

## Bericht der Eigentümerversammlung

### EG Seefeld, Klosterwald 674 – 676 A vom 09.06.2009

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Herr Pirchmoser von der ZIMA Hausverwaltung. Die Versammlung ist mit 70,44 % ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit beschlussfähig für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG 2002.

Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Protokollvereinfachung auf die Anführung von Titeln verzichtet wird.

#### 1. Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2008

Mitte März 2009, wurde den Eigentümern die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2008 übermittelt. Ergänzend informiert Herr Pirchmoser, dass aufgrund der Abrechnung keine Nachzahlungen zu leisten waren. Insgesamt wurde der Eigentümergemeinschaft ein Guthaben von € 20.941,05 ausbezahlt. Demgemäß wurde die Höhe der Betriebskostenkontierungen nicht geändert.

Das Guthaben in der Rücklage entwickelte sich im Geschäftsjahr 2008 folgendermaßen:

Rücklagenstand zum 31.12.2007:	€ 108.257,19
Rücklagenstand zum 31.12.2008:	€ 79.335,87
aktuelle jährliche Zuführung:	€ 23.520,00
aktuelle monatliche Zuführung:	€ 1.960,00
Zuführung pro Nutzwert und Jahr:	€ 8,60
Nutzwerte gesamt für Abrechnung 2008:	2.735
Nutzwerte gesamt für Abrechnung 2009:	2.740

Mit einem Betrag von € 8,60 pro Nutzwert und Jahr, ist die jährliche Zuführung in die Instandhaltungsrücklage vergleichsweise hoch einzustufen. Die einbezahlten Gelder werden aber für Instandhaltungsarbeiten und energetische Verbessermaßnahmen dringend benötigt. Die wichtigsten Rücklagenentnahmen im Geschäftsjahr 2008 wurden den Anschluss der Gebäude an die Fernwärme getätigt, insgesamt eine Summe von € 56.627,01. Weitere € 7.430,42 wurden zur Erneuerung sanierungsbedürftiger Fenster in zwei Wohnungen aus der Rücklage genommen.

Im Jahr 2009 wurden zur Bezahlung der Endabrechnung für den Anschluss an die Fernwärme, für die Erneuerung von Fenstern in einer weiteren Wohnung und zur Bezahlung eines Teiles der Rechnung für die Montage der Balkondeckbretter, eine Gesamtsumme von ca. € 16.440,00 der Rücklage entnommen.

Andererseits konnten aus dem Umsatzsteuerausgleich des Jahres 2008, die aus der Rücklage entnommen Vorsteuern, in der Höhe von € 4.681,05, wieder rückgeführt werden.

Ende Juli 2009 ergab sich ein aktueller Rücklagenstand von ca. € 80.350,00.

Aufgrund einer schriftlichen Zusicherung der Wohnbauförderung vom 14. Juli 2009, wird für den Anschluss an die Fernwärme, ein Betrag in der Höhe von € 11.692,85, demnächst auf das Konto der Eigentümergemeinschaft überwiesen.



Kein Energieausweis!!

Abstimmung zur HV P.G. 2009

Die Auszahlung des 25 %-igen Zuschusses für die Bezahlung der Rechnungen zum Tausch von Fenstern in drei Wohnungen, wird derzeit noch vom Amt der Tiroler Landesregierung geprüft und sollte ein Betrag von ca. € 2.925,00 der Eigentümergemeinschaft rück übermittleit werden.

## 2. Abstimmung über die Erstellung eines Energieausweises - Beschlussfassung

Seit In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle im April 2009, sind die Hausverwaltungen rückwirkend mit 01. Jänner 2009 verpflichtet, für jede Wohnanlage einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis bereitzuhalten bzw. die Erstellung solcher Energieausweise in Auftrag zu geben, sofern die Wohnungseigentümergeinschaft nichts anderes beschlossen hat. Abgesehen von dieser Regelung, besteht bei jedem Verkauf einer Wohnung, wie auch bei Neuvermietungen, die gesetzliche Vorlagepflicht eines Energieausweises. Dies bedeutet, dass Käufer und neue Mieter Anspruch auf die Vorlage des Energieausweises haben. Ein Energieausweis kann sowohl für ganze Gebäude als auch für einzelne Wohnungen erstellt werden. Für energetisch miteinander vergleichbare Wohnungen kann ein gemeinsamer Energieausweis verwendet werden.

Die Kosten für einen Energieausweis hängen von der Größe der Wohnanlage einerseits und andererseits von den über das Gebäude zur Verfügung stehenden Unterlagen und Plänen ab. Insbesondere sind für die Erstellung des Gutachtens Informationen über die verwendeten Baustoffe, die vorhandenen Dämmungen, die Qualität der Fenster und Türen, etc. notwendig. Jedenfalls kann mit einem Betrag von mindestens € 3.000,00 bis € 5.000,00 gerechnet werden. Die Erstellung eines Energieausweises für einzelne Wohnungen wird in den meisten Fällen zwischen € 250,00 und € 500,00 liegen. Die Berechtigung zur Erstellung eines Energieausweises ist diversen Berufsgruppen vorbehalten, etwa Ziviltechnikern diverser Fachrichtungen, Baumeistern, Technischen Büros für Heizungs- und Klimatechnik, u.a. Die Hausverwaltung verfügt über eine Liste solcher Unternehmen und gibt hierzu gerne Auskunft.

Der Energieausweis bewertet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, welches aufgrund seiner energetischen Eigenschaften in einer Skala klassifiziert wird, die von „A++“ bis „G“ abgestuft ist. Diese Einstufungen werden künftighin zunehmenden Einfluss auf den Verkehrswert eines Gebäudes haben, da bei energetisch hochwertigen Häusern niedrigere Betriebskosten - insbesondere Heizkosten - anfallen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Gültigkeitsdauer eines Energieausweises auf 10 Jahre begrenzt ist.

Zu erstellen ist ein Energieausweis in jedem Falle bei energetischen (größeren) Sanierungen, da die Erlangung von Förderungsmitteln an die Vorlage eines Energieausweises gebunden ist.

### Beschlussfassung:

In der folgenden Abstimmung sprechen sich sämtliche anwesende Miteigentümer dafür aus, einen Energieausweis für die Wohnanlage Klosterwald 674-676a vorerst nicht erstellen zu lassen. Im Falle der Notwendigkeit zur Erlangung von Förderungsmitteln, ist die Erstellung eines Energieausweises jedoch zu beauftragen.

## 3. Verbesserung der Heizanlage durch den Ersatz der funktionsuntüchtigen Druckhalteanlage, mit einem modernen Entgasungsgerät

Im Winter musste der Wasserstand im Heizungssystem fast täglich von Frau Birkl kontrolliert und permanent Wasser nachgefüllt werden. Das alte Druckhaltegerät war zudem ohne Systemtrenner,



über einen Schlauch direkt an eine Trinkwasserleitung angeschlossen war, was heute nicht mehr zulässig ist.

Herr Pirchmoser legt ein Angebot der Firma Hell GmbH für den Austausch der kaputten Druckhalteanlage, zu einem Preis von € 8.416,51 inkl. 20 % MWSt. vor. Durch den Einbau einer Entgasungsanlage wird bei Bedarf automatisch genau jede Menge an Wasser nachgefüllt, die notwendig ist. Zudem wird beim Nachfüllen der Sauerstoff abgeführt und muss eine händische Entlüftung des Systems nur mehr nach besonderen Reparaturen erfolgen. Durch die Aufrechterhaltung eines gleichbleibenden Druckes, wird das Heizsystem auf lange Sicht geschont. Bei der Rundfrage spricht sich keiner der Anwesenden gegen den Tausch der Druckhalteanlage aus und wurde diese zwischenzeitlich durchgeführt.

#### 4. Vorgangsweise beim Tausch von Heizkörperventilen

Seit einigen Jahren stellen nicht mehr funktionierende Heizkörperventile ein Problem dar. Ein Austausch war bisher schwierig, weil keine problemlos passenden Ersatzteile verfügbar waren. Erneuert wurden die Ventile in den beiden Wohnungen der Familien Birkl und Waldbrunner, die die Kosten hierfür selbst übernahmen. Vereinzelt wurden Ventile aufgrund schwieriger technischer Gegebenheiten einfach abgedreht und stillgelegt. Nunmehr hat die Firma Glas einen Ventiltyp ausfindig gemacht, der aufgrund seiner Größe und seiner Verwendbarkeit für das bestehende Einrohrsystem, in einem Großteil der Wohnungen eingebaut werden kann. Aufgrund dieser Informationen sprechen sich bei der Hausversammlung die Anwesenden dafür aus, Angebote einzuholen und sämtliche alte Ventile zu erneuern.

Nunmehr liegen der Hausverwaltung fünf Angebote mit sehr hohen Preisdifferenzen (von € 9.933,60 inkl. 20 % gesetzl. MWSt. bis zu € 20.987,52 inkl. 20 % MWSt.) vor. Während die Kosten für Material und Regiestunden vergleichsweise wenig differieren, konnte der nötige Arbeitsaufwand von den Installateuren nicht wirklich abgeschätzt werden. Daher wird in jedem Angebot festgestellt, dass die Montagezeiten nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen sind. Die geschätzten Arbeitszeiten für einen Monteur samt einer Hilfskraft, wurden pro Arbeitskraft mit zwischen 60 Stunden und 136 Stunden (= ca. 1 Stunde pro Heizkörper) angenommen.

Nach einer Besichtigung von etwa der Hälfte aller Wohnungen, stellt die Firma Glas fest, dass aufgrund des Leitungsverlaufes in einigen Wohnungen Stemmarbeiten notwendig sein werden – auf wie viele Wohnungen dies zutrifft, kann nicht beurteilt werden. Die Firma Glas wie auch die Firma Hell berichten zudem, dass in eine ungewisse Anzahl von Heizkörpern verbaut ist und vor Beginn der Arbeiten der Verbau bauseits demontiert werden müsste.

Von Seiten der Firma Glas wird empfohlen, aufgrund der unvorhersehbaren Kosten und der sehr schwierigen Organisation, von einem Tausch sämtlicher Heizkörperventile abzusehen.

Es wird daher vorgeschlagen, unter den Eigentümern eine Rundfrage zu starten, wie viele Ventile tatsächlich kaputt sind. Ein Ventil ist als kaputt anzusehen, wenn es nicht mehr auf- und zuge dreht werden kann oder wenn es nicht mehr dicht ist. Undichte Ventile sind jedenfalls zu tauschen.

Der Hausverwaltung erscheint diese Vorgangsweise richtig, da hiermit Geld eingespart werden kann. Zudem werden sich nur jene Eigentümer anmelden, die ein echtes Interesse an einem Ventiltausch haben und für die Zugängigkeit ihrer Wohnung Anfang Oktober 2009 sorgen können. Es sind somit alle Eigentümer aufgefordert, die Heizkörperventile in ihrer Wohnung zu



kontrollieren und an der Erhebung bis Ende September 2009, teilzunehmen. Ventile in Wohnungen, von welchen keine Rückmeldung kommt, werden nicht getauscht.

Der Auftrag wird an jene Firma vergeben, die entsprechende Materialpreise und günstige Regiestunden für Monteur und Helfer anbieten kann.

#### 5. Erstellung eines Strategieplanes zur schrittweisen energetischen Verbesserung der Gebäudehülle

Mit dem Anschluss an die Ortswärme Seefeld, werden die Heizkörper viel schneller erwärmt und auch Warmwasser mit einer Temperatur von 60 Grad kann schneller abgerufen werden. Hiermit ist bei Kältegefühl die Versuchung, „schnell einmal aufzudrehen“, wesentlich größer als zuvor. Beobachtungen haben gezeigt, dass auch bei Personen, die sich in ausreichend warmen Räumen aufhalten, ein unangenehmes Kältegefühl empfunden wird, wenn Wände, Decke, Fensterflächen, Balkontüren, etc. Kälte abstrahlen.

Um die Möglichkeiten einer modernen Heizungsanlage nutzen und Energie einsparen zu können, sind in der Wohnanlage Klosterwald 674-676a Verbesserungen an der Gebäudehaut zu anzustreben.

Zur Inangriffnahme einer effizienten thermischen Sanierung, unter Ausnützung der möglichen Förderungen, sollte ein Strategieplan vorliegen. Ohne Kalkulation von Kosten einerseits und von Einsparungspotenzialen andererseits, macht eine besondere Maßnahme wenig Sinn. Immerhin sind sämtliche, das gesamte Gebäude betreffende Maßnahmen sehr teuer, egal ob es sich um den Tausch von Fenstern, der Isolierung der obersten Geschossdecke oder einer Fassade, etc. handelt. Die Hausverwaltung kann im Interesse der Eigentümer daher ohne Expertise keine thermische Sanierungsmaßnahme empfehlen.

Herr Pirchmoser schlägt vor, den Sachverständigen Herrn Bmstr. Ing. Ivo Raich, ein Angebot für einen thermischen Strategieplan, erstellen zu lassen. Aufgrund dieses Planes könne die Eigentümergemeinschaft verschiedene Sanierungsschritte beschließen. Hiermit sind die Anwesenden einverstanden.

Inzwischen hat Herr Raich zur Angebotslegung die Wohnanlage besucht, um sich einen groben Überblick zu verschaffen. Als Vorinformation wurde Herrn Raich das Energiegutachten von Herrn Wehinger aus dem Jahre 2006 übermittelt. Herr Raich wird im Herbst ein Angebot für einen Strategieplan legen. Der Strategieplan selbst, könnte im Winter erstellt werden eine Umsetzung erster Maßnahmen ist, aufgrund eines Beschlusses der Eigentümer, im Jahre 2010 möglich sein.

#### 6. Diverse Hausangelegenheiten

- a) Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass in den Wintermonaten die Haustüre sowie die Gangfenster generell geschlossen zu halten sind und nur für einen kurzen Luftaustausch geöffnet werden dürfen. Ein über Stunden dauerhaftes Offenhalten, bedeutet einen beträchtlichen Energieverlust durch Abkühlung der Mauern. Die Hausverwaltung wird hierzu zu Beginn der kalten Jahreszeit einen Aushang machen.
- b) Herr Pirchmoser appelliert an die Anwesenden, im kommenden Winter, unter keinen Umständen den Schalter zum Abdrehen der Dachrinnenheizung zu betätigen. Die Dachrinnenheizung wird aufgrund eines Temperatur- und Feuchtefühlers automatisch geregelt. Bei plötzlich einsetzendem Schneefall kommt es auch bei nachträglichem



händischen Wiedereinschalten der Dachrinnenheizung zu Problemen mit dem Wasserabfluss.

- c) Die noch ausstehenden Balkondeckbretter werden im Herbst angebracht. Nachdem die Organisation zur Montage der Balkondeckbretter mit der Firma Larcher leider nicht zufriedenstellend funktioniert hat, ist zumindest die Qualität der bisher montierten Bretter als sehr gut zu bezeichnen. Diverse Nachbesserungsarbeiten werden nach einer gemeinsamen Begehung mit der Hausverwaltung durchgeführt werden. Da sich die Firma bei den Montagearbeiten nicht an die übermittelte Bedarfserhebungsliste gehalten hat, wurde eine größere Anzahl von Brettern benötigt, als ursprünglich vorgesehen. Die Hausverwaltung entschuldigt sich bei jenen Eigentümern, die sich im Zuge der Bedarfserhebung im vergangenen Jahr für einen Tausch der Balkondeckbretter angemeldet haben, diese jedoch erst im Herbst des Jahres erhalten werden.



Peter Pirchmoser  
peter.pirchmoser@zima.at

Innsbruck, 17.09.2009

