

Objekt: Müllerstr. 22
Objekt-Nr.: 06 2.06
Objektbezeichnung: Müllerstr. 22

Raumnummer	Fläche (m²)
01 Wohnen / Küche	43,00 m²
02 Abstellraum 1	6,20 m²
03 Abstellraum 2	6,20 m²
04 Bad 1	1,10 m²
05 Bad 2	2,70 m²
06 Küche	18,00 m²
07 Wohnzimmer	17,00 m²
08 Schlafzimmer	18,00 m²
09 Schlafzimmer	18,00 m²
10 Bad 1	11,20 m²
11 Bad 2	11,20 m²

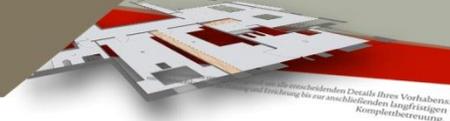


Wir können unser Verantwortung für alle erforderlichen Details Ihres Vorhabens übernehmen und Sie bei der Planung und Ausführung zur anschließenden langfristigen Kompetenzberatung.

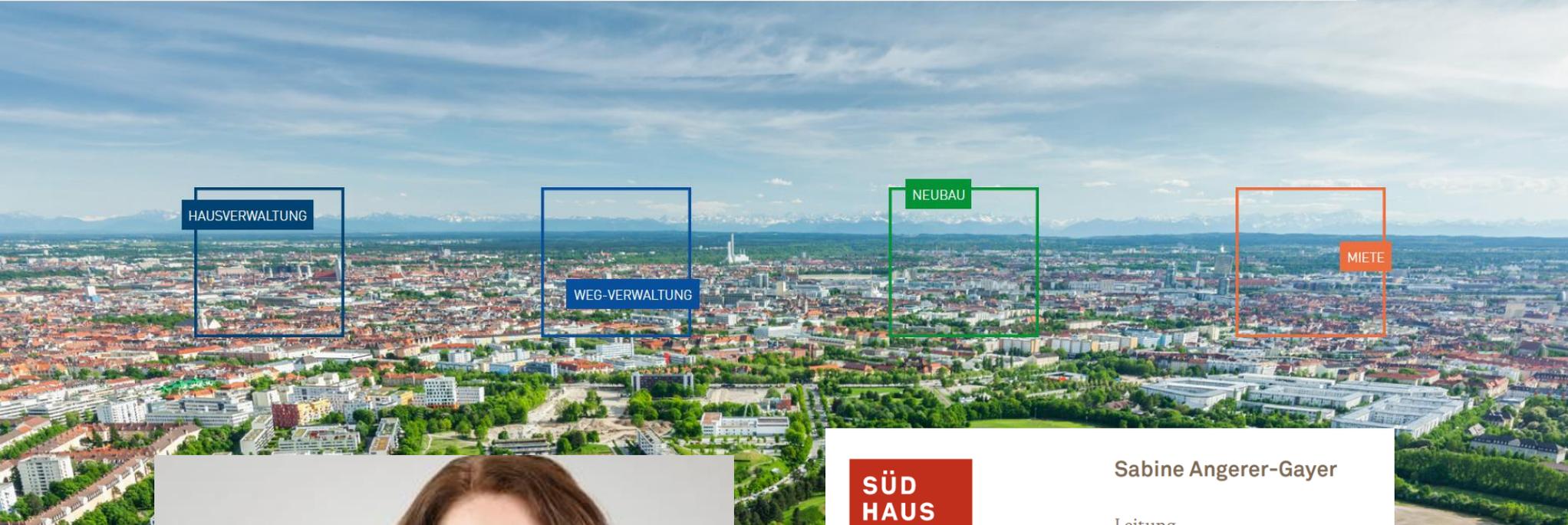
Wir übernehmen Ihre Verantwortung für alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens bis zur anschließenden langfristigen Gewährleistung.

**SÜD
HAUS
BAU**

Umsetzung energetischer Sanierungen in der WEG aus Sicht der Verwaltung Vorstellung anhand von Praxisbeispielen



Vorstellung



Sabine Angerer-Gayer

Leitung
WEG-Verwaltung

T 089.2 72 74 -407
F 089.2 72 74 84 -407
M 0176.127 274 40
angerer-gayer@suedhausbau.de

Südhausbau Verwaltung
GmbH & Co. KG
Hohenzollernstr. 150
80796 München
www.suedhausbau.de

Vertrauen erleben



Inhalt meines Vortrags

Darstellung einer energetischen Sanierung anhand eines Praxisbeispiels aus Aubing

- Vorbereitung ist alles
- Einbeziehung Beirat / Unterstützer
- Besprechung des Sanierungsstaus / notwendiger Arbeiten
- Vorstellung möglicher energetischer Sanierungen
- Vergleiche energetischer Sanierungen darstellen
- Kosten darstellen
- Finanzierungsmöglichkeiten darstellen
- Ausschreibungsergebnisse und Beschlüsse
- Zusätzlich zu beachten



Vorbereitung ist Alles

Besteht grundsätzlich Sanierungsbedarf?

- Wenn ja, klären ob es Möglichkeiten der energetischen Verbesserung geben würde.
- Wenn ja, klären ob es hierfür Zuschüsse gibt.



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: Mitstreiter suchen, am Besten den Beirat

ETV 1

- Der Beirat stellt den Eigentümern die Schäden am Gebäude vor.

BEIRAT DER HAUSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT XY STRASSE , MÜNCHEN

WAS HABEN WIR ANGESCHAUT?

AGENDA

- ❖ Hauseingangsbereich (Podeste / Dächer / Vorplätze)
- ❖ Fahrradstellplätze
- ❖ Müllhäuser
- ❖ Außenfassade Ost, Süd- und Nordseite
- ❖ Hauptweg Haus 705
- ❖ Hausmeister
- ❖ Waschkäuser Bodenbelag

r. 40



Nr. 42



r. 44



Nr. 46



WAS HABEN WIR FESTGESTELLT?



Zustand:

- Provisorische Behebung der Befestigung der Nut-und Federbretter.
- Schlechte Sicht auf den Eingangsbereich
- Beschattung des Eingangsbereichs



Vorschlag:

- Erneuerung durch ein Glasdach
- Neugestaltung eines behindertengerechten Treppenbereichs



- Wärmetechnische Probleme werden Größtenteils behoben. Besseres Raumklima in den Wohnungen. - Baumbestand Besseres Raumklima in den Wohnungen.

WAS HABEN WIR FESTGESTELLT?



Zustand:

- Optisch
- Verschmutzung der Fassaden durch Mikroorganismen Algen und Pilzen
- Technischer Zustand der Fugen



Vorschlag:

- Es ist anzuregen die Fugen langfristig dauerhaft zu erneuern. Durch Anbringung einer Vorsatzfassade die Fugen auf lange Sicht zu schützen und an die Westfassade anzupassen.
- Wärmetechnische Probleme werden damit Größtenteils behoben. Dadurch besseres Raumklima in den Wohnungen



- Beispiel: Besichtigungsmöglichkeit Haus 701- 703



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 1. ETV - Vorbereitung

ETV 1

- Die Verwaltung schlägt im ersten Schritt eine Grobkostenplanung mit Grobkostenschätzung
- und einen Energieberater zur Beratung und Unterstützung vor

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 1. ETV - Vorbereitung

ETV 1

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, das Ingenieurbüro xy, Straße, Ort mit einer Grobkostenplanung laut Angebot vom xy mit der Angebotsnummer xy für folgende Arbeiten zu beauftragen:

- Sanierung der restlichen 3 Fassaden mit / alternativ ohne WDVS
- Erneuerung der Vordächer
- Erneuerung der Hauseingangstüren
- Fenstertausch in den Treppenhäusern
- Überprüfung energetischer Sanierungsmöglichkeiten

Die Kosten in Höhe von ca. € xy brutto sollen der Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) entnommen werden.

In der nächsten Eigentümerversammlung soll das Ingenieurbüro die Auswertungen vorstellen.

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung erster Ergebnisse

ETV 2

Vorstellung der Ergebnisse, sowie der möglichen Kosten

a) Vorstellung der Planung des IB V

- Fenstertausch in den Treppenhäusern
- Anpassung der Zuwegungsflächen vor den Häusern
- Durchführung eines Hydraulischen Abgleichs bei der Heizung
- Dämmung der Kellerdecke



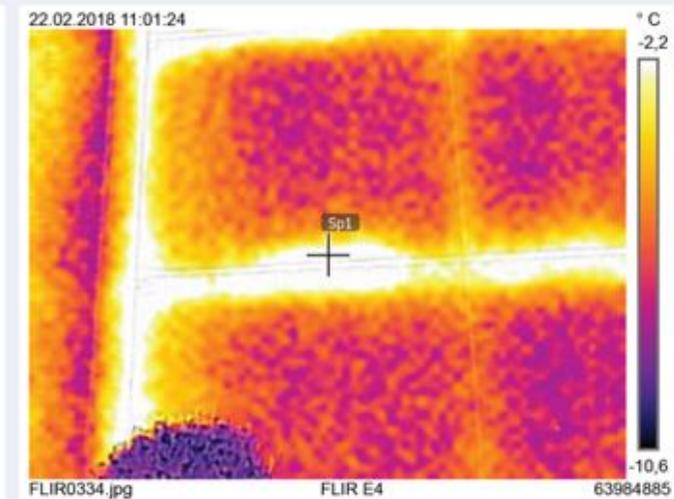
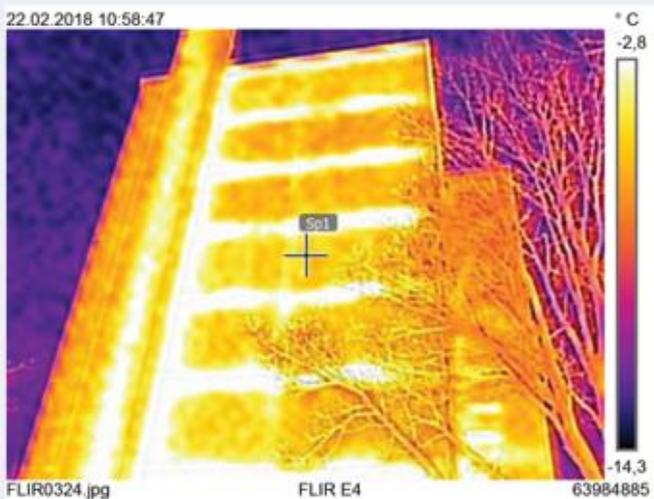
Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung erster Ergebnis

ETV 2

Bilder, Visuelle Darstellungen sind wichtig:

- Sanierung der restlichen 3 Fassaden



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung erster Ergebnisse

ETV 2

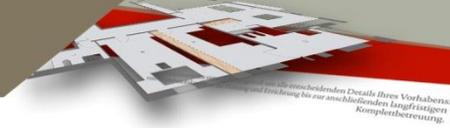
Bilder, Visuelle Darstellungen sind wichtig:

- Tausch der WC Fenster unter Herausschneiden des davorgesetzten Betons



- Erneuerung der Vordächer





Vorbereitung ist Alles

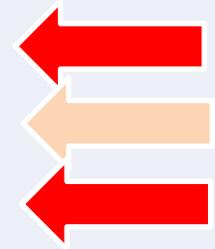
Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung erster Ergebnisse

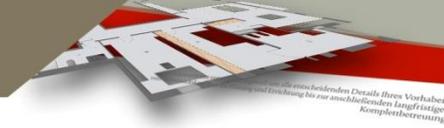
ETV 2

Vorstellung der Ergebnisse, sowie der möglichen Kosten

b) Zuschüsse sowie Besprechung der mögliche Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Gesamtkosten ca.	1.200.000 €	
Direkter Zuschuss ca.	- 350.000 €	
Kapitalbedarf ca.	850.000 €	
Eigenkapital ca. zu finanzieren ca.	-300.000 € 450.000 €	
Daraus Zins u Tilgung ca.		50.000 €
Zuführung Rücklage bis jetzt		150.000 €
Zuführung Rücklage ab 2019		100.000 €





Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung weitere energetische Sanierungen als Alternative

ETV 2

- Partner helfen, z. B. MGS (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH)
- Unabhängige Berater schaffen Vertrauen
- Der Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check ist im Sanierungsgebiet kostenfrei und schafft eine hervorragende Grundlage für weitere Entscheidungen.

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Vorstellung weitere energetische Sanierungen als Alternative

ETV 2



Maßnahmen

MGS Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH
Tochtergesellschaft der GWG München

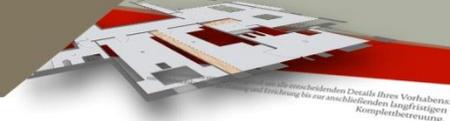
Sanierungsmaßnahmen Gebäudehülle/Instandsetzung

- Dämmung der Fassade Außenwand Nord und Süd, Ost
- Austausch der Fenster im Treppenhaus
- Erneuerung der Haustür
- Dämmung des Sockelbereichs
- Dämmung der Balkonwandscheibe
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke
-

Sanierungsmaßnahmen Gebäudetechnik

- Hydraulischer Abgleich





...in einschließenden Details ihres Vorhabens:
...und Erstellung bei der anschließenden langfristigen
Komplettbetreuung.

Vorbereitung ist Alles

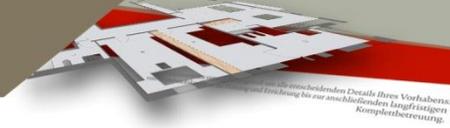
Praxisbeispiel: 2. ETV – Kostenvergleich darstellen

ETV 2

ACHTUNG: Aktuell gibt es diese Förderungen nicht mehr, Folien zeigen nur Beispiele

Gesamtkosten (brutto)

	EH 115 o.F	EH 100 m.F	Einzelmaß
Gesamtinvestitionen	€ 1.387.280	€ 1.769.746	€ 313.661
Gesamtförderungen	€ 571.492	€ 912.906	€ 122.866
Gesamtkosten	€ 815.788	€ 856.841	€ 190.795



*...in einschließenden Details ihres Vorhabens:
...und Erstellung bei der anschließenden langfristigen
Komplettbetreuung.*

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Kostenvergleich darstellen

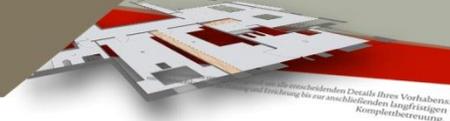
ETV 2

ACHTUNG: Aktuell gibt es diese
Förderungen nicht mehr, Folien zeigen
nur Beispiele

Variante 3: Einzelmaßnahmen - FES-Förderung Kellerdeckendämmung, ... Einsparung

- Decke Keller Stahlbeton mit schwimmendem Estrich dämmen
- Wand TRH zu Keller dämmen
- Wärmeverteilung Heizkörper hydr. Abgleich
- Elektroinstallation Hausinstallation 20 kW PV

7%



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Kostenvergleich darstellen

ETV 2

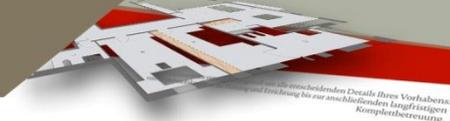
ACHTUNG: Aktuell gibt es diese Förderungen nicht mehr, Folien zeigen nur Beispiele

Variante 2: Effizienzhaus 100 - FES-Förderung WDVS / Fenster West / K Endenergieeinsparung

wie Variante 1, zusätzlich

- Fenster Ost_2-fach Wärmeschutzverglaste Fenster vor 2000 neu
- Elektroinstallation Hausinstallation 20 kW PV

16%

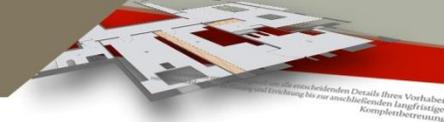


Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – Finanzierung / monatliche Kosten

ETV 2

Gesamtkosten ca.	1.820.000 €	
Zuschuss	-920.000 €	
Kapitalbedarf	900.000 €	
Entnahme aus Rücklage	-200.000 €	
Finanzierung über Darlehen der GDWE	700.000 €	
Sonderumlage	0 €	
Darlehen, 1,65% effektiver Zins / 10 Jahre	-700.000 €	
Rückzahlung / Zinsen Darlehen monatlich / gesamt		-6.358,33 €
Rückzahlung / Zinsen Darlehen monatlich / Wohnung		-59 €
Von diesen Kosten wären die monatlichen Einsparungen wie folgt abzuziehen:		
Einsparung Energiekosten (auf Wohneinheit berechnet)		15 €
Steuerliche Einsparungen Vermieter / Kapitalanleger (auf Wohneinheit berechnet)		
Vermietender Eigentümer / Selbstnutzer		20 € / 18 €



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – erste Information zu WEG-Darlehen

ETV 2

- Erstinformation über ein mögliches Darlehen der GDWE
- Eigentümer, welche nicht über die mögliche Sonderumlage verfügen mitnehmen
- Vorstellung wie ein WEG Darlehen funktioniert
- Vorteile gegenüber einer Sonderumlage darstellen
- Vorurteile ausräumen

Vorbereitung ist Alles

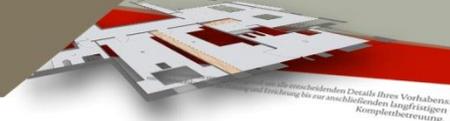
Praxisbeispiel: 2. ETV – erste Information zu WEG-Darlehen

- ▲ **WEG ist Kreditnehmer** gegenüber der Bank
- ▲ **Eigentümer haben KEINE Rechtsbeziehung zur Bank**
- ▲ **WEG ist vertreten durch bestellte Hausverwaltung**
- ▲ **WEG-Darlehen ausschließlich zur Finanzierung** von Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art **an Gemeinschaftseigentum!**
- ▲ **Keine Stellung dinglicher Sicherheiten** (Bsp: Grundbucheintragungen und Bürgschaften) und keine **SCHUFA**-Auskunft einzelner Eigentümer erforderlich
- ▲ **Schuldzinsen** sind im Falle einer Vermietung **steuerlich ansetzbar**
- ▲ **Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme selbst erbringen** – nicht alle müssen teilnehmen

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: 2. ETV – erste Information zu WEG-Darlehen

- Durchführung einer erforderlichen Sanierungsmaßnahme ohne **Erbringung einer Sonderumlage**
- **Darlehensrate** ist ein Teil des **Hausgeldes**
- günstigere Konditionen verglichen mit Sofortkredit
- Kein bürokratischer Aufwand für die Eigentümer, die Umsetzung der **Maßnahme kann zeitnah erfolgen**
- **Kein Unfrieden** durch Überforderung einzelner durch Sonderumlagen
- Kredit als **flexibler Bestandteil** Ihres **Finanzierungskonzeptes**



...umfassenden Details ihres Vorhabens
und Erstellung der anschließenden langfristigen
Komplettbetreuung.

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: weitere Einsparpotentiale beachten und informieren

ETV 2

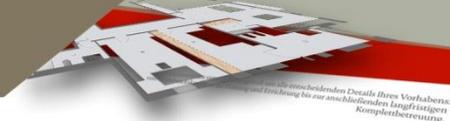
§ 7h EStG wenn Gebäude/Wohnung der Erzielung von Einkünften dient

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Steuerrechtlicher Hinweis
Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Verbindliche Auskünfte über die steuerliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

§ 10f EStG wenn Gebäude/Wohnung selbst genutzt wird

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.



Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: weitere Einsparpotentiale beachten und informieren

ETV 2

Die Rechtslage zur Mieterhöhung wegen Modernisierung ist im Text
„Mieterhöhung nach § 559 BGB: Modernisierung“ nachzulesen

-> Modernisierungsmaßnahmen gemäß Ziffer 2 (Einsparung von Primärenergie beispielsweise durch den Bau einer Photovoltaikanlage) berechtigen den Vermieter nicht zur Mieterhöhung (§ 559 I BGB).

-> Modernisierungsmaßnahmen verbessern u.a. den Gebrauchs- und Wohnwert des Gebäudes oder vermindern den Energie- oder Wasserverbrauch.

-> Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhalten die Immobilie im vertragsgemäßen Zustand und gehen zu Lasten des Vermieters

„Mieterhöhung nach § 559 BGB: Modernisierung“

Mieter und Vermieter können alle Aspekte im Zusammenhang mit einer Modernisierung einvernehmlich regeln (§ 555 f BGB: Ausschluss des Sonderkündigungsrecht des Mieters, Absprachen über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahme, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters, künftige Höhe der Miete, Verzicht auf Mieterhöhung bei Verzicht des Mieters auf Mietminderung).

-> Dieser Idealfall vermeidet potentiellen Streit.

Juristische Beratung

Die Modernisierungsmieterhöhung ist an feste gesetzliche Regeln gebunden.

Informieren Sie sich bei entsprechender Stelle, z. B. eine Rechtsanwalt oder dem Haus- und Grundbesitzerverein.

Vorbereitung ist Alles

Praxisbeispiel: Beschlüsse in der 2. ETV

ETV 2

- Beauftragung Ingenieurbüro zur Berechnung des Hydraulischen Abgleichs
- Beauftragung Ingenieurbüro zur Erstellung LV und Ausschreibung (Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenster, Türen)
- Beauftragung Energieberater mit der Antragstellung
- Evtl. Unterstützung der mgs annehmen, z.B. Einholung von Vergleichsangeboten der Photovoltaikanlage

Wenn alle Angebote vorliegen, Abhaltung einer ao ETV, alternativ nächste ordentliche ETV

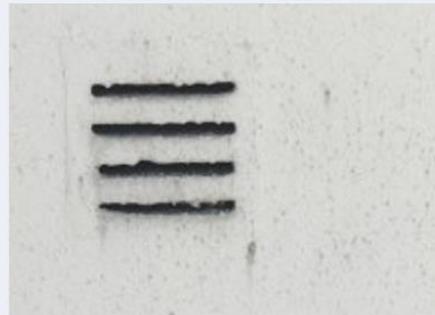
Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – Ergebnisse der Ausschreibung

ETV 3

- Vorstellung aller Ausschreibungsergebnisse
- Am Besten wieder anhand von anschaulichen Bildern:

Verschließen der Lüftungen

Die Lüftungsgitter werden dampfdicht verschlossen, damit keine Feuchtigkeit in die Dämmung eindringen kann.



Nach einer optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – Ergebnisse der Ausschreibung

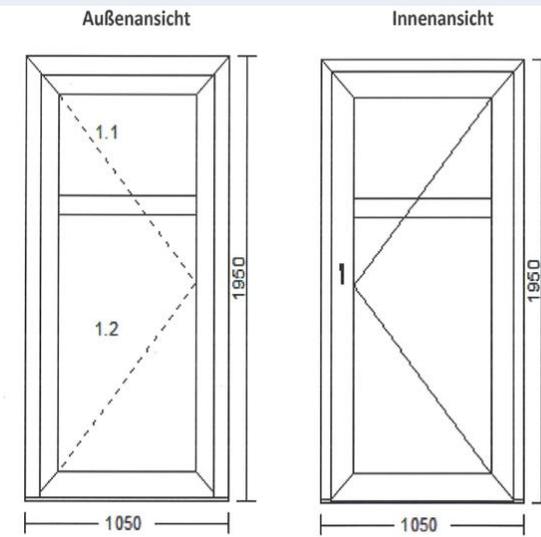
ETV 3

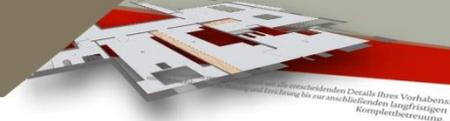
- Vorstellung aller Ausschreibungsergebnisse
- Am Besten wieder anhand von anschaulichen Bildern:



Einbau einer neuen Türe

- Aluminium
- 3 fach Verriegelung
- Oben mit Glas





...in einschließenden Details ihres Vorhabens
und Erstellung bei der anschließenden langfristigen
Komplettbetreuung.

Nach eine optimalen Vorbereitung

Praxisbeispiel: 3. ETV – Ergebnisse der Ausschreibung

ETV 3

➤ Die einzelnen Ausschreibungsergebnisse vorstellen

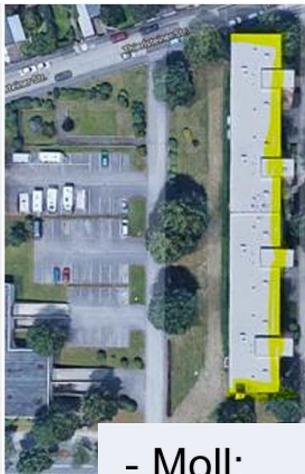
Sanierung der restlichen 3 Fassaden mit nichtbrennbarer Mineralfaser
Dämmung der Kellerdecke

An 6 Firmen wurde das Leistungsverzeichnis verschickt.

2 Firmen haben abgesagt.

Mit den beiden günstigsten Firmen Moll und Aschenbrenner fanden am 18.07.2018

Vergabeverhandlungen statt. Das Ergebnis lautet wie folgt:



- Moll:	2% Nachlass
	Endsumme brutto 897.864,66
- Aschenbrenner:	2% Nachlass
	Endsumme brutto 916.291,32

Nach einer optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – Probleme erkennen

ETV 3

Lösungen für Probleme aufzeigen:

Für die Arbeiten müssen:

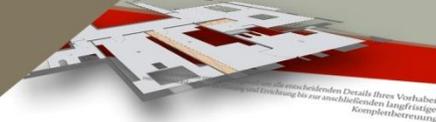
- > **ALLE Kellerabteile frei zugänglich sein**
- > Die Kellerdecken frei zugänglich sein

Die Eigentümergemeinschaft wird

-> einen Mischcontainer aufstellen,

hierin können die Eigentümer nach Rücksprache mit dem Hausmeister sowie zu bestimmten Zeiten Müll aus den Kellerräumen entsorgen.

Dadurch soll den Bewohnern eine Hilfestellung für die Zugänglichkeit der Kellerbereiche gegeben werden.



Nach einer optimalen Vorbereitung

Praxisbeispiel: 3. ETV – Beschlüsse Umsetzung

ETV 3

Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, alle mit der nachfolgend aufgelisteten Sanierung zusammenhängenden Arbeiten zu beauftragen und Verträge abzuschließen. Unter anderem handelt es sich um folgende Arbeiten:

- Sanierung der restlichen 3 Fassaden mit nichtbrennbarer Mineralfaser
- Tausch der WC Fenster unter Herausschneiden des davorgesetzten Betons
- Erneuerung der Vordächer
- Erneuerung der Hauseingangstüren
- Erneuerung der Klingelanlagen
- Fenstertausch in den Treppenhäusern
- Dämmung der Kellerdecke
- Anbringung von Solarpaneelen für eine Photovoltaikanlage / Stromerzeugung für z. B. Aufzug, Heizung auf dem Dach
- Durchführung eines hydraulischen Abgleiches einschließlich Erneuerung der Heizkörperventile an allen Heizkörpern

Gefolgt von entsprechenden Einzelbeschlüssen

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

An einen SiGeKo denken! Beschluss hierzu nicht vergessen!

- ✓ Wenn mehrere Arbeitgeber
- ✓ 30 Arbeitstage und 20 Beschäftigte
- ✓ 500 Personentage ohne gefährliche Arbeiten

Sind auf einer Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, muss mindestens ein geeigneter Koordinator bestimmt werden. Denn dieser unterstützt bei der Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen zum Sicherheits- und Gesundheitsschutz und erstellt den SiGe-Plan.

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

- Den Beschluss für die Beauftragung und Bevollmächtigung eines Energieberaters nicht vergessen!
- Die Zuschüsse müssen vor Beauftragung beschlossen werden
- Die GDWE muss den Verwalter beauftragen, einen Energieberater mit der Antragstellung zu beauftragen.



Nach eine optimalen Vorbereitung
Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

➤ Bei öffentlichen Zuschüssen daran denken:

Die Zuschussauszahlung erfolgt erst nach Abschluss der Baumaßnahme, daher muss der Betrag bis zur Auszahlung finanziert werden, z. B. durch eine Zwischenfinanzierung oder eine Sonderumlage

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

- Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig
- „wer bestellt bezahlt“ außer:
 - ✓ Eine Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile stimmen zu
 - ✓ Die energetische Maßnahme ist so effektiv, dass sich die Investition in einem angemessenen Zeitraum amortisiert. Genau festgelegt ist dieser Zeitraum noch nicht, die Fachwelt geht von rund 10 Jahre +/- aus

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

§ 21

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ [16](#) Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

- Um zu verhindern, dass Eigentümer taktisch handeln und sich bei der Beschlussfassung enthalten, um sich an den Kosten nicht beteiligen zu müssen, könnte im Vorweg ein Geschäftsordnungsbeschluss gefasst werden:

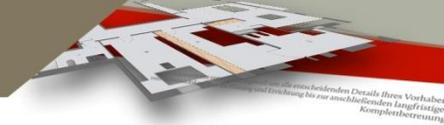
Der Verwalter darf den Beschluss nur dann verkünden, wenn der Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit zustande kommt.

- Nicht nötig bei entsprechender Amortisation

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

- Die Kostenverteilung sollte immer nochmal separat beschlossen werden, z.B.
 - ✓ Das Darlehen / die Sonderumlage dient zur Auffüllung der Erhaltungsrücklage
 - ✓ Sämtliche Kosten sollen der Erhaltungsrücklage entnommen werden
 - ✓ Die Umlage erfolgt entsprechend der Zuführung und Entnahme der Erhaltungsrücklage nach Miteigentumsanteilen



Nach eine optimalen Vorbereitung
Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 15 Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

Verwaltervertrag oder Beschluss:

Für den besonderen Aufwand zur Ankündigung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche die Wohnungseigentümergeinschaft durchführt, gegenüber Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein i.S.d. § 15 WEG, §§ 555a, 555b, 555c BGB eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen, zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3



Bundesministerium
der Justiz

Bundesamt
für Justiz

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 555a Erhaltungsmaßnahmen

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).
- (2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.
- (3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessene Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 555c Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.
- (2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- (3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

Nach eine optimalen Vorbereitung Praxisbeispiel: 3. ETV – zu Beachten

ETV 3

An alle Bewohnerinnen und Bewohner der
~~Xx Straße~~
81371 München

Wichtige Informationen zur bevorstehenden Tiefgarage und Kellersanierung

xx.xx.2020

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

vor Beginn der von der Eigentümergemeinschaft geplanten Sanierungsmaßnahmen informieren wir Sie hiermit:

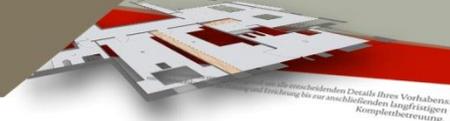
- Die Durchfahrt wird ab Oktober 2022 saniert.
- Ab Januar sind die Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage und der Kellerabteile geplant.
- Lärmentwicklungen werden sich leider nicht vermeiden lassen.
- Die Kellerabteile müssen komplett freigeräumt werden, diese werden vollständig abgerissen und nach der Sanierung neu eingebaut. Wir raten Ihnen dringend dazu, bereits jetzt mit der Beräumung der Kellerabteile zu beginnen. Spätestens bis Dezember müssen alle Kellerabteile komplett freigeräumt sein. Ältere Bewohner welche Hilfe bei der Räumung benötigen wenden sich bitte frühzeitig an die Hausverwaltung.
- Wir bitten alle Bewohner Ihre Kellerabteile mit der Wohnungsnummer kenntlich zu machen. Sollten Sie Ihre Wohnungsnummer nicht kennen, wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung oder den Hausmeister Herr Löw.
- Garagenstellplätze können im Zuge der Sanierungsmaßnahmen nicht benutzt werden. Die Sanierungsmaßnahmen werden in zwei Teilabschnitten erfolgen, so dass jeweils ca. die Hälfte der Tiefgarage betroffen ist. Die andere Hälfte kann weiterhin benutzt werden.
- Der Arbeitsbeginn im Bereich der Tiefgarage unter der ~~Implerstraße~~ ist im Januar 2023 geplant und wird ca. 6-7 Monate dauern. Anschließend werden die Sanierungsmaßnahme im Bereich der Gotzinger Straße fortgesetzt, auch hier werden die Maßnahmen ca. 6-7 Monate dauern.

Sobald weitere Informationen vorliegen, werden wir Sie durch Aushänge informieren. Wir bitten Sie Aushänge an den bekannten Stellen zu beachten.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

SÜDHAUSBAU
VERWALTUNG GmbH & Co. KG



Beispiel PV Anlage

TOP 6 – Erläuterung zu möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen

	Aktuell notwendige Sanierungen	Energetische Dachsanierung/ Vorhaltung für PV Anlage	Energetische Balkon u Fassadesanierung
SiGeKo	19.575,50 €		
E-Mobilität, Grundausstattung	40.000,00 €		
Abwasserleitungssanierung Tubus	1.302.328,21 €		
Abwasserleitungssanierung	1.153.274,20 €		
Korrosionsschutz	151.308,24 €		
Betonsanierung TG und Keller	4.795.413,09 €		
Parker Ausbau und Einlagerung	350.000,00 €		
Elektro Installation KG / TG	591.326,21 €		
Brandschutztüren Austausch	160.000,00 €		
Kellerabteile räumen, ausbau und Neuerstellung	372.470,00 €		
Lüftung Keller u TG	549.109,01 €		
Durchfahrt Sanierung inkl. Elektro+Container	1.355.744,35 €		
Dachsanierung Energetisch mit Zuschüssen		1.085.280,00 €	
PV Anlage Dach		654.500,00 €	
Dachsanierung sofort	274.989,73 €		
Fassaden-Balkon Sanierung Energetisch mit Zuschüssen			2.789.200,00 €
Unvorhergesehenes	1.000.000,00 €		
Brandschutzplanung	19.851,00 €		
Baubegleitung Verwaltung	186.852,77 €	28.984,73 €	46.468,07 €
Projeksteuerung MSP	100.400,30 €		
Summe	12.422.642,61 €	1.768.764,73 €	2.835.668,07 €

abzgl. Sonderumlage 3 x 140.000 Euro	420.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €
abzgl. Entnahme aus der Rücklage	480.000,00 €	480.000,00 €	480.000,00 €
Noch zu zahlender Betrag	11.522.642,61 €	13.016.417,62 €	15.852.085,69 €

Ein Beschlussvorschlag lautet wie folgt:
Die Eigentümer wünschen weitere Planungen im Bereich Dachsanierung sowie Photovoltaikanlage.
In der Eigentümerversammlung 5-2022 sollen über das weitere Vorgehen beraten und beschlossen werden, z.B. Ingenieurangebote zur Ausschreibung bis Vergabeempfehlung.

Beispiel PV Anlage



Photovoltaik für München

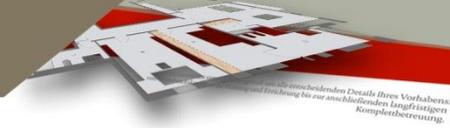
Photovoltaik macht unabhängig

Auch in WEG'S können Photovoltaikanlagen als Dachanlagen gebaut und betrieben werden.

1. Eigentümer und Mieter bekommen dann das Nutzungsrecht für die eigene oder gemietete Wohneinheit
2. Rund 60 % der Solarstrom geht in den eigenen Verbrauch
3. Kein aufwendiges Mieterstromkonzept
4. Zuschuss der LHM



Photovoltaik auf einer WEG in Neuaußing-Westkreuz



Beispiel PV Anlage

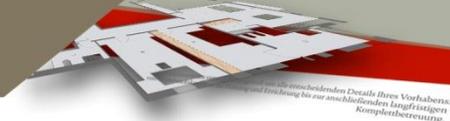
Photovoltaik für München

Photovoltaik macht unabhängig

Photovoltaik für Implerstr. 29-33, Gotzinger 8-12



		Implerstr. 29-33	700 m ²
		Implerstr. 29-33	730 m ²
		Gotzinger 8-12	970 m ²
		Summe	2400 m²
		davon 75 %	1800 m ²
Flächensumme	1800 m²	WE+Gewerbe	185 WE
	5 m ² /kW	Je WE 1,5 kWp	1,5 kWp/WE
PV Leistung	360,00 kW		277,5 kWp/WE



Beispiel PV Anlage

PV-Kosten abzüglich Zuschuss		555.230	gerundet	555.000 €
Jährl. Stromverbrauch	342.250 kWh		durchschnittl Stromverbrauch	1850 kWh
			185 Wohneinheiten	185 WE
Solarstromerzeugung	274.400 kWh		Stromverbrauch in kWh	342.250 kWh
			Eigenverbrauch je WE	890 kWh
	Einspeisung	Eigenverbrauch		
Faktor	0,4	0,60		
Verbrauch	109.760	164.640 kWh		
Strompreis	0,08	0,32 €/kWh		alle Zahlen statisch.
Einsparung	8.781	52.685 €		
Solareinsparung jährlich		61.466 €	Nettoinvestition je WE	3.001 €/WE
abzl. Jährlich Wartung	-	10.000 €	Jährliche Einsparung je WE	278 €
Solarvorteil jährlich		51.466 €	Amortisation	10,79 %
PV-Investition		555.000 €		



