



Praxisbeispiel

Modernisierung der Fenster nach der Hansero-Systemlogik

Ein strukturierter Vorgang von der Meldung bis zum
dokumentierten Abschluss

 Hollerallee 26
28209 Bremen

 +49 (0) 421 7083357

 info@hansero.de

 www.hansero.de

SOP PRAXISBEISPIEL MODERNISIERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage in der WEG	3
2. Strukturierung des Vorgangs	4
3. Fachliche Klärung durch externe Fachleute	4
4. Entscheidungsgrundlagen vorbereiten.....	5
5. Beschlussvorbereitung und Entscheidung	6
6. Umsetzung nach Beschluss.....	6
7. Monitoring und kaufmännische Begleitung	7
8. Abschluss des Vorgangs.....	9
9. Sondervergütung im Beispiel.....	10
10. Ergebnis für die Gemeinschaft.....	10

Vorbemerkung

Die Modernisierung von Fenstern ist für eine Wohnungseigentümergeinschaft ein typischer Vorgang mit mehreren Ebenen: technische Bewertung, Kosten, Finanzierung, Beschlussfassung, Terminabstimmung, Zugang zu Wohnungen, Umsetzung und Dokumentation.

Hansero führt solche Vorgänge nach einer festen Systemlogik:

Beschluss. Strukturierung. Koordination. Monitoring. Abschluss.

Die Rollen sind klar verteilt:

Die Gemeinschaft entscheidet.

Hansero organisiert.

Externe Fachleute bewerten, planen und führen aus.

So wird aus einem komplexen technischen Thema ein nachvollziehbarer Verwaltungsprozess.

1. Ausgangslage in der WEG

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 18 Einheiten sind die Fenster älter. Eigentümer melden Zugluft, beschädigte Dichtungen, schwergängige Beschläge und Wärmeverluste. Einzelne Reparaturen wurden bereits durchgeführt, eine einheitliche Lösung für das Gebäude besteht bislang nicht.

Hansero führt die Meldungen in einem zentralen Verwaltungsvorgang zusammen:

Vorgang: Modernisierung Fenster

Kategorie: Instandhaltung / Modernisierung / bauliche Maßnahme

Status: Erfassung und Strukturierung

Ziel: Vorbereitung einer nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlage

Im Vorgang werden alle relevanten Informationen gebündelt:

- Eigentütermeldungen und Fotos
- frühere Reparaturen
- vorhandene Beschlüsse
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Rückmeldungen von Fachleuten
- Angebote und Kostenübersichten

- Beschluss- und Umsetzungsunterlagen

Der Vorteil für die Gemeinschaft: Das Thema „Fenster“ wird von Beginn an geordnet geführt und nicht als Sammlung einzelner Nachrichten bearbeitet.

2. Strukturierung des Vorgangs

Nach der Erfassung wird der Vorgang organisatorisch strukturiert.

Hansero klärt insbesondere:

- Welche Fenster oder Gebäudeteile sind betroffen?
- Welche Unterlagen liegen bereits vor?
- Gibt es frühere Beschlüsse oder besondere Regelungen?
- Welche fachlichen Informationen fehlen noch?
- Welche Fachleute sind einzubinden?
- Welche Finanzierung ist vorzubereiten?
- Welche Entscheidung der Gemeinschaft ist erforderlich?

Damit erhält der Vorgang einen klaren Bearbeitungsweg. Die Gemeinschaft erkennt, welche Schritte bis zur Entscheidung erforderlich sind.

3. Fachliche Klärung durch externe Fachleute

Fenster betreffen technische, energetische und bauliche Fragen. Die fachliche Bewertung erfolgt daher durch geeignete externe Fachleute.

Je nach Vorgang werden eingebunden:

- Fensterfachbetrieb
- Energieberater
- Architekt oder Fachplaner
- Sachverständiger
- Fördermittelberater oder Förderstelle

Hansero organisiert die Einbindung, stellt die erforderlichen Informationen bereit und führt die Rückmeldungen strukturiert im Vorgang zusammen.

Dazu gehören insbesondere Objektinformationen, Fotos, Schadensmeldungen, Reparaturhistorie, vorhandene Pläne, gewünschter Prüfungsumfang und Rückmeldefristen.

4. Entscheidungsgrundlagen vorbereiten

Nach Eingang der Rückmeldungen und Angebote bereitet Hansero die Informationen kaufmännisch und organisatorisch auf.

Die Gemeinschaft erhält eine strukturierte Übersicht über:

- Maßnahme und Leistungsumfang
- betroffene Fenster oder Gebäudebereiche
- Kosten und Kostenrahmen
- enthaltene und nicht enthaltene Leistungen
- voraussichtliche Ausführungszeiträume
- notwendige Mitwirkung der Eigentümer oder Nutzer
- Finanzierungsmöglichkeiten
- erforderliche Beschlussfassung

Bei einer Fenstermodernisierung werden die Alternativen klar gegliedert:

Variante 1: Reparatur einzelner Fenster

Kurzfristig geringere Kosten, aber keine einheitliche Gesamtlösung.

Variante 2: Austausch aller Fenster

Einheitliche technische und optische Lösung mit höherem Kostenrahmen und geordneter Finanzierung.

Variante 3: Stufenweise Modernisierung

Verteilung auf mehrere Abschnitte mit längerer Gesamtlaufzeit.

Hansero bereitet diese Varianten so auf, dass die Gemeinschaft die wirtschaftlichen und organisatorischen Auswirkungen nachvollziehen kann.

5. Beschlussvorbereitung und Entscheidung

Aus den vorliegenden Unterlagen wird ein Beschlussvorschlag vorbereitet.

Ein belastbarer Beschluss zur Fenstermodernisierung regelt insbesondere:

- Umfang der Maßnahme
- Auswahl der Variante
- Kostenrahmen
- Finanzierung
- Beauftragung oder Freigabe der Beauftragung
- organisatorische Umsetzung
- Mitwirkung der Eigentümer und Nutzer
- Dokumentation und Nachverfolgung

Ein praxisnaher Beschluss enthält zum Beispiel:

Beschlussgegenstand: Modernisierung der Fenster im Gemeinschaftseigentum gemäß Entscheidungsgrundlage.

Umfang: Austausch der betroffenen Fenster gemäß Angebot und fachlicher Leistungsbeschreibung.

Kostenrahmen: bis zu 95.000 € netto zuzüglich Nebenkosten.

Finanzierung: teilweise aus der Instandhaltungsrücklage, ergänzend über Sonderumlage.

Organisation: Hansero koordiniert Beauftragung, Terminabstimmung, Zahlungsabläufe und Dokumentation.

Fachliche Ausführung: durch beauftragte Fachunternehmen oder Fachplaner.

Die Entscheidung erfolgt in der Eigentümerversammlung oder im zulässigen Umlaufverfahren. Hansero stellt Ausgangslage, Rückmeldungen, Varianten, Kosten, Finanzierung und Beschlussvorschlag strukturiert vor.

Mit der Beschlussfassung beginnt die organisierte Umsetzung.

6. Umsetzung nach Beschluss

Nach der Beschlussfassung wird der Vorgang in die Umsetzungsphase überführt.

Status: Beschluss gefasst – Umsetzung in Vorbereitung

Hansero führt nun die nächsten Schritte:

- Beschluss im Vorgang hinterlegen
- Fachunternehmen informieren
- Auftrag vorbereiten
- Auftragsbestätigung einholen
- Terminplanung abstimmen
- Eigentümer informieren
- Zugang zu Wohnungen organisieren
- Rückmeldungen nachhalten
- Zahlungsabläufe vorbereiten
- Fristen erfassen
- Unterlagen strukturiert ablegen

Gerade bei Fenstern ist die Termin- und Zugangsklärung zentral. Aufmaß und Einbau erfolgen häufig in einzelnen Wohnungen. Eigentümer, Vermieter und Bewohner werden deshalb rechtzeitig eingebunden.

Hansero koordiniert Terminfenster, Rückmeldungen, Änderungen, Dienstleisterinformationen und die laufende Eigentümerinformation.

7. Monitoring und kaufmännische Begleitung

Während der Umsetzung wird der Vorgang aktiv nachgehalten.

Hansero führt den Status, dokumentiert Rückmeldungen und macht Abweichungen sichtbar.

Eine typische Statusführung:

Schritt	Status
Beschluss gefasst	erledigt
Auftrag vorbereitet	erledigt
Auftragsbestätigung erhalten	erledigt
Aufmaßtermine	laufend
Rückmeldungen Eigentümer	teilweise offen
Einbautermine	in Planung
Abschlagsrechnung	in Prüfung
Abschlussunterlagen	ausstehend

Das Monitoring betrifft die organisatorische und kaufmännische Steuerung:

- Fristen
- Termine
- Rückmeldungen
- Kostenrahmen
- Rechnungen
- Zahlungsfreigaben
- Unterlagen
- Dokumentation

Änderungen während der Umsetzung werden im Vorgang erfasst. Überschreiten zusätzliche Arbeiten den freigegebenen Kostenrahmen, werden die Rückmeldung, die Kostendarstellung und der weitere Entscheidungsbedarf dokumentiert und der Gemeinschaft zur Freigabe vorgelegt.

Parallel begleitet Hansero den Vorgang kaufmännisch: Rechnungen werden dem Vorgang zugeordnet, mit Auftrag und Kostenrahmen abgeglichen, in der Buchhaltung erfasst und zusammen mit Zahlungsnachweisen abgelegt.

8. Abschluss des Vorgangs

Nach Abschluss der Maßnahme wird der Vorgang formal abgeschlossen.

Vorher werden die relevanten Unterlagen vollständig im System abgelegt:

- Beschluss
- Angebote
- Auftrag
- Auftragsbestätigung
- Terminübersichten
- Eigentümerinformationen
- Rechnungen
- Zahlungsnachweise
- Produktunterlagen
- Gewährleistungsinformationen
- fachliche Abschlussunterlagen, soweit übergeben
- Schriftverkehr
- Abschlussvermerk

Der Abschlussvermerk hält fest:

- was beschlossen wurde
- wer beauftragt wurde
- wann die Maßnahme umgesetzt wurde
- welche Kosten entstanden sind
- wie die Finanzierung erfolgte
- welche Unterlagen vorliegen
- welche Folgefristen bestehen
- ob offene Punkte verbleiben

Danach wird der Vorgang auf abgeschlossen gesetzt.

So bleibt die Fenstermodernisierung auch Jahre später nachvollziehbar.

9. Sondervergütung im Beispiel

Eine Fenstermodernisierung ist regelmäßig ein größerer organisatorischer Vorgang.

Liegt der Auftragswert über 5.000 € netto, fällt die weitergehende Maßnahmenkoordination unter die Sonderleistungsregelung.

Die Sondervergütung betrifft die kaufmännisch-organisatorische Koordination, insbesondere:

- Vorgang strukturieren
- Beteiligte abstimmen
- Angebote und Rückmeldungen koordinieren
- Beschlussumsetzung vorbereiten
- Termine und Informationen organisieren
- Kostenrahmen nachhalten
- Rechnungen zuordnen
- Status führen
- Unterlagen dokumentieren
- Abschluss vorbereiten

Die technische Planung, Bewertung und Ausführung bleibt Aufgabe der beauftragten Fachleute.

Damit ist für die Gemeinschaft transparent, wofür die Sondervergütung anfällt: für die zusätzliche organisatorische Steuerung eines komplexen Verwaltungsvorgangs.

10. Ergebnis für die Gemeinschaft

Am Ende steht ein vollständig geführter und dokumentierter Vorgang.

Die Gemeinschaft kann nachvollziehen:

- warum der Vorgang angelegt wurde
- welche Fachleute eingebunden wurden

- welche Varianten geprüft wurden
- welche Entscheidung getroffen wurde
- welcher Kostenrahmen galt
- wie die Finanzierung geregelt wurde
- welches Unternehmen beauftragt wurde
- wie die Umsetzung koordiniert wurde
- welche Unterlagen archiviert wurden
- welche Fristen oder Gewährleistungsthemen bestehen

Das ist die Hansero-Systemlogik in der Praxis:

Struktur statt Einzelinformationen.

Beschluss statt Unklarheit.

Koordination statt Zuruf.

Dokumentation statt Informationsverlust.

Die Gemeinschaft entscheidet.

Hansero organisiert.

Externe Fachleute führen aus.

So wird aus einer Fenstermodernisierung ein transparenter, steuerbarer und nachvollziehbarer Verwaltungsvorgang.