ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · FÜR VORSTÄNDE VON EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN · FESTPREIS

Restoration Cost Check. Ein zweiter Blick auf jede Abschlagsrechnung, bevor der Vorstand unterschreibt.

Aus Pflichtprüfungen werden Sanierungsprojekte in Millionenhöhe, bezahlt von den Eigentümern über Sonderumlagen. Wir prüfen jede Abschlagsrechnung gegen den Vertrag, die Nachträge und die bisherigen Zahlungen, unabhängig von der Baufirma, und geben dem Vorstand eine schriftliche Liste mit Feststellungen und Fragen. Die Entscheidung über die Zahlung bleibt beim Vorstand und seinem verantwortlichen Ingenieur oder Architekten.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Deutschland · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Geschäftsführer · Lazaros Amperidis, Architekt AKNW 32316

Die Reparaturwelle ist da, und der Vorstand trägt die Verantwortung für jeden Dollar.

Florida hat das Wohnungseigentumsrecht nach Surfside verschärft. Vorstände dürfen Rücklagen für Tragwerk nicht mehr aussetzen, Schmiergeld an Vorstandsmitglieder ist eine Straftat, Interessenkonflikte müssen offengelegt werden, und Rechnungen gehören zu den Unterlagen, die Eigentümer einsehen dürfen. Seit Juli 2025 muss jeder, der eine Pflichtprüfung oder Rücklagenstudie anbietet, offenlegen, ob er auch für die Reparatur bietet. Ein Vorstand, der eine überhöhte Rechnung bezahlt, steht vor den eigenen Eigentümern in der Verantwortung.

903

Bauanträge für Reparaturen aus Pflichtprüfungen der Phase 2 in 2024 und 2025.

30 Mio. USD

oberes Ende der gemeldeten geschätzten Reparaturwerte, am häufigsten Beton, Elektro und Tragwerk.

1.575

Pflichtprüfungen der Phase 2 in 2024 und 2025, jede ein wahrscheinliches Sanierungsprojekt.

Quelle: Florida OPPAGA, Report 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, Juli 2026. Rechtsänderungen: Florida Statutes Kapitel 718, Stand bis 2025; Zusammenfassung der Law Offices of Herb M. Milgrim, Mai 2026. Offenlegung von Folgeangeboten: Florida HB 913 (2025), Zusammenfassung von Kovitz Shifrin Nesbit, 27. Mai 2025.

Sechs Prüfungen für jede Abschlagsrechnung.

01

Die Rechnung

Jede Zeile des Leistungsblatts nachgerechnet, jede Summe der Übersichtsseite zurückverfolgt. Rundung ist in Ordnung, eine fehlende Zeile nicht.

02

Das Leistungsverzeichnis

Positionswerte gegen die aktuelle Vertragssumme, Positionen über 100 % abgerechnet und Werte, die sich seit der letzten Rechnung ohne Nachtrag geändert haben.

03

Nachträge

Abrechnung nicht unterschriebener Nachträge, Nachtragssumme auf der Übersicht gegen die vom Vorstand freigegebene Liste, Umfang gegen den Prüfbericht.

04

Vorgezogene Abrechnung

Baustelleneinrichtung, Gemeinkosten, Bürgschaften und Gebühren weit vor dem tatsächlichen Baufortschritt abgerechnet.

05

Einbehalt und gelagertes Material

Einbehalt zum Vertragssatz, Material vor dem Einbau nur mit Rechnungen, Versicherung und Lagerort bezahlt.

06

Die vorige Zahlung

Was die Baufirma als bisher abgerechnet zeigt, gegen das, was der Vorstand im letzten Monat tatsächlich freigegeben hat.

Jeder Befund nennt die Zeile, den Betrag und die Frage an die Baufirma.

Ein Durchlauf je Rechnung, vor der Vorstandssitzung.

WANN	SCHRITT	WER
Tag 0	Baufirma reicht die Abschlagsrechnung ein	Baufirma an die Gemeinschaft oder ihre Verwaltung
Tag 1	Rechnung, Vertrag, Nachtragsliste und letzte Freigabe an uns weitergeleitet	Hausverwaltung
Tag 1 bis 3	Alle sechs Prüfungen, Fragen an die Baufirma gesammelt	Alpha Quadrat
Tag 3	Schriftlicher Bericht: Feststellungen, Fragen und der strittige Betrag	Alpha Quadrat an den Vorstand
Vorstandssitzung	Entscheidung über die Zahlung, Bericht zu den offiziellen Unterlagen	Vorstand

3 Werktage

von vollständigen Unterlagen bis zum schriftlichen Bericht.

1 Festpreis

je Rechnung oder ein Preis für das ganze Projekt, schriftlich vereinbart.

7 Sprachen

Englisch, Spanisch, Portugiesisch, Deutsch, Italienisch, Französisch oder Niederländisch.

Abschlagsrechnung Nr. 4: 81.000 USD strittig, fünf Punkte vor der Zahlung zu klären.

GEWICHT	BEFUND	BETRAG
Hoch	Nachtragssumme mit 128.500 USD angegeben; freigegebene Nachträge ergeben 86.500 USD. CO-2 ist nicht unterschrieben.	$42,000
Hoch	Position 8 rechnet 21.000 USD auf Nachtrag CO-2 ab, der nicht freigegeben ist.	$21,000
Hoch	Bisherige Freigaben mit 600.300 USD angegeben; der Vorstand hat im letzten Monat 582.300 USD freigegeben.	$18,000
Mittel	Baustelleneinrichtung und Gemeinkosten zu 100 % abgerechnet, obwohl der Bau zu 45 % fertig ist.	$98,204
Niedrig	Geländer für 48.000 USD außerhalb gelagert. Rechnungen, Versicherung und Lagerort anfordern.	$48,000

Betonsanierung eines erfundenen Wohnhochhauses aus den 1980er Jahren, Vertrag 2,4 Millionen USD. Dasselbe Muster können Sie selbst in unserem kostenlosen Online-Check durchrechnen: alpha-quadrat.com/tools

Unabhängig, auf Dokumente gestützt, nur von der Gemeinschaft bezahlt.

01

Was wir tun

Wir prüfen Abschlagsrechnungen, Nachträge und den Zahlungsverlauf aus Sicht der Eigentümer und geben dem Vorstand klare Feststellungen und Fragen mit den betroffenen Beträgen. Die Entscheidung über die Zahlung bleibt beim Vorstand. Wir nehmen kein Geld von Baufirmen, Lieferanten oder Verwaltungen.

02

Was wir nicht tun

Wir prüfen kein Tragwerk, bestätigen keine Mengen vor Ort und beraten nicht rechtlich. Fragen zum Tragwerk bleiben beim verantwortlichen Ingenieur, Rechtsfragen beim Anwalt der Gemeinschaft.

03

Wer wir sind

Alpha Quadrat ist ein Büro für Bauplanung und Projektmanagement aus Wuppertal. Genau für die Prüfung von Bauabrechnungen und Nachträgen haben wir unsere eigenen Werkzeuge gebaut.

04

Preis und Kontakt

Festpreis je Rechnung oder je Projekt, schriftlich bestätigt, bevor wir beginnen.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Kostenloser Online-Check: alpha-quadrat.com/tools

Schicken Sie uns Ihre letzte Abschlagsrechnung für ein Festpreisangebot.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM