



Kus. BS

Bericht der Hausversammlung

EG Seefeld, Klosterwald 674-676a vom 27.06.2019, 18:00 Uhr, im Cafe-Restaurant Sportalm, Gschwandtkopf 277, 6100 Seefeld i.T.

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste, sowie Herr Dr. Peter Pirchmoser von der ZIMA Hausverwaltung. Die Versammlung ist mit **30,40 %** (833 von 2.740 NW¹) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit nicht beschlussfähig für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG² 2002 in der letztgültigen Fassung.

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

1. Betriebskostenabrechnung 2018

Die Abrechnung 2018 wurde den Eigentümern im Frühjahr 2019 übermittelt.

Gesamteinnahmen 2018	€ 91.558,81
Gesamtausgaben 2018	€ 91.402,95
Guthaben 2018	€ 155,86

Im Jahre 2018 hielten sich die Einnahmen und die Ausgaben ziemlich genau die Waage. Das geringe Guthaben ist unter Berücksichtigung der Größe der Wohnanlage wirtschaftlich gesehen nicht relevant. Die Heizkosten haben sich im Jahre 2018 gegenüber dem Jahre 2017 geringfügig vermindert.

Rücklagenstand zum 31.12.2015:	€ 82.084,38
Rücklagenstand zum 31.12.2016:	€ 83.285,60
Rücklagenstand zum 31.12.2017:	€ 100.787,48
Rücklagenstand zum 31.12.2018:	€ 86.036,51
Rücklagenstand zum 26.06. 2019	€ 89.669,02

Sparbuch I zum 26.06.2019	€ 59.444,02
Sparbuch II um 26.06.2019	€ 30.225,00

Rücklagenzuführung:	€ 10,80 pro Nutzwert und Jahr
	€ 0,90 pro Nutzwert und Monat
monatliche Zuführung absolut	€ 2.466,00
jährliche Zuführung absolut	€ 29.592,00

Anzahl der Gesamtnutzwerte: 2.740 NW

Eine Langfassung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2019 mit allen Detailinformationen, können die Eigentümer mit dem ihnen übermittelten Passwort auf dem ZIMA-Kundenportal einsehen. Auf Wunsch kann den Eigentümern die Langfassung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2018 per E-Mail zugesendet werden.

¹ NW... Nutzwert

² WEG... Wohnungseigentumsgesetz

2. Sanierung des Eingangsbereiches mit Vorplatz und Windfang im Bereich des Hauses 676

Beim Haus 676 sind sowohl im Freien vor dem Hauseingang, also auch im Windfang im Inneren des Hauses deutliche Setzungen zu sehen. Die Setzung des Stiegenhausbodens im Windfang im Ausmaß von mindestens 5 cm bewirkt einen Spalt von der Unterkante der Eingangstüre zum Boden hin.

Zur Abklärung der Ursache für diese Setzungen nach ca. 40 Bestandsjahren, hat die Hausverwaltung den Statiker und Sachverständigen Dipl.-Ing. Johannes Morass beauftragt. In seinem Kurzgutachten wird davon ausgegangen, dass das Rohr unter dem Gully in der asphaltierten Freifläche vor dem Hauseingang schadhaft sein dürfte. Dadurch dürfte es bei Regen zu Ausspülungen im Untergrund gekommen sein, die die Setzungen verursacht haben.

Als Sanierungsmaßnahme wurde vorgeschlagen:

- Abbruch des Vorplatzes beim Hauseingang (Asphalt, Unterbau, Gully)
- Abbruch des Windfangbodens im Treppenhaus bis zum Untergrund
- Teilabbruch des Fußbodenaufbaues hinter dem Windfang bis zur Rohdecke
- Wiederherstellung der abgebrochenen Aufbauten beim Vorplatz und im Windfang unter ausreichender Verdichtung des Untergrundes

Der genaue Umfang der Arbeiten konnte mit Hilfe des Kurzgutachtens des Sachverständigen Morass noch nicht abgeschätzt werden. Daher wurde die Baufirma RebaBau aus Innsbruck mit den vorbereitenden Erkundungsmaßnahmen beauftragt. Es sollte vor den aufwendigen Grabungsarbeiten im Bereich des Gullys und des weiterführenden Ablaufrohres eine Kamerabefahrung gemacht werden.

Im Rahmen der Ersterkundungen unmittelbar nach der Hausversammlung hat sich gezeigt, dass eine weitere statische Expertise innerhalb des Hauses notwendig ist. Sobald Erkenntnisse für die weitere Vorgehensweise zur Sanierung vorliegen, werden die Eigentümer informiert.

3. Sanierung der Asphaltflächen auf den Zugangswegen

Am Zugangsweg von den oberen Parkplätzen Richtung Haus Nr. 676 sind an der äußeren Wegseite zum steil abfallenden Hang hin, deutliche Setzungen zu sehen sowie ein Loslösen der Rasenkantensteine vom Asphalt. In seiner Kurzstellungnahme führt der Sachverständige Morass aus, dass durch weiteres Eindringen von Niederschlagswasser sich der Setzungseffekt weiter beschleunigen kann und auch ein kleiner Hangrutsch möglich wäre. Für eine geregelte und nachhaltige Sanierung wird die Beiziehung eines Bodenmechanikers geraten. Die Hausverwaltung hat den Geotechniker DI Günther Dallago aus Innsbruck für einen Sanierungsvorschlag beauftragt. Nach einer Erstbesichtigung teilt Herr Dallago vorerst mündlich mit, dass man im betroffenen Wegbereich den bestehenden Asphaltbelag abbrechen wird müssen und zur Hangsicherung bewehrte Erde mit Matten oder Gitter eingesetzt werden können. Hierzu muss auf eine Länge von ca. 10 Meter auch das Gelände vorübergehend abgebaut werden. Die genaue Sanierungsvariante wird der Hausverwaltung nächste Woche zugesendet. Generell ist der Asphaltbelag auf diesem Weg bis zum Eingang des Hauses 676 schon sehr schlecht und weist dieser Unebenheiten und Stolperfallen auf. Somit stellt die Sanierung dieser Wegoberfläche auch eine ohnehin nötige Wegverbesserung dar. Im Zuge der Sanierung der Oberfläche dieses Weges, werden auch die anderen Abschnitte der Erschließungswege zu den Hauseingängen auf gröbere Fehlstellen überprüft und mitsaniert.

Vor der Umsetzung der Sanierung werden die Eigentümer von der Hausverwaltung informiert.

4. Montage neuer Abluftventilatoren am Dach - aufgeschoben

Auf den Dächern der Wohnanlage befinden sich insgesamt vier Abluftventilatoren, welchen die Aufgabe zukommt, die sich in den Abluftschächten befindende Luft hochzuziehen und über die Dächer abzu-

führen. Bei der Reinigung der Lüftungsschächte durch die Firma Alpe wurde festgestellt, dass die Leistung der Ventilatoren aufgrund des Alters abgenommen hat. Die Hausverwaltung hat daher für eine allfällige Erneuerung dieser Ventilatoren bei vier Firmen um ein Angebot angefragt. Zwei Firmen, haben ein Angebot gestellt.

Das Angebot der Firma Installationen Glas aus Seefeld liegt bei € 12.193,44 inkl.Ust. und das Angebot der Firma Alpe bei € 10.598,40 inkl.Ust.

Der praktische Test für eine ausreichende Funktion der Ventilatoren ist, ob von den Abluftkanälen her schlechte Luft in die Wohnungen eindringt.

Bei der Umfrage in der Versammlung konnte dieses Problem trotz verminderter Leistung der alten Abluftventilatoren von den Anwesenden nicht festgestellt werden.

Es wird die Erneuerung der Abluftventilatoren daher vorerst aufgeschoben. Dieses Thema kann bei der Versammlung 2020 nochmals besprochen werden, wenn sich Probleme zeigen.

Herr Österley sieht ein Problem im Zusammenhang mit der Übertragung von Gerüchen von einer Wohnung zu anderen Wohnungen darin, dass von Bewohnern unerlaubter Weise nachträglich Küchenabzüge direkt in die Abluftschächte eingeleitet sein könnten. Von Seiten der Hausverwaltung wurde diesbezüglich bereits bei einigen Parteien angefragt und wurde dies nicht bestätigt. Eine Begehung der Wohnungen zur Kontrolle ob eine Einleitung hergestellt wurde, ist jedoch nicht möglich.

5. Verkabelung der Heizanlage mit der Fernwärme zur Überwachung der Heizparameter und zur direkten Steuerung

Probleme mit dem Betrieb der Heizanlage, z.B. ein Ausfall der Wärmelieferung für Heizung und Warmwasser, wurden bisher zumeist erst dann erkannt, wenn die Auswirkungen in den Wohnungen bereits zu verspüren waren. Zu diesem Zeitpunkt waren die Boiler meist schon abgekühlt und der Zeitraum bis zur erneuten Wärmelieferung zu den einzelnen Wohnungen vergleichsweise lang. Manchmal musste vor einer Reparatur erst festgestellt werden, welche Firma für die Schadensbehebung zuständig war (Installateur Opbacher, Steuerungstechnik Sauter, Fernwärme).

Um die gesamte Technik zu modernisieren, kann die Regelung der Heizanlage mit entsprechenden Verkabelungen zu den Boilerladepumpen, der Zirkulationspumpen, den Mischern, den Fühlern für die Boiler etc. direkt an die Fernwärme angeschlossen werden. Mit solcher Verkabelung können Vorlauf- und Rücklauf-temperatur im Büro der Fernwärme jederzeit abgelesen und verstellt werden wie auch die Boilertemperaturen. Bei Auftreten eines Fehlers kann sofort reagiert und der Fehler eingegrenzt werden. Die Heiztemperatur kann die Hausverwaltung über die Fernwärme verstellen lassen, ohne dass der Heizraum betreten werden muss. Einstellungen werden somit nur mehr über Benachrichtigung bzw. auf Anordnung der Hausverwaltung erfolgen. Das aktuelle Steuerungsgerät der Firma Sauter wird nicht mehr benötigt.

Der gesamte Umbau für einen Anschluss der Heizanlage an die Fernwärme kostet bei der Firma Elektro Technik Markus Neuner aus Seefeld € 2.290,80 inkl.Ust.

Die Hausverwaltung wird nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre zur Erhöhung der Funktionssicherheit der Heizanlage diesen technischen Anschluss an die Fernwärme im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung sowie im Sinne einer überfälligen Modernisierung beauftragen.

6. Hausreinigung

Von Seiten aller Anwesenden wird mitgeteilt, dass die Reinigungsarbeiten in den Stiegenhäusern nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden. Ein Stiegenhaus würde in einer halben Stunde mit einem einzigen Kübel hinuntergewaschen und ist nachher kaum sauberer als vorher.

Alle Anwesenden sprechen sich dafür aus, dass Frau Muglach gekündigt wird.

Zwischenzeitlich hat sich eine Interessentin zur Übernahme der Reinigungsarbeiten gemeldet. Nach einer Besichtigung der Häuser wird eine Entscheidung fallen.

7. Weitere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

- **Metallgeländer entlang der Wege**
Seit einiger Zeit rosten die Geländer entlang der Wege. Das Nachstreichen der gesamten Geländer entlang der Wege ist aufgrund der vielen Laufmeter sehr teuer. Zudem kann mit einem einfachen Abschleifen und Nachstreichen der Geländer an verschiedenen Stellen keine nachhaltige Verbesserung erzielt werden, weil der Rost von innen her immer wieder durchkommt.
Es werden daher im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung vorerst nur die schlechtesten, an meisten sanierungsbedürftigen Stellen ausfindig gemacht und fachlich einwandfrei, eventuell schlossertechnisch, repariert. Die Geländer werden zukünftig vor jedem Winter durchgesehen.
- **Tor und Gitter beim unteren Müllhaus**
Die Hausverwaltung wird informiert, dass das Tor und die Gitter beim unteren Müllhaus stark angerostet sind und repariert werden müssen. Die Schlosserei Neuner Gerhard wird sich den Schaden ansehen.
Das Tor am oberen Zugangsweg befindet sich auf Gemeindegrund. Die Hausverwaltung hat die Gemeinde angeschrieben, eine Reparatur durchzuführen.
- **Holzanstrich bei den Balkonen**
Wegen der seit Jahren bestehenden konträren Meinungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft für einen gesamthaften Anstrich der Balkone ist es kaum sinnvoll eine Beschlussfassung durchzuführen. Dennoch möchten einige Eigentümer die Balkonbrüstungen streichen lassen. Hierzu wird die Firma Colore aus Telfs, ein Angebot für das Steichen einzelner Balkone legen. Diese Arbeiten können frühestens im Frühjahr 2020 durchgeführt werden.
Sobald ein Preis für einzelne Balkone vorliegt, können sich interessierte Eigentümer in eine verbindliche Liste eintragen. Je mehr Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, desto günstiger kann der Preis werden. Zudem könnten diese Balkone alle im selben Farbton gestrichen werden.
Hinsichtlich der Farbgebung empfiehlt die Firma Teferle wird die Holzlasur „MUREXIN, HL 2500 Nuss“ empfohlen. Diese Farbe wurde bereits mehrfach an Eigentümer der Wohnanlage verkauft. Einige Balkone sind schon recht dunkel gestrichen. Ein Aufhellen dieser Farbe, etwa durch Trockeneisstrahlen ist ziemlich teuer. Bei einem gemeinsamen Anstrich mehrerer Einheiten, wird man wohl einen Mittelweg finden müssen.
- **Holzsteher bei den Balkonen**
Diese Holzsäulen zeigen teilweise breite Risse, die sich verändern. Der Zustand dieser Säulen wird daher auf Vermorschungen, Brüche, etc. und somit auf die längerfristige Tragfähigkeit vom Sachverständigen Herrn Albert Steinlechner, von der Firma Büro-bg GmbH aus Innsbruck, überprüft. Einige Eigentümer werden zu diesem Zweck im kommenden Monat gebeten, auf ihren Balkonen eine Besichtigung zu gewähren. Gegebenenfalls werden Angebote für Reparaturen eingeholt.

8. Allfälliges - diverse Hausangelegenheiten

- Kurzzeitvermietungen und Airbnb


Kurzzeitvermietungen sind aufgrund der Widmung der Wohnanlage Klosterwald 674-676a als reine Wohnhäuser grundsätzlich unzulässig, dies bedeutet, dass eine solche Vermietungsform in diesen Häusern nicht einmal dann rechtens wäre, wenn sämtliche andere Miteigentümer dieser Vermietung zustimmen würden.

Wenn sich konkrete Hinweise für eine touristische Kurzzeitvermietung ergeben und diese der Hausverwaltung zur Kenntnis gebracht werden, wird die Hausverwaltung die entsprechenden Eigentümer über die rechtliche Situation aufklären. Sollte diese Aufklärung nichts bewirken, werden die entsprechenden Behörden verständigt (insbes. Gemeinde). Schließlich sind bei solchen Vermietungen Abgaben wie Ortstaxen, aber auch Umsatz- und Einkommenssteuer zu bezahlen. Innerhalb von 24 Stunden nach Eintreffen der Mieter muss ein Gästeverzeichnisblatt an die Gemeinde oder den Tourismusverband übermittelt werden.

All diese Pflichten können bei Kurzzeitvermietungen in der Wohnanlage Klosterwald 674-676a nicht erfüllt werden, da solche Vermietungen dort grundsätzlich verboten sind. Die Hausverwaltung wird im Anlassfall die Gemeinde als Behörde ersuchen, unterstützend tätig zu werden.

Schwierig sind allerdings jene Fälle, bei welchen die Kurzzeitmieter den Vermieter persönlich kennen oder auch mit diesem Verwand sind und glaubhaft dargelegt werden kann, dass der Kurzeitaufenthalt kostenlos ist.

Die Eigentümerversammlung endet gegen 20:30 Uhr, die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre rege Mitarbeit.


Dr. Peter Pirchmoser
Immobilienverwalter
peter.pirchmoser@zima.at


Mag. (FH) Nicole Hanser, MBA
Geschäftsführerin
nicole.hanser@zima.at

Innsbruck, 31.07.2019



Bericht der Hausversammlung

EG Seefeld, Klosterwald 674-676a vom 27.06.2019, 18:00 Uhr, im Cafe-Restaurant Sportalm, Gschwandtkopf 277, 6100 Seefeld i.T.

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste, sowie Herr Dr. Peter Pirchmoser von der ZIMA Hausverwaltung. Die Versammlung ist mit **30,40 %** (833 von 2.740 NW¹) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit nicht beschlussfähig für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG² 2002 in der letztgültigen Fassung.

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

1. Betriebskostenabrechnung 2018

Die Abrechnung 2018 wurde den Eigentümern im Frühjahr 2019 übermittelt.

Gesamteinnahmen 2018	€ 91.558,81
Gesamtausgaben 2018	€ 91.402,95
Guthaben 2018	€ 155,86

Im Jahre 2018 hielten sich die Einnahmen und die Ausgaben ziemlich genau die Waage. Das geringe Guthaben ist unter Berücksichtigung der Größe der Wohnanlage wirtschaftlich gesehen nicht relevant. Die Heizkosten haben sich im Jahre 2018 gegenüber dem Jahre 2017 geringfügig vermindert.

Rücklagenstand zum 31.12.2015:	€ 82.084,38
Rücklagenstand zum 31.12.2016:	€ 83.285,60
Rücklagenstand zum 31.12.2017:	€ 100.787,48
Rücklagenstand zum 31.12.2018:	€ 86.036,51
<u>Rücklagenstand zum 26.06. 2019</u>	<u>€ 89.669,02</u>

Sparbuch I zum 26.06.2019	€ 59.444,02
Sparbuch II um 26.06.2019	€ 30.225,00

Rücklagenzuführung:	€ 10,80 pro Nutzwert und Jahr
	€ 0,90 pro Nutzwert und Monat
monatliche Zuführung absolut	€ 2.466,00
jährliche Zuführung absolut	€ 29.592,00
Anzahl der Gesamtnutzwerte: 2.740 NW	

Eine Langfassung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2019 mit allen Detailinformationen, können die Eigentümer mit dem ihnen übermittelten Passwort auf dem ZIMA-Kundenportal einsehen. Auf Wunsch kann den Eigentümern die Langfassung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2018 per E-Mail zugesendet werden.

¹ NW... Nutzwert

² WEG... Wohnungseigentumsgesetz

2. Sanierung des Eingangsbereiches mit Vorplatz und Windfang im Bereich des Hauses 676

Beim Haus 676 sind sowohl im Freien vor dem Hauseingang, also auch im Windfang im Inneren des Hauses deutliche Setzungen zu sehen. Die Setzung des Stiegenhausbodens im Windfang im Ausmaß von mindestens 5 cm bewirkt einen Spalt von der Unterkante der Eingangstüre zum Boden hin.

Zur Abklärung der Ursache für diese Setzungen nach ca. 40 Bestandsjahren, hat die Hausverwaltung den Statiker und Sachverständigen Dipl.-Ing. Johannes Morass beauftragt. In seinem Kurzgutachten wird davon ausgegangen, dass das Rohr unter dem Gully in der asphaltierten Freifläche vor dem Hauseingang schadhaft sein dürfte. Dadurch dürfte es bei Regen zu Ausspülungen im Untergrund gekommen sein, die die Setzungen verursacht haben.

Als Sanierungsmaßnahme wurde vorgeschlagen:

- Abbruch des Vorplatzes beim Hauseingang (Asphalt, Unterbau, Gully)
- Abbruch des Windfangbodens im Treppenhaus bis zum Untergrund
- Teilabbruch des Fußbodenaufbaues hinter dem Windfang bis zur Rohdecke
- Wiederherstellung der abgebrochenen Aufbauten beim Vorplatz und im Windfang unter ausreichender Verdichtung des Untergrundes

Der genaue Umfang der Arbeiten konnte mit Hilfe des Kurzgutachtens des Sachverständigen Morass noch nicht abgeschätzt werden. Daher wurde die Baufirma RebaBau aus Innsbruck mit den vorbereitenden Erkundungsmaßnahmen beauftragt. Es sollte vor den aufwendigen Grabungsarbeiten im Bereich des Gullys und des weiterführenden Ablaufrohres eine Kamerabefahrung gemacht werden.

Im Rahmen der Ersterkundungen unmittelbar nach der Hausversammlung hat sich gezeigt, dass eine weitere statische Expertise innerhalb des Hauses notwendig ist. Sobald Erkenntnisse für die weitere Vorgehensweise zur Sanierung vorliegen, werden die Eigentümer informiert.

3. Sanierung der Asphaltflächen auf den Zugangswegen

Am Zugangsweg von den oberen Parkplätzen Richtung Haus Nr. 676 sind an der äußeren Wegseite zum steil abfallenden Hang hin, deutliche Setzungen zu sehen sowie ein Loslösen der Rasenkantensteine vom Asphalt. In seiner Kurzstellungnahme führt der Sachverständige Morass aus, dass durch weiteres Eindringen von Niederschlagswasser sich der Setzungseffekt weiter beschleunigen kann und auch ein kleiner Hangrutsch möglich wäre. Für eine geregelte und nachhaltige Sanierung wird die Beiziehung eines Bodenmechanikers geraten. Die Hausverwaltung hat den Geotechniker DI Günther Dallago aus Innsbruck für einen Sanierungsvorschlag beauftragt. Nach einer Erstbesichtigung teilt Herr Dallago vorerst mündlich mit, dass man im betroffenen Wegbereich den bestehenden Asphaltbelag abbrechen wird müssen und zur Hangsicherung bewehrte Erde mit Matten oder Gitter eingesetzt werden können. Hierzu muss auf eine Länge von ca. 10 Meter auch das Gelände vorübergehend abgebaut werden. Die genaue Sanierungsvariante wird der Hausverwaltung nächste Woche zugesendet. Generell ist der Asphaltbelag auf diesem Weg bis zum Eingang des Hauses 676 schon sehr schlecht und weist dieser Unebenheiten und Stolperfallen auf. Somit stellt die Sanierung dieser Wegoberfläche auch eine ohnehin nötige Wegverbesserung dar. Im Zuge der Sanierung der Oberfläche dieses Weges, werden auch die anderen Abschnitte der Erschließungswege zu den Hauseingängen auf gröbere Fehlstellen überprüft und mitsaniert.

Vor der Umsetzung der Sanierung werden die Eigentümer von der Hausverwaltung informiert.

4. Montage neuer Abluftventilatoren am Dach - aufgeschoben

Auf den Dächern der Wohnanlage befinden sich insgesamt vier Abluftventilatoren, welchen die Aufgabe zukommt, die sich in den Abluftschächten befindende Luft hochzuziehen und über die Dächer abzu-

führen. Bei der Reinigung der Lüftungsschächte durch die Firma Alpe wurde festgestellt, dass die Leistung der Ventilatoren aufgrund des Alters abgenommen hat. Die Hausverwaltung hat daher für eine allfällige Erneuerung dieser Ventilatoren bei vier Firmen um ein Angebot angefragt. Zwei Firmen, haben ein Angebot gestellt.

Das Angebot der Firma Installationen Glas aus Seefeld liegt bei € 12.193,44 inkl.Ust. und das Angebot der Firma Alpe bei € 10.598,40 inkl.Ust.

Der praktische Test für eine ausreichende Funktion der Ventilatoren ist, ob von den Abluftkanälen her schlechte Luft in die Wohnungen eindringt.

Bei der Umfrage in der Versammlung konnte dieses Problem trotz verminderter Leistung der alten Abluftventilatoren von den Anwesenden nicht festgestellt werden.

Es wird die Erneuerung der Abluftventilatoren daher vorerst aufgeschoben. Dieses Thema kann bei der Versammlung 2020 nochmals besprochen werden, wenn sich Probleme zeigen.

Herr Österley sieht ein Problem im Zusammenhang mit der Übertragung von Gerüchen von einer Wohnung zu anderen Wohnungen darin, dass von Bewohnern unerlaubter Weise nachträglich Küchenabzüge direkt in die Abluftschächte eingeleitet sein könnten. Von Seiten der Hausverwaltung wurde diesbezüglich bereits bei einigen Parteien angefragt und wurde dies nicht bestätigt. Eine Begehung der Wohnungen zur Kontrolle ob eine Einleitung hergestellt wurde, ist jedoch nicht möglich.

5. Verkabelung der Heizanlage mit der Fernwärme zur Überwachung der Heizparameter und zur direkten Steuerung

Probleme mit dem Betrieb der Heizanlage, z.B. ein Ausfall der Wärmelieferung für Heizung und Warmwasser, wurden bisher zumeist erst dann erkannt, wenn die Auswirkungen in den Wohnungen bereits zu verspüren waren. Zu diesem Zeitpunkt waren die Boiler meist schon abgekühlt und der Zeitraum bis zur erneuten Wärmelieferung zu den einzelnen Wohnungen vergleichsweise lang. Manchmal musste vor einer Reparatur erst festgestellt werden, welche Firma für die Schadensbehebung zuständig war (Installateur Opbacher, Steuerungstechnik Sauter, Fernwärme).

Um die gesamte Technik zu modernisieren, kann die Regelung der Heizanlage mit entsprechenden Verkabelungen zu den Boilerladepumpen, der Zirkulationspumpen, den Mischern, den Fühlern für die Boiler etc. direkt an die Fernwärme angeschlossen werden. Mit solcher Verkabelung können Vorlauf- und Rücklauf-temperatur im Büro der Fernwärme jederzeit abgelesen und verstellt werden wie auch die Boilertemperaturen. Bei Auftreten eines Fehlers kann sofort reagiert und der Fehler eingegrenzt werden. Die Heiztemperatur kann die Hausverwaltung über die Fernwärme verstellen lassen, ohne dass der Heizraum betreten werden muss. Einstellungen werden somit nur mehr über Benachrichtigung bzw. auf Anordnung der Hausverwaltung erfolgen. Das aktuelle Steuerungsgerät der Firma Sauter wird nicht mehr benötigt.

Der gesamte Umbau für einen Anschluss der Heizanlage an die Fernwärme kostet bei der Firma Elektro Technik Markus Neuner aus Seefeld € 2.290,80 inkl.Ust.

Die Hausverwaltung wird nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre zur Erhöhung der Funktionssicherheit der Heizanlage diesen technischen Anschluss an die Fernwärme im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung sowie im Sinne einer überfälligen Modernisierung beauftragen.

6. Hausreinigung

Von Seiten aller Anwesenden wird mitgeteilt, dass die Reinigungsarbeiten in den Stiegenhäusern nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden. Ein Stiegenhaus würde in einer halben Stunde mit einem einzigen Kübel hinuntergewaschen und ist nachher kaum sauberer als vorher.

Alle Anwesenden sprechen sich dafür aus, dass Frau Muglach gekündigt wird.

Zwischenzeitlich hat sich eine Interessentin zur Übernahme der Reinigungsarbeiten gemeldet. Nach einer Besichtigung der Häuser wird eine Entscheidung fallen.

7. Weitere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

- **Metallgeländer entlang der Wege**
Seit einiger Zeit rosten die Geländer entlang der Wege. Das Nachstreichen der gesamten Geländer entlang der Wege ist aufgrund der vielen Laufmeter sehr teuer. Zudem kann mit einem einfachen Abschleifen und Nachstreichen der Geländer an verschiedenen Stellen keine nachhaltige Verbesserung erzielt werden, weil der Rost von innen her immer wieder durchkommt.
Es werden daher im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung vorerst nur die schlechtesten, an meisten sanierungsbedürftigen Stellen ausfindig gemacht und fachlich einwandfrei, eventuell schlossertechnisch, repariert. Die Geländer werden zukünftig vor jedem Winter durchgesehen.
- **Tor und Gitter beim unteren Müllhaus**
Die Hausverwaltung wird informiert, dass das Tor und die Gitter beim unteren Müllhaus stark angerostet sind und repariert werden müssen. Die Schlosserei Neuner Gerhard wird sich den Schaden ansehen.
Das Tor am oberen Zugangsweg befindet sich auf Gemeindegrund. Die Hausverwaltung hat die Gemeinde angeschrieben, eine Reparatur durchzuführen.
- **Holzanstrich bei den Balkonen**
Wegen der seit Jahren bestehenden konträren Meinungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft für einen gesamthaften Anstrich der Balkone ist es kaum sinnvoll eine Beschlussfassung durchzuführen. Dennoch möchten einige Eigentümer die Balkonbrüstungen streichen lassen. Hierzu wird die Firma Colore aus Telfs, ein Angebot für das Steichen einzelner Balkone legen. Diese Arbeiten können frühestens im Frühjahr 2020 durchgeführt werden.
Sobald ein Preis für einzelne Balkone vorliegt, können sich interessierte Eigentümer in eine verbindliche Liste eintragen. Je mehr Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, desto günstiger kann der Preis werden. Zudem könnten diese Balkone alle im selben Farbton gestrichen werden.
Hinsichtlich der Farbgebung empfiehlt die Firma Teferle wird die Holzlasur „MUREXIN, HL 2500 Nuss“ empfohlen. Diese Farbe wurde bereits mehrfach an Eigentümer der Wohnanlage verkauft. Einige Balkone sind schon recht dunkel gestrichen. Ein Aufhellen dieser Farbe, etwa durch Trockeneisstrahlen ist ziemlich teuer. Bei einem gemeinsamen Anstrich mehrerer Einheiten, wird man wohl einen Mittelweg finden müssen.
- **Holzsteher bei den Balkonen**
Diese Holzsäulen zeigen teilweise breite Risse, die sich verändern. Der Zustand dieser Säulen wird daher auf Vermorschungen, Brüche, etc. und somit auf die längerfristige Tragfähigkeit vom Sachverständigen Herrn Albert Steinlechner, von der Firma Büro-bg GmbH aus Innsbruck, überprüft. Einige Eigentümer werden zu diesem Zweck im kommenden Monat gebeten, auf ihren Balkonen eine Besichtigung zu gewähren. Gegebenenfalls werden Angebote für Reparaturen eingeholt.

8. Allfälliges - diverse Hausangelegenheiten

- Kurzzeitvermietungen und Airbnb


Kurzzeitvermietungen sind aufgrund der Widmung der Wohnanlage Klosterwald 674-676a als reine Wohnhäuser grundsätzlich unzulässig, dies bedeutet, dass eine solche Vermietungsform in diesen Häusern nicht einmal dann rechtens wäre, wenn sämtliche andere Miteigentümer dieser Vermietung zustimmen würden.

Wenn sich konkrete Hinweise für eine touristische Kurzzeitvermietung ergeben und diese der Hausverwaltung zur Kenntnis gebracht werden, wird die Hausverwaltung die entsprechenden Eigentümer über die rechtliche Situation aufklären. Sollte diese Aufklärung nichts bewirken, werden die entsprechenden Behörden verständigt (insbes. Gemeinde). Schließlich sind bei solchen Vermietungen Abgaben wie Ortstaxen, aber auch Umsatz- und Einkommenssteuer zu bezahlen. Innerhalb von 24 Stunden nach Eintreffen der Mieter muss ein Gästeverzeichnisblatt an die Gemeinde oder den Tourismusverband übermittelt werden.

All diese Pflichten können bei Kurzzeitvermietungen in der Wohnanlage Klosterwald 674-676a nicht erfüllt werden, da solche Vermietungen dort grundsätzlich verboten sind. Die Hausverwaltung wird im Anlassfall die Gemeinde als Behörde ersuchen, unterstützend tätig zu werden.

Schwierig sind allerdings jene Fälle, bei welchen die Kurzzeitmieter den Vermieter persönlich kennen oder auch mit diesem Verwand sind und glaubhaft dargelegt werden kann, dass der Kurzeitaufenthalt kostenlos ist.

Die Eigentümerversammlung endet gegen 20:30 Uhr, die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre rege Mitarbeit.



Dr. Peter Pirchmoser
Immobilienverwalter
peter.pirchmoser@zima.at



Mag. (FH) Nicole Hanser, MBA
Geschäftsführerin
nicole.hanser@zima.at

Innsbruck, 31.07.2019

