

Leistungsangebote des Technischen-Objektmanagements

Die Inanspruchnahme und **Honorierung** von Leistungen des Technischen Objektmanagements sind durch das übliche Verwaltungshonorar nicht gedeckt. Das diesbezügliche Honorar orientiert sich an den Ausführungen der **Entgelttrichtlinienverordnung** (ERVO) und beträgt derzeit 8,25% der Nettosumme abzüglich allfälliger Skontierträge von Bau- und Dienstleistungen, zuzüglich der Kosten für externe Fachplanungen, z.B. Einreichplanung, diverse Barauslagen oder Bauarbeitenkoordination.

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

Danach wird ein **Sanierungskonzept** erstellt, das das Ausmaß und den Ablauf einschließlich der Finanzierungsmodalitäten des Gesamtprojektes zum Inhalt hat.

Erläuterung und Erörterung der Handlungsoptionen mit der Eigentümergemeinschaft im Rahmen einer **Hausversammlung**.

Dargestellt wird dabei die Vorteilhaftigkeit einzelner Sanierungsvarianten, sowie nach Möglichkeit Festlegung eines **Bestpractice**-Sanierungsmodells.

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

Das **wiederholte Abstimmen** über Sanierungsvorhaben durch die Eigentümergemeinschaft in knapp aufeinander folgenden Zeiträumen kann bei erfolgversprechenden Neuerungen und Aussichten einer Projektrealisierung in Betracht gezogen werden.

Nach Vorliegen eines **nicht mehr anfechtbaren Mehrheitsbeschlusses** der Eigentümergemeinschaft erfolgt die Ausarbeitung aller notwendigen Projektunterlagen, z.B. der Bau- und Leistungsverzeichnisse aller beteiligten Gewerke. Austausch und Abgleich von Unterlagen und Informationen mit den beteiligten Fachplanern, der Bauzeitenplanung und dem Bauarbeitenkoordinator im Sinne des BauKG.

Des Weiteren werden über alle Gewerke hinweg die Auftragnehmer im Rahmen eines **Ausschreibungsverfahrens**, bei kleinerem Leistungsumfang auch im Zuge des Einholens von Kostenvoranschlägen, ermittelt.

Die fachliche **Eignung der Auftragnehmer** einschließlich 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 sowie deren Einheitspreise. Insbesondere dann, wenn zwei oder mehrere Mitbietende auf demselben Preisniveau angeboten haben, wird diesen im Rahmen von Nachverhandlungen die Möglichkeit eingeräumt, für klare Kostenverhältnisse selbst zu sorgen.

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

Im Zuge der regelmäßig stattfindenden **Baubesprechung** besteht für jeden Wohnungseigentümer die Möglichkeit, ihn tangierende Fragen gemeinsam mit der örtlichen Bauaufsicht oder den betreffenden Professionisten zu beantworten.

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

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

Zur Erlangung **diverser Genehmigungen** von öffentlich-rechtlichen Körperschaften stellt das Technische Objektmanagement im Namen der Eigentümergemeinschaft die notwendigen Bau- und Förderungsansuchen.

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

Nach Vorliegen und Feststehen der förderbaren Summen erfolgt die Vorschreibung und **Abrechnung** gegenüber der Eigentümergemeinschaft. 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 verantwortlichen Professionisten zu erhalten sind.