



alpenland



Vorausschau

Was braucht es, um das persönliche Wohnungseigentum zu pflegen und zu erhalten? Das verrät frühzeitig die „Vorausschau“, wie gehen Eigentümer(gemeinschaften) am besten mit diesen Informationen um?

Mit der Jahresvorschrift geht auch eine „Vorausschau“ an die Eigentümer. Schon bis zu Jahren im Voraus listet sie auf, welche technischen Investitionen in das Haus notwendig sein werden.

Die angeführten Schätzungen für Instandsetzungen und Aufwertungen in der Vorausschau

lassen sich natürlich als Kosten sehen. Gut und gerne aber auch als wertvoller Service: Dahinter stehen eine jährliche Begehung jedes Objekts durch einen Techniker, eine sorgfältige technische und kaufmännische Bewertung – und letztlich die Erhaltung des „Wohnwertes“.

MUSTER

Die angeführten **Erhaltungsarbeiten** wurden bei fachmännischen Begehungen festgestellt. Sowohl die technische Notwendigkeit wie die kaufmännische Sinnhaftigkeit sind gründlich geprüft. Angeführt sind Arbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und vorhersehbar sind.

Die **Kosten** sind Richtwerte, die auf Erfahrung und Marktkenntnis basieren.

Die angegebenen **Betriebskosten** beziehen sich auf die gesamte Wohnhausanlage. Sie basieren auf einer Vorkalkulation bei Alpenland, die dann pro Wohneinheit in eine Monatspauschale umgerechnet wird. Dabei gilt es, sowohl den Verbrauch im Haus richtig einzuschätzen als auch die Abrechnungszyklen der Leistungserbringer (z. B. der Gemeinde) optimal zu berücksichtigen. Guthaben wie Rückstände werden auf das Folgejahr übertragen. Dank langjähriger Erfahrung gehen sich die von Alpenland eingehobenen Betriebskosten meist „auf eine schwarze Null“ aus.

Der angeführte **Zeitpunkt** für die Erhaltungs- oder Sanierungsarbeiten ist eine Empfehlung. Die koordinierte Abklärung mit Alpenland – etwa im Zuge einer Eigentümerversammlung – ist ratsam. So lassen sich unter Umständen Kosten sparen, wenn mehrere Arbeiten zu einem Projekt zusammengelegt werden oder der Zeitpunkt so gesteuert wird, dass Sanierungsförderungen optimal ausgeschöpft werden.

VORAUSSCHAU 2017 und Folgejahre gem. § 20 Abs.2 WEG Rücklage für Aufwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für Aufwendungen gem. § 31 WEG 2002 besteht für Ihre Wohnhausanlage der Stand der Rücklage mit Ende des letzten Jahres wird angegeben.

Betriebskosten-Jahresvorschriftung: € 38.231,88

Über die laufende Instandhaltung hinausgehende vorhersehbare Erhaltungsarbeiten

Aus unserer Sicht sollten folgende technisch notwendigen Erhaltungsarbeiten und wirtschaftlich sinnvollen Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden. Wir freuen uns über weitere Vorschläge und Wünsche. Die angegebenen Kosten sind Schätzkosten. Die exakten Kosten werden im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt.

Arbeitsbeschreibung	Betrag	Kurztext	Sanierungszeitpunkt
Spenglerarbeiten	5.000,00	Kaminköpfe verkleiden	2018
Maler- u. Anstreicherarbeiten	6.000,00	Müllplatzanstrich und Metalanstrich	2018
Baumeisterarbeiten	10.000,00	Fassadenbauteilsanierung	2018
Baumeisterarbeiten	5.000,00	Balkonsanierung	2018
Baumeisterarbeiten	15.000,00	Hauseingangstüren erneuern	2018
Türen	3.000,00	Reparatur Eingangsportale	2018

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Alpenland
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Bei Eigentümern: Wie werden die angeführten Erhaltungsarbeiten finanziert?

Soweit wie möglich über die gebildete Eigentümmerrücklage. Sollte diese zu niedrig dotiert sein, sind Zuzahlungen durch die Eigentümer erforderlich. In diesem Fall ist Alpenland bemüht, die finanzielle Belastung für alle leistbar zu machen: Jeder Eigentümer kann zwischen einem Einmalergeld wählen oder einer Darlehensfinanzierung, gestreckt auf bis zu 10 Jahre.

Wann braucht Alpenland für Investitionen die Zustimmung der Eigentümer – und wann nicht?

Für „Verbesserungen“, wie zusätzliche Dämmung oder den nachträglichen Einbau eines Lifts, braucht es immer die Zustimmung der Eigentümer. „Erhaltungen“ zur Sicherung oder Wiederherstellung des gegebenen technischen Standards brauchen diese Zustimmung nach dem Gesetz nicht. Alpenland bemüht sich auch in diesen Fällen um die Information und den Konsens der Eigentümer. Jedenfalls und unverzüglich hat Alpenland Arbeiten in die Wege zu leiten, wenn „Gefahr in Verzug“ ist.

Wie kommen verbindliche Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft für eine Investition zustande?

Über formale Eigentümerversammlungen oder auch über Abstimmungslisten, die etwa intern eine Hausvertrauensperson in Umlauf gebracht hat. Voraussetzung ist, allen Eigentümern die Möglichkeit zur Abstimmung einzuräumen und das Erreichen einer Mehrheit der Anteile von über 50 %. Wurde eine Beauftragung für eine Investition rechtsgültig beschlossen, ist diese von allen Eigentümern im Haus mitzutragen und mitzufinanzieren.

Investitionen planen

ERREICHT

- Technische Begehung für jede Wohnhausanlage 1x jährlich.
- Vorausschau auf anstehende Investitionen über mehrere Jahre.
- Gemeinsame Aussendung von Jahresvorschreibung und Vorausschau im Frühjahr.

IN ARBEIT

- „Früherkennungsrate“ künftiger Investitionen von 75 %.
- Eigentümerversammlungen gemeinsam mit Vertretern von Alpenland noch regelmäßiger.
- Zusendung von Unterlagen über empfohlene Erhaltungsarbeiten schon vor der Eigentümerversammlung.

TIPP

Erst einmal die Vorausschau in Ruhe studieren! Pro-und-kontra-Argumente in der Eigentümerversammlung wirken lassen. Allfällige vertiefende Informationen in einer zweiten Versammlung abwarten! Alpenland schlägt nur Maßnahmen vor, die technisch wie kaufmännisch gründlich überlegt sind – und die unverzichtbar sind, um Wohnqualität und Immobilienwert zu erhalten.

Auf die Rücklage achten! Eine ausreichende Dotierung der gemeinsamen Eigentümmerrücklage verhindert finanzielle Engpässe, wenn das Haus „in die Jahre“ kommt. Angemessene Dotierungen liegen – je nach Objekt – zwischen 60 Cent und 1,50 Euro pro m².