

EG Föhrenweg 11, Telfs

c/o Kainz Immobilien GmbH
Feuerwehrweg 14,
6414 Mieming

Zirl, 2026-03-26 / Ri

Föhrenweg 11, Telfs
Sanierung Dach
Herstellen einer luftdichten Ebene
Honorarangebot Büroleistung

Sehr geehrter Herr Kainz!
Sehr geehrte Eigentümer!

Wie bei der Eigentümerversammlung am 2026-03-23 besprochen, habe ich mich mit den zu erwartenden Kosten für die in meinem Gutachten vom 2026-02-17 beschriebenen Sanierungsschritte beschäftigt und eine Grobkostenschätzung erstellt.

Dabei hat sich gezeigt, dass ich den von mir bei der Versammlung angegebenen Kostenrahmen deutlich nach oben korrigieren muss.

Dachsanierung:

Die zu erwartenden Kosten für die Dachsanierung, ohne die kontrollierte Wohnraumlüftung in Stand zu setzen und ohne das Anbringen einer luftdichten Ebene an der Fassade im DG schätze ich (aufgrund genauer Massenermittlung und neuer Preisvergleiche) mit **€ 120.000.- Netto** (zuzüglich 20% MwSt.) ab. Bei dieser Schätzung wird davon ausgegangen, dass der vorhandene mineralische Dämmstoff im Dach verbleiben kann.

Herstellen einer luftdichten Ebene an der Fassade:

Die Fensterstöcke weisen (außen) keine Überdämmung auf. Genauer gesagt endet der Putz samt Wärmedämmung außen 1 bis 2 cm vor dem Fensterelement. Die verbleibende Schaumfuge (zwischen Laibung und Fensterelement) wurde mit einer PVC-Abdeckleiste überdeckt. Es ist kein Schlagregendichter Anschluss zwischen Fassade und Fensterelement vorhanden.

Im Zuge der Herstellung einer luftdichten Ebene, durch das Entfernen und neu erstellen des Wärmedämmverbundsystems, ist zwingend der schlagregendichte Anschluss und eine entsprechende Überdämmung (mind. 3cm) der Fenster auszuführen.

DIE BAUSACHVERSTÄNDIGEN

Dies hat zur Folge, dass die Laibungsbreite der Fenster außen schmaler wird und die vorhandenen Raffstoreelemente mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wiederverwendet, werden können. Die dadurch notwendige Erneuerung der Raffstoreelemente stellt einen **wesentlichen Kostenfaktor** dar, welcher bei dem, angegebenen Kostenrahmen im Rahmen der Hausversammlung nicht berücksichtigt wurde.

Will man in Zuge der Dachsanierung im Bereich der **Fassade DG** die luftdichte Ebene an der Außenseite unter dem Wärmedämmverbundsystem nachrüsten, können diese Kosten mit **€ 55.000.- Netto** (zuzüglich 20% MwSt.) abgeschätzt werden.

Die Kosten für das Herstellen der luftdichten Ebene unter dem Wärmedämmverbundsystem an der gesamten **nordseitigen Fassade und im EG vor dem Top 03 und im OG vor dem Top 06** können mit **€ 40.000.- Netto** (zuzüglich 20% MwSt.) abgeschätzt werden.

Die Kosten für das Herstellen der luftdichten Ebene unter dem Wärmedämmverbundsystem an der **gesamten Fassade** können mit **€ 215.000.- Netto** (zuzüglich 20% MwSt.) abgeschätzt werden.

Zusammenstellung der geschätzten Kosten:

Dachsanierung: € 120.000.- Netto

Herstellen der luftdichte Ebene in Teilbereichen:

DG € 55.000.- Netto

EG Fassadenteil vor dem Top 03 +
OG Fassadenteil vor dem Top 06 +
Nordseitige Fassade € 40.000.- Netto

Herstellen der luftdichten Ebene an der gesamten Fassade des Gebäudes

Geschätzte Kosten für die gesamte Fassade € 215.000.- Netto

Diese Grobkostenschätzung ist nur zur Erfassung der ungefähren, voraussichtlichen Sanierungskosten unter Einbezug der in Art und Umfang angeführten Leistungen inkl. Nebenkosten, Entsorgung und dgl. bestimmt.

Die genauen Sanierungskosten lassen sich ausschließlich mittels Leistungsverzeichnis auf Basis einer exakten Sanierungsplanung und Einholung entsprechender Angebote ermitteln. Durch die jeweilige Bietermarktsituation können die angebotenen Preise erheblich von der Grobkostenschätzung abweichen.

Honorarangebot Büroleistung

Das Angebot umfasst folgende Leistungen:

1. Büroleistung bestehend aus

1.1 Einreichplanung Dachsanierung – Erhöhung des Daches

Erstellen der erforderlichen Planunterlagen zur Vorlage für die Baubehörde zur Einholung der Baugenehmigung; nicht enthalten ist der Lageplan lt. §31 TBO – dieser ist von einem Vermesser zu erstellen **€ 3.000,00**

1.2 Leistungsverzeichnisse (LV)

- Erstellen der für die Angebotseinholung notwendigen Planunterlagen
- Ausarbeitung der Leistungsbeschreibungen für die einzelnen Gewerke inkl. Massenermittlungen und dgl.
- Angebotseinholung – Versand der LV inkl. Erstellung Bieterliste in Abstimmung mit dem AG
- Auswertung der Angebote inkl. Erstellung eines Preisspiegels als Vergabeunterlage durch den AG
- Unterstützung des AG bei der Erstellung des Werkvertrages mit den Auftragnehmern (AN)

8 % der Nettoangebotssumme lt. Preisspiegel Bestbieter

Rechnungslegung: Teilrechnungen entsprechend der Leistungserbringung

Zahlungsziel:

7 Tage – 2 % Skonto

21 Tage netto (ohne Abzug)

Alle Preise zuzüglich 20% MwSt.

Dieses Angebot ist 6 Monate gültig.

Bmstr. Ing. Andreas Ried

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
FG Hochbau Architektur
FG Bauphysik – thermische Bauphysik
FG Wärmetechnik, Feuchtigkeitstechnik
FG Nutzwertfeststellung, Parifizierung


RAICH – Consult GmbH
Bmstr. Ing. Andreas Ried
(Sachbearbeiter)

Zirl, 2026-03-26 / Ri