das obligatorische Verwaltungshonorar nicht gedeckt.

Das diesbezügliche Honorar orientiert sich an den Ausführungen der **Entgeltrichtlinienverordnung** (ERVO). Dieses beträgt derzeit 5,25 % der Nettosumme abzüglich allfälliger Skontierträge von Bau- und Dienstleistungen, zuzügl. externer Fachplanungen, zB Einreichplanung, zuzügl. diverser Barauslagen.

Im Rahmen ihrer Tätigkeiten stellt das Technische Objektmanagement das **Sanierungserfordernis** von baulichen Einrichtungen fest.

In weiterer Folge wird ein **Sanierungskonzept** erstellt, das das Ausmaß und den Ablauf einschl. der Finanzierungsmodalitäten des Gesamtprojektes zum Inhalt hat.

Erläuterung sowie Erörterung des Handlungsbedarfes mit der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen einer **Hausversammlung**.

Darstellung der Vorteilhaftigkeit einzelner Sanierungsoptionen, sowie Festlegung auf ein sog. **Bestpractice**-Sanierungsmodell.

Der der Beschlussfassung zugrundeliegende **Kostenschätzungsrahmen** soll Abweichungen in Höhe von 10 % nicht überschreiten.

Das **wiederholte Abstimmen** über Sanierungsbauvorhaben durch die Wohnungseigentümergeinschaft in knapp aufeinander folgenden Zeiträumen kann nur bei erfolgversprechenden Erneuerungen und Aussichten über eine Projektrealisierung in Betracht gezogen werden.

Nach Vorliegen eines **nicht mehr anfechtbaren Mehrheitsbeschlusses** der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt die Ausarbeitung aller weiteren Projektunterlagen, z.B. Bau- und Leistungsverzeichnisse der beteiligten Gewerke, Unterlagen und Informationsweitergabe an beteiligte Fachplaner, Bauzeitenplanung, Bauarbeitenkoordination im Sinne des BauKG.

Des Weiteren werden für alle Gewerke die Auftragnehmer im Rahmen von **Ausschreibungsverfahren**, bei kleinerem Leistungsumfang auch im Zuge des Einholens von Kostenvoranschlägen, ermittelt.

Die fachliche **Eignung der Auftragnehmer** einschl. deren Bonität wird anhand von repräsentativ vorzuweisenden Bauvorhaben, zumindest in derselben Größenordnung und Ausführung festgestellt. Vor einer Beauftragung erfolgt eine vertiefte **Angebots- und Ausschreibungsprüfung** aller Leistungen und der Einheitspreise.

Insbesondere dann, wenn zwei oder mehrere Mitbietende auf demselben Preisniveau angeboten haben, wird diesen im Rahmen von Preisnachlässen die Möglichkeit eingeräumt, für klare Kostenverhältnisse zu sorgen.

Wahrnehmung der **Bauverwaltung** und der örtlichen **Bauaufsicht**.

Im Zuge der regelmäßig stattfindenden **Baubesprechung** besteht für jeden Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die ihn tangierenden Fragen an die örtliche Bauaufsicht oder den betreffenden Professionisten zu stellen.

Das oben genannte Bestpracticemodell sieht eine **Mitbestimmung** der Wohnungseigentümer innerhalb des laufenden Verfahrens nur dann vor, wenn es sich hierbei z.B. um Fragen der **Farbgebung** oder um Leistungen, die im Sanierungskonzept noch nicht berücksichtigt werden konnten, handelt (Leistungserweiterungen).

Für die Abwicklung von einzelnen **Sonderwunschausführungen** ist jeder Wohnungseigentümer selbst verantwortlich. Insbesondere in Bereichen des sog. allgemeinen Erscheinungsbildes oder auch jener Bauteile die der einzelnen Verfügung des Wohnungseigentümers nicht unterliegen (Balkon- und Loggienansichten, Fenster, etc.) darf von der beschlossenen Ausführungsvariante nicht abgewichen werden!

Zur Erlangung **diverser Genehmigungen** durch öffentlich rechtliche Körperschaften stellt das Technische Objektmanagement im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft die notwendigen Bau- und Förderungsansuchen.

Das Technische Objektmanagement prüft des Weiteren alle erbrachten Leistungen und **Rechnungen** die von Auftragnehmern vorgelegt werden.

Vor der endgültigen Projektabrechnung und vor der Förderungseinreichung wird die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich ihres Zahlungswunsches - **Darlehenszahler** oder **Barzahler** – abermals befragt.

Nach Vorliegen und Feststehen der förderbaren Summen erfolgt die Vorschreibung und **Abrechnung** gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

Anzumerken ist, dass sich die Darlehensverrechnung über den gesamten Förderungszeitraum - z.B. 14 Jahre - erstreckt.

Das Technische Objektmanagement leistet abschließend **Gewähr** dafür, dass alle bedungenen Leistungen über einen Zeitraum von **3 Jahren** in der ausgeschriebenen und beauftragten Qualität von den beteiligten Professionisten zu erhalten sind.