

Bericht der Hausversammlung

EG Seefeld, Klosterwald 674,676 vom 05.06.2018, 18:00 Uhr, Tennisüberl

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste, sowie Herr Dr. Peter Pirchmoser von der ZIMA Hausverwaltung. Die Versammlung ist mit **36,90 %** (1.011 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 2017

Die Abrechnung 2016 wurde im Frühjahr 2017 übermittelt.

Gesamteinnahmen 2017	€ 89.984,91
Gesamtausgaben 2017	€ 90.929,12
Nachforderung 2017	€ 944,21 (ohne anteilige USt vom Aufwand)

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 31.05.2018:	€ 73.530,64

Sparbuch I	€ 43.305,64
Sparbuch II	€ 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	

2. Änderung Heizungsbetreuung

Herr Öfner übergibt vor der Versammlung an Herrn Pirchmoser die Schlüssel zum Heizraum und beendet hiermit seine Tätigkeit zur Betreuung der Heizanlage. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden vor allem folgende Leistungen erbracht: Ein- und Ausschalten der Heizung, Öffnung des Heizraumes für Firmen bei Wartung und Reparaturen, regelmäßige Sichtkontrollen im Heizraum (Undichtheiten bei Leitungen, etc.). Die Hausverwaltung bedankt sich bei Herrn Öfner ganz herzlich für seine geleisteten Dienste.

Insbesondere im Spätherbst und im beginnenden Winter 2017 waren zahlreiche Reparaturen und Einstellungsarbeiten von Nöten, wo Herr Öfner die Firmen und die Hausverwaltung immer tatkräftig unterstützte. Wie von den Anwesenden bei der Versammlung mitgeteilt wurde, war man ab Mitte des Winters mit der Heizleistung zufrieden.

¹ NW... Nutzwert

² WEG... Wohnungseigentumsgesetz

Für die Zukunft wird die Hausmeisterfirma Brunner diese Aufgaben der Heizungsbetreuung übernehmen. Eine Einschulung zum fachgerechten Ein- und Ausschalten der Heizung wird die Firma Opbacher durchführen.

3. Installation neuer Funkwasserzähler zusammen mit der Umrüstung auf Funkheizkostenverteiler

Mit der kommenden Hauptablesung werden die vorhandenen Heizkostenverteiler aufgrund des bestehenden Ansparvertrages und der abgelaufenen Eichfrist kostenlos gegen neue Messgeräte mit Funkablesung ausgetauscht. Bei dieser Funktechnologie müssen für die Ablesung der Werte die einzelnen Wohnungen nicht mehr betreten werden. Es kann vom Stiegenhaus aus die Übermittlung der Daten gestartet werden und muss daher zur Ablesung in den Wohnungen niemand anwesend sein.

Bei den Warmwasserzählern läuft die Eichfrist erst im Jahre 2019, also um ein Jahr zeitversetzt ab. Dies bedeutet, dass der Vorteil der Funkablesung vorerst nicht genützt werden kann und dass auch in Zukunft der Tausch der Messgeräte nicht in einem Zuge, sondern in zwei aufeinanderfolgenden Jahren durchgeführt werden muss.

Zur langfristigen Vereinfachung dieser Situation wird angeboten, zusammen mit den abgelaufenen Heizkostenverteilern auch die Warmwasserzähler noch im Jahre 2018 durch Funkwasserzähler zu erneuern. In diesem Falle müsste die Techem die einzelnen Wohnungen nur mehr alle 5 Jahre betreten. Die durch den um ein Jahr verfrühten Austausch der Wasserzähler verursachten Mehrkosten liegen bei ca. € 1.200,00 netto.

Die Hausverwaltung sieht diese Investition als sehr sinnvoll an. Die Anwesenden sind bei der Versammlung ebenso dieser Meinung. Aufgrund dieses Meinungsbildes beauftragt die Hausverwaltung die Techem mit dem gemeinsamen Austausch der Heizkostenverteiler und der Warmwasserzähler bei der kommenden Hauptablesung.

4. Reinigung der Lüftungsanlage

Die Reinigung und Kamerabefahrung der Kanäle der Lüftungsanlage wurde von der Firma Alpe durchgeführt. Mit der Entfernung der Verschmutzungen haben sich Geruchsprobleme aus benachbarten Wohnungen und z.T. auch Geräuschprobleme erhöht. Ausständig waren zur Zeit der Versammlung noch die Reinigung und Wartung (Schwingungsdämpfer und Lager) der vier großen Abluftventilatoren auf den Dächern der Wohnanlage. Zudem sollten in den gereinigten Schächten jene Einleitungen in das Abluftsystem identifiziert werden, die nachträglich ohne Genehmigung hergestellt wurden.

Wie der Hausverwaltung am 29. Juni von der Firma Alpe vorab mündlich mitgeteilt wurde, hat sich herausgestellt, dass sämtliche Einleitungen in das Abluftsystem bereits von Anfang an bestanden haben und keine illegalen Umbauten vorgenommen wurden. Es hat sich aber bei den Tests gezeigt, daß es im Schachtsystem auch bei laufenden Ventilatoren zu Luftstauungen kommt, die zu Geruchsbelästigungen in den anliegenden Wohnungen führen. Das Problem liegt somit in der nach vielen Betriebsjahren verminderten Leistungsfähigkeit der Ventilatoren, die keinen kontinuierlichen Abzug mehr erzeugen können. Zur Behebung der Probleme wird eine auf Haustechnikventilatoren spezialisierte Installationsfirma ein Angebot stellen. Sobald ein Lösungsvorschlag und entsprechende Kosteninformationen vorliegen, wird sich die Hausverwaltung an die Eigentümergemeinschaft wenden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die bereits erfolgte Reinigung der teilweise vollkommen verlegten Abluftkanäle samt Kamerabefahrung für ein weiteres Funktionieren der Abluftanlage auf jeden Fall unumgänglich war.

5. Rückschnitt und Fällung von Bäumen

Hinsichtlich einer Fällung und eines radikalen Rückschnittes von Bäumen wurde bereits im Herbst 2015 von Andrea Grill eine Begehung mit der Gemeinde und dem Gartenbaubetrieb Vögele durchgeführt. Es wurden dann einige Maßnahmen vorgenommen.

Da, wie der Hausverwaltung mitgeteilt wurde, die Gemeinde im Jahre 2018 erneut Kosten für die Fällung und den Abtransport von Bäumen übernehmen wird, wird mit interessierten Eigentümern und dem Waldaufseher in der zweiten Augustwoche ein Begehungstermin organisiert. Der genaue Termin wird den Eigentümern eine Woche vorher mitgeteilt. Es wurde vom Waldaufseher aber bereits deponiert, dass abhängig von der konkreten Situierung nicht alle Bäume kostenlos von der Gemeinde entfernt werden können. Über gewünschte Verbesserungen kann die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit entscheiden. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen werden im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung beauftragt.

6. Bewertung Durchführung der Hausreinigung

Die Bewertung der Hausreinigung durch die Anwesenden ist nicht gut. Es werden fast nie das Wasser gewechselt und die Häuser in kürzester Zeit heruntergewischt. Es wird nicht richtig sauber und bleibt immer mehr Schmutz liegen.

Herr Pirchmoser erläutert, dass die Kosten von Frau Muglach bei € 425,70 monatlich liegen. Frau Muglach erhält den Betrag 14x im Jahr und hat Anspruch auf 5 Wochen Urlaub. Hierzu kommen noch die Kosten für die Krankenkasse in der Höhe von € 158,54. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Aufwendungen auf € 6.118,34.

Die Firma Brunner bietet die Reinigung der Häuser zu einem Preis in der Höhe von € 725,00 netto an. Die Eigentümergemeinschaft bezahlt daher unter Einrechnung von 10% Ust. einen monatlichen Betrag in der Höhe von € 797,50. Das ganze Jahr gesehen, wären dies € 9.570,00.

Nach einer längeren Diskussion wird die Hausverwaltung gebeten, in der regionalen Zeitschrift des Tourismusverbandes eine Anzeige aufzugeben. Wenn entsprechende Angebote eingelangt sind, wird die Hausverwaltung an die Eigentümergemeinschaft herantreten.

7. Wartung der Holzteile und der Holzsteher an den Balkonen

Bei der Versammlung stellt sich heraus, dass ein gemeinsamer Neuanstrich der Holzteile auch derzeit kein Thema ist, welches diskutiert werden muss. Somit werden die Bewohner weiterhin selbst die Balkone nachstreichen müssen. Hierzu wäre darauf zu achten, dass sich die Farbe so gut als möglich der bereits überwiegend verwendeten Farbe anzugleichen ist.

Hinsichtlich der Holzsteher für die Balkone, die ja allgemeine Teile darstellen, wird ein Fachmann bei einigen Balkonen den Zustand besichtigen. Die Steher weisen teilweise breite Risse auf und ist die längerfristige Sicherung einer ausreichenden Tragfähigkeit zu prüfen.

8. Allfälliges - diverse Hausangelegenheiten

a) Schimmel in Kellerräumen

Zu Beginn der Versammlung werden Herrn Pirchmoser einige Fotos von Schimmelbildung in den allgemeinen Kellerräumen übergeben. Der Schimmel hat sich über den Winter gebildet. Die Stelle an Mauerecken deutet auf eine Bauteilabkühlung bzw. auf niedrige Oberflächentemperaturen hin. Die Hausverwaltung hat die Firma SMS zur Beseitigung des Schimmels samt einer Übermittlung der möglichen Ursachen beauftragt. Eine schlüssige Feststellung der tatsächlichen Schadensursache in bauphysikalischer Hinsicht ist nur in der kalten Jahreszeit möglich, zu welcher die Aufstel-

lung von Datenloggern zur Aufzeichnung des Verlaufes der Luftfeuchtigkeit, der Lufttemperaturen und der Bauteiltemperaturen über einen längeren Zeitraum Sinn macht. Mit diesen Daten kann festgestellt werden, ob ein direkter Zusammenhang zwischen der Abschaltung der Heizungen und dem Auftreten von Schimmel in den allgemeinen Kellerräumen besteht.

Es darf daran erinnert werden, dass die Eigentümergemeinschaft im Jahre 2015 einen Beschluss gefasst hat, die Allgemeinräume nicht mehr zu beheizen. Sollten hierdurch Schimmelbildungen hervorgerufen werden, ist dieser Beschluss zu überdenken. Die notwendigen Daten werden von der Hausverwaltung eingeholt.

Für das Sommerhalbjahr weisen wir darauf hin, dass zur Schimmelprävention an Tagen mit sommerlich hohen Temperaturen die Kellerfenster geschlossen werden müssen. Sollte die Notwendigkeit zur Belüftung bestehen, so ist diese in den frühen Morgenstunden durchzuführen.

b) Verbesserung Carports

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in den Carports über der Wohnanlage, wird vorgeschlagen die breiten Holzsäulen gegen schmale Stahlträger, oder schmale Träger aus einem anderen haltbaren Material zu tauschen.

Die Firma bau@werk aus Steinach am Brenner hat sich die Situation angesehen und von einer solchen Maßnahme abgeraten. Der Aufwand für den Umbau wäre enorm. Für den Austausch jeder der 30 Stützen müsste man übergangsmäßig eine provisorische Stütze einbauen. Die gesamte Holzkonstruktion steht unter Spannung, sodass beim Lösen der Verbindungen der Einbau einer neuen Stütze an derselben Stelle nur erschwert möglich ist. Jeder Tausch einer Stütze, die eigens gefertigt werden müssen, würde mehrere Stunden in Anspruch nehmen. Die Stützen sind derzeit 18cm breit. Mit ca. 6 cm breiten und teuren Stahlstützen würde man rechts und links nur 3 cm einsparen. Durch die hohe Gewichtsbelastung ist eine Änderung am Carport auch statisch zu berechnen.

Aufgrund dieser Rückmeldung hat die Hausverwaltung eine weitere Firma, die Sanierungs- und Baumeisterfirma RebaBau aus Innsbruck beauftragt, sich die Angelegenheit anzusehen. Über die Stellungnahme dieser Firma werden die Eigentümer informiert.

c) Verblechungen als Absturzsicherung bei den Besucherparkplätzen neben den Carports

Diese Verblechungen wurden mehrfach angefahren, wurden verbogen, beginnen zu rosten und bilden scharfe Kanten. Eine Reparatur oder Sanierung ist nötig. Zudem hat sich gezeigt, dass der hölzerne Unterbau morsch zu werden beginnt. Die Firma Bauwerk wird eine der Verblechungen entfernen um zu sehen, wie weit der Vermorschungsprozess fortgeschritten ist.

d) Dauerthema Gebäudeisolierung

Die Einholung von Expertenmeinungen sowie die Thematisierung diverser Isolierungsvarianten führte bisher zu keinen Ergebnissen. Herr Pirchmoser wird sich erneut mit einer Fachfirma in Verbindung setzen um eine konkrete und vielversprechende Variante anbieten zu lassen.

Besondere Hinweise der Hausverwaltung:

Alle Eigentümer werden aus feuerpolizeilichen Gründen ersucht, die Hausgänge von privaten Gegenständen umgehend zu befreien. Auch die dauerhaften Lagerungen in den Allgemeinräumen wie Wäschetrockenraum, Abstellraum, Waschraum, Putzkammerl, etc. sind zu entfernen. Die Eigentümer werden gebeten, diese Informationen verlässlich an ihre Mieter weiterzugeben!

Bereitstellung Langfassung der Betriebskostenabrechnung ab 2019 digital

Ab der Betriebskostenabrechnung 2018 werden die Langfassung sowie der Kostenvergleich aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht mehr an sämtliche Eigentümer per Post übermittelt wird.

Die Unterlagen können jedoch jederzeit in der Buchhaltung angefordert werden bzw. ist die ZIMA Hausverwaltung um eine App- bzw. eine eigene Internetportallösung bestrebt, sodass sich jeder Eigentümer direkt die Unterlagen herunterladen und einsehen kann.


Kontoführung

In der Betriebskostenabrechnung 2017 wurde unter der Position „Kontoführung“ erstmalig im 4. Quartal ein „Unkostenbeitrag“ in Höhe von netto Euro 10,-- für die gesamte Wohnanlage verrechnet.

Hierbei handelt es sich um eine interne Prozessoptimierung der ZIMA Hausverwaltung, zumal seit dem 4. Quartal 2017 die Kontoauszüge nicht mehr per Post von der Bank an die Hausverwaltung übermittelt werden, sondern diese direkt von der Hausverwaltung in das Hausverwaltungsprogramm eingespielt und ausgedruckt werden.

Die Kostenersparnis für die Eigentumsgemeinschaft im Jahre 2017 gegenüber dem Vorjahr beläuft sich somit auf gesamt ca. netto Euro 4,50.

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 Hänsel, MBA
Geschäftsführerin
nicole.haensel@zima.at

Innsbruck, 01.07.2018

