



Heinz-Peter Strele

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger, Fachgebiet 94 Immobilien
(94.10, 94.15, 94.17 und 94.23)
Mühler-Straße 19, 6600 Reutte

Telefon: +43(650)240 77 26 oder 05672/63089, eMail: h.strele@tirolimmo.at

Beilagen – Hausverwaltung

Wartungsverträge

Ausgedruckt am 18.03.2026 11:34



Liegenschaft	Anlage/Kategorie	anzl. Unternehmen	anzl. Hausmeister	Beginn	Bis, Durchf.
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Brandmeldeanlage			01.07.2022	25.01.2026
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Trinkwasserfilter TWVG			01.01.2022	06.10.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	sonstige technische Anlage			01.01.2022	30.06.2025
zus. Information Sauna					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Hausreinigung			01.06.2022	01.01.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Aufzug Prüfung			01.06.2022	04.08.2025
zus. Information Aufzugswart = Christian SCHELL					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Aufzug Wartung			01.06.2022	26.02.2026
zus. Information A20032675 WV0136410671					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Feuerlöscher			01.08.2022	25.11.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Brandschutz/Feuerwehr			01.07.2022	07.10.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Brandschutzzeile			01.11.2022	19.02.2026
zus. Information BSB gemäß GKS TBO					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Grünfläche			01.07.2022	01.01.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Winterdienst			01.10.2022	01.01.2026
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Lüftung			01.06.2022	06.03.2026
zus. Information Schwimmbadbereich					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Gas-Zentral-Heizung			01.03.2023	08.16.2025
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Hausreinigung			01.06.2023	15.12.2025
zus. Information Pool / Schwimmbad Überprüfung / Wartung					
4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Luftwärmepumpe			01.01.2022	13.09.2023

Seite 1 von 2

Liegenschaft	Anlagekategorie	anz. Unternehmen	anz. Heizverträge	Beginn	No. Durchf.
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Fluchtwegbeleuchtung			01.01.2022	01.02.2026
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Brandschutztüren			01.01.2022	27.10.2026
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Dach			01.01.2022	29.10.2026
<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach • Kaltdach • Bitumenabdichtung • Baujahr – 2015 					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Kaminkehrer			31.07.2022	26.06.2025
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Elektroanlagenüberprüfung			01.06.2022	-
zus. Information: BUS-System verbaut!					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Energieausweis			01.06.2022	-
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	B1900 Verkehrssicherheit			01.06.2022	19.06.2026
zus. Information: OFFEN					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	G10 Heizung Prüfung			01.06.2022	-
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Blitzschutz			01.06.2022	-
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Maßtechnik			01.06.2022	01.06.2022
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Heizwasseranalyse			01.06.2022	08.10.2025
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Schmutzwasserpumpe			01.06.2022	18.03.2025
zus. Information: & Haustechnik-Funktionswartung					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	RWA-Anlage			01.10.2022	27.10.2025
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Photovoltaikanlage			01.01.2024	-
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Brandmeldeanlage			01.06.2022	10.10.2024
zus. Information: Revision					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Dachdichtungssystem			04.08.2025	04.08.2025
zus. Information: OHNE					
4480 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 EG	Heizungsbetreuung			01.10.2025	-
zus. Information: Sommer- & Winterbetriebs-Umstellung					



4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 | EG
Bahnhofstraße 5
6632 EHRWALD
Österreich

Art
Laufzeit

Betriebskostenvorausschau
01.01.2026 bis 31.12.2026

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer
E-Mail

+43676843312-313
office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

Vorausschau - VSS 2026

01.01.2026 bis 31.12.2026

Die nachstehende Kostenkalkulation ist basierend auf den vorliegenden Aufwänden des Kalenderjahres 2025. Indexierungen und Änderungen wurden nach bestem Wissen adaptiert.

Übersicht

Verwendete Verteilerschlüssel (in Euro)

±	Bezeichnung	2026
541	4460 Nutzwert	253.438,02
1576	4460 Kaltwasser lt. Verbrauch	2.430,00
1575	4460 Heizung lt. Verbrauch	7.200,00
1048	4460 Nutzfläche APP + B	6.130,00
702	4460 Nutzwert Apartments	10.240,00
1435	4460 Nutzfläche beheizbar (nur Appartement)	22.000,00
1574	4460 Warmwasser lt. Verbrauch	3.800,00
	Summe	305.238,02

Summen pro Kategorie (in Euro)

Name	2026
4460 A Betriebskosten (ALLE)	225.200,00
4460 A Betriebskosten (APP)	10.240,00
4460 B Verbrauchskosten	10.660,00
4460 C Heizkosten	30.900,00
4460 D Rücklage	28.238,02
Summe	305.238,02

Detailaufstellung

4460 | A | Betriebskosten (ALLE) (in Euro)

±	Name	2026
541	7010 - Grundsteuer	4.420,00
541	7030 - Abfall	9.900,00
541	7050 - Allgemeinstrom 1)	9.000,00
541	7080 - Versicherung	7.950,00
541	7100 - Hausverwaltung	7.320,00
541	7110 - Hausbetreuung 2)	145.740,00
541	7160 - Brandschutz	9.000,00
541	7170 - Aufzug	1.900,00
541	7930 - Kamikkehrer	130,00
541	8000 - Treuhandkonto	990,00
541	7960 - Haustechnik	900,00
541	7130 - Instandhaltung & Kleinreparaturen	1.000,00
541	7961 - Haustechnik Wellnessbereich	3.000,00
541	7116 - Winterdienst 3)	14.400,00
541	7111 - Glasreinigung	3.950,00
541	7060 - Photovoltaikeinspeisung	-100,00
541	7180 - Dach	500,00
541	7961 - Saunatechnik	800,00
541	7970 - Lüftungen	2.400,00
541	7980 - Schwimmbadbedarf	2.000,00
	Summe	225.200,00

4460 | A | Betriebskosten (APP) (in Euro)

±	Name	2026
702	7053 - Internet Appartements	3.100,00
702	7081 - Versicherung Appartements	1.940,00
702	7052 - Strom Appartements	5.200,00
	Summe	10.240,00

4460 | B | Verbrauchskosten (in Euro)

±	Name	2026
1576	7040 - Wasser/Kanal W	2.430,00
1574	7902 - Warmwasser / W	3.800,00
1048	7041 - Wasser/Kanal AAP	4.430,00
	Summe	10.660,00

4460 | C | Heizkosten (in Euro)

±	Name	2026
1575	7900 - Heizung / W 4)	6.400,00
1048	7940 - Heizungstechnik	1.700,00
1575	7920 - Messtechnik	800,00
1435	7900 - Heizung / AAP	22.000,00
	Summe	30.900,00

4460 | D | Rücklage (in Euro)

±	Name	2026
541	2810 - Rücklage 5)	28.238,02
	Summe	28.238,02

Zusätzliche Angaben

- 1) 7050 - Strom | Bedarf 70.000 kWh p.A.
- 2) 7110 - Reinigung, Anlagenbetreuung, Pool- & Wellnessbereich mit Notfall-Anwesenheit | Euro 12.560,00 brutto für netto p.M.
- 3) 7116 - Winterdienst | Umfasst die Allgemeinfläche inkl. allen privaten Abstellplätzen (Neuf)
- 4) 7900 - Heizung / Energie (Gas) | Bedarf 260.000 kWh p.A.
- 5) 2800 | Rücklage | Mindestrücklage gem. § 31 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002: der jährliche Ansparungsbetrag entspricht mit einem Durchschnittswert von € 1,13 pro m² Nutzfläche pro Monat der gesetzlichen Grundlage.



H. Hausverwaltung GmbH, Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 INNSBRUCK

An die
Eigentümer/innen
Bahnhofstraße 5
6632 EHRWALD

Innsbruck, 04. November 2025
OBJ. 4460

IHR ANSPRECHPARTNER
+43 676 / 843312-313

PROTOKOLL

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5

BEGINN: 11.10.2025 / 10:00 Uhr
ENDE: 11.10.2025 / 13:00 Uhr

RAHMEN: Eigentümerversammlung
ORT: 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5
TREFFPUNKT: Besprechungsraum / Seminarraum

ANWESEND

Eigentümer:	lt. Anwesenheitsliste &
Hausverwaltung:	 H. Hausverwaltung GmbH H. Hausverwaltung GmbH
Sonstige:	keine

HINWEIS | Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Protokoll die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung jedenfalls für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

1 BEGRÜSSUNG & ANWESENHEIT

begreißt alle Anwesenden recht herzlich, bedankt sich für das Erscheinen. Ersucht wird die Anwesenheit mittels Unterschrift auf der Anwesenheitsliste zu bestätigen.

Die Anwesenheit der gegenständlichen Besprechung stellt sich wie folgt dar:

		NUTZWERTE	das entspricht	PROZENT	
Von den Gesamtnutzwerten lt. Grundbuch sind ...	Persönlich	645	35,46 %		... persönlich oder durch eine Vertretung
	Bevollmächtigt	618	33,97 %		anwesend
Bei diesen Nutzwerten fehlt eine Bevollmächtigung ...		0	0,00 %		eine Anrechnung ist daher nicht möglich
Zum Besprechungstermin sind		556	30,57 %		... nicht erschienen.
NUTZWERTE	Eigentümergeinschaft - GESAMT	1819	100,00 %		

2 TAGESORDNUNG

Für den gegenständlichen Besprechungstermin sind die nachstehenden Tagesordnungspunkte angekündigt.

POS	TAGESORDNUNG	DETAIL	ZEITFENSTER
0	Start		10:00 Uhr
1	Begrüßung & Tagesordnung		10 Minuten
2	Feststellung der Beschlussfähigkeit		10 Minuten
3	Kaufmännisch-Buchhalterisches	<ul style="list-style-type: none"> Müllkostenverteilung 70 Apartments - 30 Eigentümer Beschlussfassung 	20 Minuten
4	Technisches	<ul style="list-style-type: none"> Einbau einer Tür im EG zw. Treppenhaus & Apartment-Zugang Beschlussfassung Grundflächengestaltung/Eingrenzung Randstreifen - Hauptstraße Beschlussfassung Anschaffung weiterer Scheuch-Halter Beschlussfassung Aktueller Stand der Mängel, weitere Vorgangswiese 	30 Minuten
5	Liegenschaftsverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Mülltrennung / Müllaufkommen Parkplatzbeschilderung Hausnummer Allgemeinfläche - Privatfläche 	20 Minuten
6	Allfälliges		30 Minuten
7	Ende		generell 12:00 Uhr sonst nach 13:00 Uhr

Ein Handout wird verteilt und die Versammlung beginnt.

3 BUCHHALTERISCHES

Die vorausschaubaren Kosten für das Kalenderjahr 2026 werden abgebildet und erläutert. Gemäß Wunsch der vorhergehenden Eigentümerversammlung erfolgen weiters fiktive Gegenüberstellungen.

- Ein Wohnhaus mit Appartementbetreuung und Hauptwohnsitznutzungsfläche ohne Wellnessbereich (also Pool und Sauna)
- Die Liegenschaft in Ehrwald als reguläres Wohnhaus ohne touristische Vermietung
- Die Mehrkosten der Liegenschaft in Ehrwald durch die touristische Vermietung

... daraus ersichtlich:

⇒ ein Mehrkostenfaktor durch die fehlende Mülltrennung
(unsortierter Restmüll ist ein sehr hoher Kosten-Verursacher!)

... daraus auch ersichtlich:

⇒ die behördliche Auflage (Betriebsanlagengenehmigung)
der physischen Anwesenheit im Rahmen des täglichen Saunabetriebes
erfordert sehr viel Personaleinsatz (der Kostenauslöser ist hier der Arbeitszeit-Einsatz)

POS	THEMA	KALKULATION		fiktive Kosten		fiktive Differenzierung	
		2026	reines Wohnhaus mit AAP Stöben ohne Wellness	reines Wohnhaus Ehrwald mit Wellness	aus dieser Nicht-Kosten für Ehrwald Appartementbetrieb		
A	Betriebskosten						
	7010 Grundsteuer	4.420,00	3.200,00	4.420,00			
	7030 Abfall	12.200,00	2.400,00	5.000,00	⇒ 6.700,00		
	7035 Sperrmüll	00,00	00,00	500,00			
	7050 Strom inkl. Wärmepumpe	21.000,00	4.700,00	21.000,00			
	7060 PV-Einspeisung	-100,00	00,00	-100,00			
	7080 Versicherung Gebäude	7.950,00	5.550,00	7.950,00			
	7100 Hausverwaltung	7.160,00	8.500,00	7.160,00			
	7110 Hausbetreuung	145.740,00	25.500,00	35.000,00	⇒ 110.740,00		
	7111 Glasreinigung	3.950,00	00,00	3.950,00			
	7116 Winterdienst	14.400,00	2.000,00	14.400,00			
	7130 Instandhaltung	1.000,00	2.500,00	1.000,00			
	7160 Brandschutz	7.000,00	8.000,00	7.000,00			
	7170 Personenaufzug	3.250,00	1.750,00	3.250,00			
	7930 Kamin	130,00	130,00	130,00			
	7960 Haustechnik Allgemein	1.500,00	1.130,00	1.500,00			
	7961 Haustechnik Schwimmbad	2.000,00	00,00	2.000,00			
	8000 Bankspesen	800,00	300,00	800,00			
B	Verbrauchskosten						
	7040 Wasser/Abwasser	7.700,00	2.400,00	7.700,00			
C	Heizkosten						
	7900 Energie / Gas / W	8.500,00	23.000,00	8.500,00			
	7900 Energie / Gas / AAP	18.000,00	inkl.	18.000,00			
	7910 Messtechnik	800,00	900,00	800,00			
	7940 Wartung	1.700,00	1.500,00	1.700,00			
	Appartement-Zusatzkosten						
	7111 Reinigung Appartements	0,00	0,00		0,00		
	7051 Strom Appartements	5.200,00	0,00		5.200,00		
	7052 i-Net Appartements	5.500,00	0,00		5.500,00		
	7081 Versicherung Appartement	5.200,00	6.100,00		5.200,00		
D	Rücklage						
	Zufuhr (Euro 1,13 / m² Nutzfläche)	28.278,02	35.000,00	28.278,02			
	SUMME Euro netto	312.217,02	134.560,00	179.038,00	133.340,00		

*Alle Beträge in EURO & NETTO

Nachstehende buchhalterische Ansätze werden diskutiert.

POS	THEMA	DETAIL	STATUS
3.1	Müllkostenverteilung	<p>Bereits vor der Besprechung wird der Hausverwaltung zuge- tragen, dass für das gegenständliche Thema in der Eigentü- mergemeinschaft beschränktes Interesse an einer Änderung besteht. Für die Änderung des Aufteilungsschlüssels würde es eine 100% Zustimmung benötigen – diese ist hier nicht mehr gegeben.</p> <p>Demnach wird für diesem Thema lediglich ein kleines Zeit- fenster eingeräumt. Das Thema wird nicht mehr weiterverfolgt. Eine weitere Diskussion zum Müllraum erfolgt zeitversetzt - Punkt 5.3.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.2	Wellnessbereich	<p>Die Analysen der laufenden Kosten bzw. der o.a. Vergleich hat ergeben, dass wenn im Rahmen der touristischen Vermietung auf den Wellnessbereich verzichtet werden würde, man versuchen könnte, bei der Behörde einen Antrag auf Privatnut- zung im Rahmen der Eigentümergemeinschaft zu stellen und hierdurch eine Änderung der Betriebsanlagengenehmigung zu erwirken. Dies könnte die Verpflichtung der physischen Anwe- senheit / Saunabereitschaftsdienst aushebeln.</p> <p>Im gegenständlichen Fall würden die Appartement-Eigentü- mer den Wellnessbereichs in den Online-Inseraten (AirBnB, Booking, etc.) nicht weiter aktiv anbieten. Auch besteht die Möglichkeit, den Wellnessbereich generell nicht zu nutzen. Die Eigentümer wünschen diesen Vorgang <u>nicht</u>, zumal der Grund für die Buchungsauslastung der Wellnessbereich ist!</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Saunabetreuung	<p>Es gibt einen Vorschlag, die Saunabetreuung in Eigenregie durch die Miteigentümer abzudecken. Näheres hierzu im u.a. Punkt 5.4</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Hausbetreuung	<p>Die umfassende Hausbetreuung wird durch die [REDACTED] abgedeckt. Der 5-Jahres-Vertrag ist bekannt.</p> <p>Der verhältnismäßige hohe Tarif resultiert aus der erheblichen Anwesenheitspflicht und dem hohen Stundeneinsatz in der Liegenschaft 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5. Diese Situ- ation ist mangels der vorgenannten Punkte aktuell unverän- derbar.</p> <p>Preisnachverhandlungen mit Lieferanten sind im Allgemeinen immer möglich, wenn ausreichend anbietende Unternehmen am Markt vor vorhanden sind. Dies ist zum gegenständlichen Zeitpunkt in der Gemeinde Ehrwald und der nahen Umgebung nicht der Fall.</p> <p>Die Situation, dass die gegenständliche Haltung [REDACTED] gegenüber immer vorwurfsvoll wirkt, tut allen Betroffenen sehr leid. In der Praxis funktioniert die umfassende Thematik erst einwandfrei, seit [REDACTED] die Koordination übernommen hat. Die Anwesenden bedanken sich nochmals ausdrücklich!</p>	<input checked="" type="checkbox"/>




3.5	Rechtsakt	<p>Es wird mündlich der Inhalt des Rundschreibens vom 04.09.2025 „Rückstände – HKT Invest GmbH“ besprochen. Die Hausverwaltung zeigt auf, dass Abwicklungszeiträume zu vergleichbaren Themen in der Vergangenheit ca. 1,5 Jahre angedauert haben.</p> <p>https://edikte.justiz.gv.at/</p> <p>In der Praxis werden die eingehobene Sondervorschreibungen den Miteigentümern wiederum buchhalterisch gutgeschrieben. Sollte zum Zeitpunkt der Gutschrift noch kein Zahlungsfluss aus einem anhängigen Verfahren am Konto verbucht sein, so verbleibt die individuelle Gutschrift in der jeweiligen Kundenkontenbuchhaltung bis eine Auszahlung möglich ist.</p> <p>Nach Vorliegen neuer Informationen wird die Hausverwaltung die Eigentümergemeinschaft mittels Rundschreiben informieren. Da die Hausverwaltung nicht im Grundbuch vermerkt ist, wäre es auch denkbar, dass das zuständige Gericht die Schriftstücke direkt an die Grundbuchs-Miteigentümer richtet. Im gegenständlichen Fall bittet das Verwaltungsbüro um wechselseitige Information.</p>	☑
3.6	Resümee	Es gibt einstweilen keine Änderung / Verbesserung der finanziellen Situation!	☑

4 TECHNISCHES

Nachstehende technische Themen werden besprochen:

POS	THEMA	DETAIL	STATUS
4.1	Mängel	<p>Bezugnehmend auf das Protokoll des Anwalts MMag. Kapferer vom 03.10.2025 zur Besprechung vom 18.09.2025 bezüglich der weiteren Vorgangweise der rechtlichen Abhandlung zur Mängelbearbeitung wird mitgeteilt, dass ein Nicht-Weiterverfolgen der Mängelthematik angeraten wird.</p> <p>Die Begründung liegt zusammengefasst bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • den endehenden Kosten (Gericht, Anwalt, Sachverständige) im Verhältnis • der bekannten Kosten für die Mängelbearbeitung • den Verjährungsfristen • der aktuellen Betriebs-/Heizkosterrückstände und • der Belastung durch das finanzierende Bankinstitut <p>Individuell steht es jedem Eigentümer frei, eine rechtliche Weiterverfolgung zu veranlassen. Zumal dies auch kein Thema der Eigentümergemeinschaft, sondern jedes einzelnen Eigentümers ist.</p>	INFO

4.2	Wellnessbereich Plattenbelag	<p>In einem Sachverständigen-Gutachten wurde die Neigung des Plattenbelags im Wellnessbereich bemängelt. Es entsteht hierdurch stehendes Wasser mit erheblichem Potential der (Aus-)Rutschgefahr für Personen. Diese Situation stellt einen dringenden Handlungsbedarf durch die Eigentümergemeinschaft im Sinne des Personenschutzes dar.</p> <p>Bis eine langfristige Lösung durchgeführt wird, ist zumindest die Anschaffung von Antirutschmatten als Sofortmaßnahme erforderlich. Die [REDACTED] bietet die Anschaffung in Eigenregie und Weiterverrechnung an die Eigentümergemeinschaft an. Die Freigabe erfolgt nach Prüfung durch die Hausverwaltung.</p>	!
4.3	Wellnessbereich Undichtheit	<p>Das dauernd stehende Wasser im Wellnessbereich sickert durch die Silikonfugen unter den Plattenbelag. Früher oder später wird das abgesickerte Wasser den Plattenbelag vermutlich anheben.</p> <p>Jedenfalls wird das folgende Schadensbild beobachtet:</p> <p>Es kommt immer mal wieder zu Tropfenbildung an der Decke des Pooltechnik-Raums. Die Durchführung einer Leckortung wurde hier umgehend eingeleitet.</p> <p>Herr Schell teilt hierzu mit, dass es dahingehend nochmals eine Besichtigung und ein Leckortungs-Protokoll geben wird. Nach Erhalt des Protokolls wird die Hausverwaltung dieses der Eigentümergemeinschaft zur Durchsicht zur Verfügung stellen.</p> <p>Sollte hierbei ein Bauschaden ersichtlich werden, so ist im Sinne der Erhaltung der Gebäudesubstanz eine umgehende Handlung erforderlich.</p>	!
4.4	Wellnessbereich Silikonfugen	<p>Silikonfugen sind Wartungsfugen. Im Inneren der Immobilien ist jeder Miteigentümer für die Silikonverfugung selbst zuständig. Feuchtigkeitsschäden durch eine defekte Silikonverfugung sind keine Leitungswasserschäden und somit auch nicht durch den Gebäudeversicherer gedeckt. Die Eigentümergemeinschaft gibt hierbei die durch Elektrische-Wohnraum-Austrocknung und Sanierung entstehenden Kosten ganz klar an den Verursacher ab. In dem Sinne wird dringend angeraten, diese Situation im Inneren der Immobilien laufend zu kontrollieren.</p> <p>Im Wellnessbereich muss die Silikonverfugung einer wesentlich höheren Beanspruchung standhalten als in den regulären Wohnungen. Instandhaltungsarbeiten sind hier laufend erforderlich!</p> <p>Die [REDACTED] erstellt ein Angebot über die Nacharbeitung der Silikonfugen. Die Hausverwaltung bemüht sich um ein alternatives Angebot als Vergleich.</p>	!

		<p>Beispiel - Setzungsrisse:</p>  <p>Beispiel - fehlende Fugen:</p> 	
		<p>Im Sinne der ordentlichen Verwaltung gemäß §28 WEG wird das Thema anschließend ohne weiteren großartigen Zeitverzug beauftragt.</p>	
4.5	Mängel	<p>Mängel, welche lediglich bestehen, jedoch nicht akut im Sinne der Erhaltung der Gebäudesubstanz sind oder ggf. in den Bereich der Verkehrssicherheit (resp. Thematik - Personenschäden) fallen, werden einstweilen nicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach §28 WEG behandelt.</p> <p>Es besteht jedoch die Möglichkeit, das aufliegende Mängelprotokoll zur Gänze abzuarbeiten, sofern die einfache Mehrheit nach WEG dies im Sinne der nützlichen Verbesserung beschließen sollte.</p>	INFO
4.6	Fliesen-Schiene & Korrosion	<p><u>Außer Protokoll!</u></p> <p>██████████ haben im Anschluss an die Versammlung noch eine Liegenschaftsbegehung vorgenommen.</p> <p>Im Wellnessbereich sind u.a. einige Korrosionsstellen aufgefallen (vermutlich aufgrund des Spritzwassers und/oder der hohen Raumluft-Feuchtigkeit). Um diese Situation nicht weiter zu verschlimmern, wird hier ebenfalls eine Maßnahme gesetzt.</p> <p>Die Schienen fixieren den vorhandenen Fliesenbeleg. Es ist somit nicht angedacht, die Schiene zu entfernen, sondern mehr diese nachzubearbeiten.</p> <p>Die Vergabe erfolgt ebenfalls gemäß §28 WEG im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zur Schonung der Substanz.</p>	!
			

4.7	Abnutzungen – Kanten & Wände	<p><u>Außer Protokoll</u> Auch die sich wiederholenden Abplatzungen und Abnutzungen an den Kanten der Wände im Bereich der Einstiegs-Öffnungen des Personenaufzuges u.d.G. aufgefallen.</p> <p>Hierbei sind ebenso laufende Instandhaltungsarbeiten einzuplanen. Dies können z.B. Ausbesserungen mit Malerfarbe, die Anbringung von Kantenschutz-Schienen o.Ä. sein. Alle Erledigungen belaufen sich auf die aktuelle optische Ausführung.</p>	!
			

5 HAUSVERWALTUNG & TODO

Nachstehende verwaltungskausale Themen werden besprochen:

POS	THEMA	DETAILS	STATUS
5.1	Allgemeinfläche & Brandschutz	<p>Im Stiegenhaus bzw. auf der Allgemeinfläche befindet sich nach wie vor privates Inventar der jeweiligen BewohnerInnen. Hierzu betont die Hausverwaltung erneut die Wichtigkeit der Tiroler Feuerpolizeiordnung und fordert die Entfernung des Inventars zum schnellstmöglichen Zeitpunkt.</p> <p>Im Brandschadenfall kann der Nachweis von Inventar auf der Allgemeinfläche eine Ablehnung der Deckung über den Folgeschaden durch die Gebäudeversicherung bedeuten! Eine Ablehnung von Sachschäden wäre sehr ärgerlich – jedoch eine Ablehnung im Falle eines Personenschadens wäre existenziell bedrohlich.</p> <p>EigentümerInnen, welche Ihre Immobilie/n vermieten, werden um Weiterleitung dieser Information an deren MieterInnen gebeten.</p> <p><i>Hinweis: Batteriebetriebene Rauchmelder in den privaten Immobilien tragen zum Schutz des gesamten Gebäudes bei. Die Adaptierung dieser wird angeraten, sollten noch keine vorhanden sein.</i></p>	INFO

5.2	Wellnessbereich Nutzerverhalten	<p>Die Eigentümer berichten über unangemessenes Verhalten der Nutzer im Wellnessbereich. Genannt werden u.a. Situationen wie Hineinspringen, sodass der gesamte Wellnessbereich überflutet ist.</p> <p>Diskutiert wird über eine Kamerainstallation. Beim Vorschlag gibt es bereits Gegenstimmen, jedoch sehen die Eigentümer im Moment keine andere Lösung, um diese Situation in den Griff zu bekommen. Alternativ wird die Installation einer Kamera-Attrappe vorgeschlagen.</p> <p>Näheres wird unter den Eigentümern besprochen. Die Hausverwaltung erhält ggf. Ansatzpunkte für eine schriftliche Beschlussfassung.</p>	☑
5.3	Mülltrennung	<p>Alternativ zur Änderung des Müllkosten-Aufteilungsschlüssels überlegen die Eigentümer einen anderen Weg, die Kosten dieser Position zu reduzieren.</p> <p>Zudem soll eine Informationstafel angebracht werden, welche Müllstoffe in welcher Tonne gesammelt werden dürfen. Eventuell gibt es hier seitens der Gäste Unwissenheit, da die Mülltrennung in anderen Ländern zur österreichischen Vorgangsweise abweichen kann.</p> <p>In den Appartements gibt es prinzipiell Mülltrennstationen. Die Gäste führen die Mülltrennung offenbar durch, lediglich werde der Müll im Anschluss durch das Reinigungspersonal wieder zusammengeworfen und im Bereich der Restmüllcontainer platziert. Der Betreiber, die Firma KeyOne muss hierbei hinzugezogen werden.</p> <p>Die Hausverwaltung kann ohne Beweismittel keine Rechnung an Keyone verschicken. Bzw. wird Keyone eine solche Rechnung nicht annehmen. Die Aufwände für Abfall werden bei jeder Jahresabrechnung für jede einzelne Immobilie ausgeworfen. Dies wäre ein Ansatz für eine individuelle Verhandlung zwischen Keyone und dem jeweiligen Miteigentümer als Auftraggeber.</p> <p>Der Vorschlag über die Installation einer Kamera-Attrappe wird eingebracht und diskutiert. Hierzu gibt es keine Gegenstimmen.</p> <p>Die weitere Vorgangsweise dahingehend gestaltet sich wie folgt: Hausintern soll das Thema nochmals besprochen werden. Im Anschluss bittet die Hausverwaltung den Hausvertrauensrat um Mitteilung einer konkreten Formulierung für die Erstellung eines Umlaufbeschlusses. Dieser soll die weitere Handhabung beschließen.</p>	UBS

5.4 Saunabetreuung

Die durch die Betriebsanlagengenehmigung entstandene Auflage der physischen Sauna-Betreuung/Bereitschaft ist im Moment über den Hausbetreuungs-Vertrag durch die Firma [REDACTED] abgedeckt. Die EG ist 5-Jahres-Bindung eingegangen.

Die Apartamenteigentümer haben sich einen Lösungsvorschlag überlegt, welcher durch [REDACTED] erklärt wird. Angedacht ist hierbei ein Bereitschaftsdienst in Eigenregie der Miteigentümer. Bewohnende Eigentümer wären hierbei klar bevorzugt, da diese die Überwachung in Eigenregie und ohne den gegenständlichen Betriebskostenanteil beibringen könnten. Die Apartamenteigentümer wiederum könnten bei Eigenbuchung den Überwachungszeitraum ebenfalls selbst abdecken oder für den Vermietungs-Zeitraum, in welchem keine Anwesenheit besteht, einen Privatvertrag mit der [REDACTED] oder der Fa. Keyone abschließen, bei welchem eine private Entlohnung (also nicht über die Eigentümergemeinschaft) erfolgen würde. Die Abwicklung würde allerdings organisatorische Hürden mit sich bringen.

Das Hausverwaltungsbüro kann eine laufende Fluktuation des Bereitschaftsdienstes nicht organisieren. Angeboten wird jedoch:

- es könnte ein Plan erstellt werden (ähnlich einem Reinigungsplan)
- mit konkreten Terminvergaben
- immer für ein Kalenderjahr im Vorhinein
- Beispiel (Außer Protokoll):

Wartung	Wartung	Wartung	Wartung	Wartung	Wartung
W1	61	3%	2	26.12.2026	11.01.2026
W2	66	3%	1	13.01.2026	11.02.2026
W3	43	2%	1	02.02.2026	04.02.2026
W4	52	3%	2	04.02.2026	22.02.2026
W5	48	3%	1	23.02.2026	01.03.2026
W6, WPE, W7	266	15%	3	02.03.2026	30.04.2026
W7	41	2%	1	27.04.2026	03.05.2026
W8	87	4%	2		
W9	54	3%	2		
W10	54	3%	2		
W11	35	3%	2		
W12	50	3%	1		
E1, AAP13	80	4%	2		


RS
Arbeits-
gruppe



Die Voraussetzung für die Änderung wäre u.a., dass die [REDACTED] den gegenständlichen Part vorzeitig aus der 5-Jahre-Bindung entlässt. [REDACTED] zeigt auf, dass ein Pilotprojekt schwer anzubieten ist, zumal hierbei Arbeitsverhältnisse und Versicherungen anhängig sind. Es müsste also eine grundsätzliche Entscheidung fallen, wobei sich [REDACTED] einstweilen nicht weiter äußern möchte, zumal zu dieser Besprechung kein konkreter Vorschlag zum Monitoring vorgestellt wird.

Das Thema wird in etwa eine halbe Stunde lang diskutiert. [REDACTED] zeigt auf, dass die Besprechung bereits zeitlich überschritten ist. Es ergeht der Vorschlag, das Thema im Rahmen einer Arbeitsgruppe zu besprechen. Die Arbeitsgruppe soll mittels Rundschreiben ermittelt werden. Die freiwilligen Teilnehmer der AG, werden in Folge den Eigentümervertretern zur Terminvereinbarung namhaft gemacht.

5.5	Gestaltung Randstreifen straßenseitig	<p>Zur Thematik werden die Angebote der [REDACTED] und der [REDACTED] vorgelegt. Die Eigentümer haben auch kürzlich eine Visualisierung der [REDACTED] zum Vorhaben erhalten. Diese liegt der Hausverwaltung zum Versammlungszeitpunkt nicht vor.</p> <p>Beschlussfassung:</p> <p>1) Soll der Grünstreifen bearbeitet werden ja/nein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • JA 55,5% • NEIN 11,2% • ENTH. 2,7% <p>2) Ausführung / Wahl des Auftragnehmers:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OPPL 35,4% • [REDACTED] 29,8% • ENTH. 9,5% 	☑
5.6	Anschaffung Skischuhtrockner	<p>Beschlussfassung:</p> <p>1) Anschaffung E-Skischuhtrockner für 5 Paar Skischuhe 1 Stück für 1.500,00 netto - ja/nein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • JA 23,3% • NEIN 46,1% • ENTH. 0% <p>2) Anschaffung Skischuhregal unbeheizt für 10 Paar Skischuhe für 1.000,00 netto - ja/nein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • JA 34,2% • NEIN 16,9% • ENTH. 18,2% 	☑
5.7	Einbau von Brandschutztüre	<p>Im Stiegenhaus sind sehr viele Brandschutz-Zwischentüren verbaut. Direkt vor den Immobilien W2, W3 und B1 befindet sich keine Zwischentüre. Die [REDACTED] würde aus akustischen Gründen gerne ein Element anfertigen, zumal hier der Haupteingang vom Haus ist und dieser mit sehr viel Frequenz in Verbindung steht. Die Hausverwaltung nimmt die Situationen mit Bildern zur Veranschaulichung für eine schriftlichen Beschlussfassung auf.</p>	UBS
5.8	Parkplatz- Beschilderung	<p>Das gegenständliche Thema wird auf einen späteren Zeitpunkt vertagt.</p>	☑
5.9	Anbringung Hausnummer	<p>Die Liegenschaft verfügt im Moment noch über keine Hausnummer, diese wurde bereits bei der Gemeinde Ehrwald abgeholt. Im Rahmen der Versammlung wird der Ort für die Montage der Hausnummer diskutiert. Die Anbringung erfolgt durch die [REDACTED] entlang der Bahnhofstraße unterhalb der Lampe im Eingangsbereich der Liegenschaft.</p>	☑

5.10	Montage Postkastenanlage	<p>Da es häufig zu Fehl- oder Nichtzustellungen von Paketen etc. kommt, wird der Vorschlag seitens Eigentümer in die Runde gegeben, die Postkastenanlage auf die andere Gebäudeseite zu montieren. Dieses Vorhaben ist mit Kosten und Arbeit verbunden. Die Eigentümer lehnen den Vorschlag ab.</p> <p>Die Hausverwaltung hat ein Beschriftungsgerät dabei und bringt stattdessen im Anschluss an die Besprechung beim Zugang zur Liegenschaft entlang der Bahnhofstraße einen dementsprechenden Hinweis an.</p>	☑
5.11	Allgemein-Privatfläche	<p>Im Rahmen der Hausbetreuung durch die [REDACTED] wurden Veränderungen auf Allgemeinflächen umgesetzt (Umgestaltung Besprechungsraum, Anbringung Lampen, ...). Die Hausverwaltung hat die Rückmeldung seitens einiger Eigentümer erhalten, dass derartige Vorhaben vorab besprochen werden sollen. Dieses Thema wird in die Runde gegeben. Beschlussfassung:</p> <p>1) Rückbau Tisch, Couch, Kronleuchter, Teppich, beige Stühle, etc. gewünscht - ja/nein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • JA 49,3% • NEIN 17,4% • ENTH. 2,7% <p>Die [REDACTED] zeigt Verständnis und wird dies künftig berücksichtigen. Das platzierte hochwertige Inventar war aus einem anderen Ausstellungsraum und wurde kostenfrei zur Verfügung gestellt. Jedenfalls war damit keine böse Absicht verbunden. Der Deko-Auftrag (Eigentümerversammlung 13.04.2024 / Protokoll 28.06.2024 – Punkt 2D) wird in diesem Zusammenhang zurückgezogen - für derartige Anschaffungen soll eine klare Richtlinie her.</p> <p>Dies soll künftig so stattfinden, dass die Hausverwaltung zu einer bestimmten Maßnahme eine Beschreibung inkl. Foto durch die [REDACTED] erhält und im Anschluss der weitere Vorgang geplant wird.</p>	☑
5.12	Schlüsselschalter Defekt	<p>Der Schlüsselschalter am Eingang entlang der Bahnhofstraße wird häufig beschädigt und lockert sich dadurch vom Mauerwerk. Die Familie Schell wird einen Sicherungsbügel mit Abschragung an den Seiten über den Schlüsselschalter anbringen. Die Situation wird ähnlich der nachstehenden Skizzierung aussehen:</p> <p>Der Kostenaufwand beträgt grob Euro 150-200,00 netto ~. Die Hausverwaltung bedankt sich für die Umsetzung.</p> 	☑

5.13	Zugang Handwerker	Geschildert wird, dass nach wie vor einige Fachfirmen unangekündigt die Liegenschaft betreten, um etwaige Reparaturen durchzuführen. [REDACTED] wünscht eine Freigabe dieser Arbeiten mittels Unterschrift vor Ort. Hierzu wird mitgeteilt, dass Fachfirmen sich Anfahrtermine oft offenlassen und diese mit Anfahrten an umliegende Liegenschaften verbinden. Auch werden seitens der Hausverwaltung lediglich Rechnungen freigegeben und bezahlt, zu denen auch ein Auftrag vorliegt. Jedenfalls wird bestätigt, dass bei (unkontrollierbaren) Regie-Leistungen anders verfahren wird!	☑
------	----------------------	--	---

6 ALLFÄLLIGES

EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

[REDACTED] merkt an, dass es sinnvoll wäre, Key One ebenfalls zu den jährlichen Eigentümerversammlungen einzuladen. Die Hausverwaltung hätte hierbei im Vorfeld eine „Ausladung“ ausgesprochen. [REDACTED] zeigt auf, dass Keyone von jedem Miteigentümer, welcher einen Auftrag mit Keyone hat, als Eigentümervertreter eingesetzt werden kann.

EIGENTÜMERVERTRETER

Es wäre auch möglich, dass bei den individuellen E-Mail-Korrespondenzen bei den jeweiligen Miteigentümern eine zweite oder dritte E-Mail-Adresse hinterlegt wird. Hierbei würde der Eigentümervertreter, ggf. Keyone, Unterlagen wie Vorschreibungen, Protokolle, Einladungen o.Ä. immer automatisiert erhalten. Bislang liegt der H. Hausverwaltung GmbH eine Vertragsgrundlage, Bevollmächtigung o.Ä. zur direkten Auskunft mit Keyone jedoch nicht vor.

SCHLÜSSELAUSGABE

Die Betreiberfirma K. hat kürzlich seitens der Hausverwaltung weitere Schlüssel für Apartments bzw. Wäschelager angefragt. Aus vorgenanntem Grund ist das Verwaltungsbüro dem jedoch nicht nachgekommen. Die gewünschte Vorgangsweise wird daher hinterfragt. Die Apartment-Eigentümer halten direkte Rücksprache und hinterfragen den Bedarf nochmals. Das Thema wird durch die Hausverwaltung bis zum Erhalt einer Weisung nicht weiterverfolgt.

Außer Protokoll | Als damalige Übergangslösung wurde Keyone bzw. Teamkonzept als damaliger Room-Service der Dachraum zur Verfügung gestellt. Prinzipiell wäre dieser Bereich aus Sichtweise des Brandschutzes freizuhalten. Im Zuge der Liegenschaftsbegehung wurde der Zustand des Bereiches erfasst und wird nachstehend abgebildet.



7 ENDE

Die Hausverwaltung bedankt sich für die gemeinsame Zeit und beendet die Besprechung um ca. 13:00 Uhr.

Für das PROTOKOLL

[REDACTED]

BEILAGEN

- A. Anwesenheitsliste
- B. Beschlussinformation
- C. Einspruchsfristen
- D. Diverses

BESCHLUSSFASSUNG

Hinweis | Gemäß der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2022 gelten seit 01. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ist

- a) entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile (wie bisher)
oder **NEU**:
- b) die Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile/Nutzwerte

erforderlich.

Im Fall **b)** muss die Stimmabgabe außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (WEG 2022).

Aufgrund dieser Änderung ist es daher auch möglich, eine Mehrheit zustande zu bekommen, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Wir laden Sie daher recht herzlich zu Ihrer aktiven Stimmabgabe ein.

Hinweise zum gegenständlichen Beschluss

Beschlussanfechtung

Jeder Wohnungseigentümer kann den gegenständlichen Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden und beim zuständigen Gericht einzubringenden Antrag anfechten.

Maßgeblich für den Beginn der Anfechtungsfrist ist der Anschlag des Beschlusses im Haus (Siehe dazu § 24 Absatz 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002) Die Anfechtung muss spätestens am letzten Tag der Anfechtungsfrist beim zuständigen Gericht eingelangt sein.

Fristenlauf

Das Ergebnis des gegenständlichen Beschlusses wird den Miteigentümern am 04. November 2025 mitgeteilt. An diesem Tag beginnt die Anfechtungsfrist.

- a) Wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit im Sinne des § 24 Absatz 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002 beträgt die Anfechtungsfrist **einen Monat**.
- b) Bei einem Beschluss, der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft betrifft, kann der Beschluss zusätzlich nach § 29 Absatz 1 WEG 2002 aus inhaltlichen (= materiellen) Gründen angefochten werden. Die Anfechtungsfrist beträgt dafür drei Monate. Sofern ein Miteigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und von dessen Gegenstand nicht ordnungsgemäß verständigt wurde, beträgt die Frist für die Anfechtung des Beschlusses **sechs Monate**.

Wirkung der Beschlussanfechtung

Einer Beschlussanfechtung bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Das bedeutet, die Wirkung des Beschlusses tritt sofort ein.

Einer Beschlussanfechtung hinsichtlich Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung kommt aufschiebende Wirkung zu, sodass ein solcher Beschluss erst nach Rechtskraft vollzogen werden darf und nicht sofort wirksam ist.

Hinweis

Sofern ein Miteigentümer diesen Beschluss beim zuständigen Gericht anfechten sollte, ersuchen wir um Übermittlung einer Kopie des betreffenden Antrages, da wir sonst möglicherweise nicht rechtzeitig Kenntnis von der Anfechtung erlangen und hinsichtlich der Erteilung von Aufträgen zur Erfüllung des Beschlusses reagieren können. Ebenso bitten wir um Bekanntgabe, falls ein Anfechtungsantrag im Haus aushängen sollte.



H. Hausverwaltung GmbH, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a, 6020 INNSBRUCK

An die Eigentümer/innen der EG
Bahnhofstraße 5
6632 EHRWALD
ÖSTERREICH

Innsbruck, 28. Juni 2024
OBJ. 4460

PROTOKOLL

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5

BEGINN: 13. April 2024 / 10:00 Uhr
ENDE: 13. April 2024 / 13:40 Uhr

RAHMEN: Eigentümerversammlung
ORT | TREFFPUNKT: 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 | Aufenthaltsraum

ANWESEND

Eigentümer:	lt. Anwesenheitsliste &	
Hausverwaltung:		H. Hausverwaltung GmbH H. Hausverwaltung GmbH
Sonstige:	keine	

HINWEIS | Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Protokoll die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung jedenfalls für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

1 BEGRÜSSUNG, ANWESENHEIT & TAGESORDNUNG

ANWESENHEIT

begreüßt alle Anwesenden recht herzlich, bedankt sich für das Erscheinen. Ersucht wird, die Anwesenheit mittels Unterschrift auf der Anwesenheitsliste zu bestätigen.

		NUTZWERTE	entspricht	PROZENT	
Von den Gesamtnutzwerten d. Grundbuch sind		291		70,97 %	...persönlich oder durch eine Vertretung anwesend
Zum Besprechungstermin sind		528		29,03 %	...nicht erschienen.
NUTZWERTE	Eigentümergeinschaft - GESAMT	88		100,00 %	

Die Eigentümergeinschaft ist somit für die Eigentümerversammlung beschlussfähig, sofern keine Einstimmigkeit erforderlich ist.

TAGESORDNUNG

Für den gegenständlichen Besprechungstermin sind die nachstehenden Tagesordnungspunkte angekündigt.

POS	TAGESORDNUNG	DETAIL	ZEITFENSTER
1	Begrüßung & Vorstellung der Tagesordnung	Feststellung der Beschlussfähigkeit	10 Minuten
2	Betreibermodell & Hausbetreuung	Vortrag durch [REDACTED] Diskussionsrunde	45 Minuten
3	Baumängel & Kommunikation Bauträger	Beschlussfassung über die weitere Vorgangweise	30 Minuten
4	Eigentümerversammler ; Hausausschuss	Verfügungsbetrag € 5000,00 p.a. Beschlussfassung (100%)	10 Minuten
5	Bewässerung der Außenanlage	Kostenvorschlag [REDACTED] (Pos. 1) Beschlussfassung (>50%)	15 Minuten
6	Anschaffung 3 Stück Pflanzenkübel inkl. Schiffs- tauen & Bodenbefestigung Anschaffung Heckenbepflanzung als Parkplatz- abgrenzung, Laufmeter ca. 34m	Beschlussfassung (>50%)	10 Minuten 10 Minuten
7	Aufteilungsschlüssel Betriebskosten Müll, Wellnessbereich, etc.	Beschlussfassung (100%)	30 Minuten
8	Allfälliges & Ende	Gedankenaustausch von div. Themen	20 Minuten

2 BETREIBERMODELL & HAUSBETREUUNG

Für die gegenständliche Versammlung stellen die Finanzen keinen eigenen Tagesordnungspunkt dar. Kurz wird das Verhalten der Vorschreibungen angemerkt.

Jahres-Vorschreibungsliste 2023 / alle Einheiten:

Zusammenfassung

Gesamtsummen			
	Netto	Steuer	Brutto
4460 A Betriebskosten (ALLE)	147.275,60	22.952,76	170.228,36
4460 B Verbrauchskosten	1.879,00	281,96	2.160,96
4460 C Heizkosten	18.433,40	3.686,64	22.120,04
4460 D Rücklage	15.993,36	0,00	15.993,36
Sondervorschreibung	8.421,63	1.360,83	9.782,46
4460 A Betriebskosten (Appartements)	3.840,08	768,00	4.608,08
Sondervorschreibung 20%	1.883,82	376,76	2.260,58
Gesamtsumme	197.726,89	29.426,95	227.153,84
Davon 0 %	15.993,36	0,00	15.993,36
Davon 10 %	69.188,01	6.919,02	76.107,03
Davon 20 %	112.545,52	22.507,93	135.053,45

Die Jahresabrechnung 2023 wird erstmals die genauen Verbrauchsinformationen der einzelnen Immobilien aufzeigen. Hierfür wird die Techem Messtechnik GmbH eine digitale Messgeräte-Ablesung und eine Abbildung der Verbrauchsdaten erstellen.

Diese Daten werden in die Buchhaltungs-Software der Hausverwaltung initialisiert. In Folge entsteht die Jahresabrechnung 2023.

Zum Zeitpunkt der Versammlung liegen der Hausverwaltung die Daten der Techem noch nicht vor, wodurch auch die Jahresabrechnung 2023 noch nicht an die Miteigentümer übergeben werden kann. Für die Jahresabrechnung 2023 wird eine Nachzahlung in einem höheren Ausmaß prognostiziert.


Jahres-Vorschreibungsliste 2024 / alle Einheiten:

Zusammenfassung

Gesamtsummen			
	Netto	Steuer	Brutto
4460 A Betriebskosten (ALLE)	214.871,28	33.490,20	248.361,48
4460 A Betriebskosten (Appartements)	19.269,96	3.853,68	23.123,64
4460 B Verbrauchskosten	2.000,04	301,08	2.301,12
4460 C Heizkosten	39.500,28	7.899,96	47.400,24
4460 D Rücklage	26.486,76	0,00	26.486,76
4460 A Stromkosten WP1, WP2, WP3	699,96	139,92	839,88
Gesamtsumme	302.828,28	45.684,84	348.513,12
Davon 0 %	26.486,76	0,00	26.486,76
Davon 10 %	95.839,80	9.584,04	105.423,84
Davon 20 %	180.501,72	36.100,80	216.602,52

Für die Jahresabrechnung 2024 wird ein ungefährender Ausgleich von Vorschreibungen und Abrechnung prognostiziert.

█ ist nun seit mehreren Monaten über die detaillierten Arbeitsschritte des Hausbetreuungsumfanges im Bilde und kann dementsprechend zu vielen Punkten ein Feedback geben. Im Anschluss an die Begrüßung wird das Wort an █ übergeben zur Erläuterung der Hausbetreuungs-Thematik. Hierbei wird aufgezeigt, welche Tätigkeiten im Rahmen der Hausmeistertätigkeit erledigt werden. Auch Fragen der Anwesenden werden direkt beantwortet.

POS	THEMA	DETAIL	STATUS
2A	Brandschutztür Eingangsbereich	<p>Die Brandschutztür des Hauszugangs ist mit einer Elektrofunktion ausgestattet. Leider ist diese sehr störanfällig und verursacht laufend Kosten für die Eigentümergemeinschaft. Hinterfragt wird, ob es gesetzlich gestattet ist, die Elektrofunktion dieser Tür zu entfernen.</p> <p><i>Außer Protokoll Der beauftragte Brandschutzbeauftragte, die █ hat wie vermutet mitgeteilt, dass die Elektro-Funktion für einen ggf. barrierefreien Zugang im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes wäre. Mit dem Brandschutz hat der elektrische Antrieb nichts zu tun. Aus brandschutztechnischer Sicht ist eine Außerbetriebnahme somit in Ordnung. Der Panikbeschlag und ein ungehinderter Fluchtweg müssen jedenfalls bleiben!</i></p>	✓
			
2B	Betreuung Wellnessbereich	<p>Erläutert wird, dass die Betreuung des Pools mit der Sauna und des gesamten Wellnessbereichs arbeitsintensiv ist.</p> <p>Darunter fallen u.a. die Kontrollen der Wasserwerte im Pool.</p> <p>Auch im Fall von Defekten muss schnell gehandelt werden – teilweise wird auch nachts um 02:00 Uhr, 03:00 Uhr, etc. gearbeitet, um die Funktion tagsüber bestmöglich gewährleisten zu können.</p> <p>Ein Mehraufwand wurde hierbei nie verrechnet.</p>	✓

2C	Rutschgefahr Wellnessbereich	Im Wellnessbereich befindet sich ein rutschiger Fliesenbelag – die Anwesenden haben bereits mehrmals ausrutschende Personen beobachtet – diskutiert wird eine Behebung dieser Situation. Eine konkrete Lösung ergab die Diskussion nicht.	✓
2D	Dekoration	<p>Zur kreativen Gestaltung der Allgemeinflächen hat [REDACTED] auf eigene Kosten / teilweise auch leihweise Dekoration im Haus bereitgestellt (Sofa im Aufenthaltsraum, saisonale Dekoration für Fensterbänke, Vorhänge, etc.).</p> <p>Die monatlichen Ausgaben zu diesem Punkt betragen pro Monat ca. Euro 200-300,00. Hierzu der Vorschlag, ob diese Kosten auf die Eigentümer aufgeteilt werden – dies wären pro Eigentümer ca. Euro 6,00 (+/- nach Nutzwerten) pro Monat.</p> <p>Diese Ausgaben sollen nicht für notwendige Aufwendungen wie Anti-Rutschmatten, Reparaturmaterial o.ä. ausgegeben werden – sondern ausschließlich für Dekorationsmaterialien.</p> <p>Es wird gewünscht, dass die Hausverwaltung dies in einer eigenen Aufwandsposition ausweist und über das Treuhandkonto fakturiert.</p> <p>Alle Anwesenden sind einverstanden!</p>	✓
2E	Abfall	<p>Die Mülltrennung im Haus funktioniert nicht wie vorgeschrieben. Der finanzielle Aufwand für eine fehlende Mülltrennung ist nicht zu unterschätzen [REDACTED] bemüht sich um eine geringfügige Korrektur vor der Abfuhr.</p> <p>Herr Schell bringt die überfüllten Tonnen zur Entleerung zur Mülldeponie – durch die fehlende Mülltrennung sind die Tonnen sehr schwer und können nicht durch eine Einzelperson entleert werden. Bislang gab es Hilfestellung von Mitarbeitern der Mülldeponie – diese wird künftig nicht mehr angeboten. Ein Tonnentausch zu mehreren kleinen Tonnen soll erfolgen, sodass eine Entleerung für eine Person möglich ist.</p> <p>Alle Anwesenden sind hier ebenso einverstanden!</p>	✓
2F	Elektriker / Haustechniker - KEYONE	<p>Durch die Betreiberfirma Keyone wurde ein Elektriker für die Liegenschaft beauftragt. Offenbar wurden durch diesen unerwünschte/nicht effektive Tätigkeiten verrichtet.</p> <p>Die Hausverwaltung hat hierbei keinerlei Kenntnis. Auch wurde kein finanzieller Aufwand durch das Treuhandkonto der Eigentümergemeinschaft verrechnet.</p> <p>Festgehalten wird, dass der Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Ausführenden, der [REDACTED] bei unsachgemäßer Änderung an der Elektroinstallation verfällt.</p> <p>Es wird auch angemerkt, dass die Eigentümergemeinschaft lediglich konzessionierte Fachfirmen beauftragt. Das Risiko über einen Personenschaden spricht in keinem Fall für eine „günstige“ Arbeitsleistung durch einen bemühten Handwerker ohne Fachkenntnisse.</p>	✓

BETREIBERMODELL | IST-STAND

Die [REDACTED] ist Miteigentümer von einer Immobilie zur Hauptwohnsitznutzung und ebenso einer Immobilie zu gewerblicher Vermietung. Dahingehend werden die Interessen beider Fronten verstanden. Für die künftige Zusammenarbeit wurde ein Konzept über die Betreuung durch die [REDACTED] anstatt durch einen Drittanbieter erstellt.

In Bezug auf die Hausbetreuung der Allgemeinfläche wäre hierbei eine Kostenreduktion von ca. 30% aufgrund von Arbeitszeiteinsparung möglich.

Die Änderung der Betreiberfirma obliegt jedem einzelnen Miteigentümer. Dies ist kein Thema der Eigentümergemeinschaft. Unabhängig der Eigentümergemeinschaft hat hier jeder Miteigentümer einen Privatauftrag an einen Betreiber erteilt. Diese individuellen Verträge sind nicht aneinandergelunden. Eine Änderung steht jedem einzelnen Betroffenen frei.

Frau [REDACTED] teilt in Vertretung für zahlreiche Miteigentümer in der Besprechungsrunde mit, dass ein dementsprechendes Angebot seitens der [REDACTED] einstweilen nicht angenommen wurde. Bei der Liquiditätsberechnung würde hier ein negatives Ergebnis gegenüber der Berechnung von KEYONE vorliegen. [REDACTED] teilt mit, dass dies nicht der Fall ist und eventuell die Darstellung missverstanden wurde.

Erfahrungsgemäß merkt die Hausverwaltung an, dass Betreibermodelle mit einer persönlichen Betreuung mehr Erfolg und Zufriedenheit aufzeigen als eine ausschließliche Online-Betreuung.

[REDACTED] wird mit den anderen Apartment-Besitzern über die allgemeine Unzufriedenheit sprechen. Der gegenständliche Punkt wird auf einen eventuellen späteren Termin verfragt.

HAUSBETREUUNG | RESÜMEE

In den letzten Monaten waren seitens der umfassenden Hausbetreuungs-Tätigkeiten ein enormer Arbeitseinsatz und Zeitaufwand gefragt.

- Die Liegenschaft verfügt über viele verbaute technische Einrichtungen.
- Der vorhergehende Hausmeister hat Missstände hinterlassen.
- Es gibt in Kooperation des Betreibermodelles Ungereimtheiten.

Es war daher bislang keine Kostenreduktion in der betreffenden Aufwandsposition möglich. Die bisherigen Leistungen von [REDACTED] und seinem Team sind jedoch nachhaltig. Überlegungen werden so getroffen, dass (wenn möglich) kein Folgeeffekt auftritt.

- [REDACTED]

Auch wenn der Betreibervorschlag bislang nicht angenommen wurde, ist [REDACTED] in eigenem Interesse als Miteigentümer an einer Reduktion der Aufwandsposition *Hausbetreuung* interessiert. Es wird der Eigentümergemeinschaft daher wie folgt angeboten:

- [REDACTED]

- In beiden Fällen würde auf eine gesetzliche Indexierung in Rahmen der Vertragszeit freiwillig verzichtet werden.
- Ausgenommen hierbei : die Leistung der Saunabetreuung, welche in einer separaten Aufwandsposition abgebildet wird.

Die Anwesenden teilen mit, dass bei der Entscheidungsfindung lediglich die 5-Jahres-Option herangezogen werden soll. Im Rahmen der Eigentümerversammlung (Anwesenheit 70,97%) sind 49,15% für die Änderung (JA), 21,82% einstweilen gegen eine Änderung (NEIN) und 29,03% enthalten sich aufgrund der Abwesenheit. Die erforderliche einfache Mehrheit konnte einstweilen nicht erreicht werden.

Außer Protokoll | Nachstehende Eigentümer machen von Ihrem Recht Gebrauch, eine Bevollmächtigung binnen 14 Tagen nach der Versammlung abzugeben und beauftragen [REDACTED] mit der offiziellen Stimmabgabe.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Das adaptierte Ergebnis der Abstimmung stellt sich daher wie folgt dar: **69,70% (JA)**, 21,82% (NEIN), 8,48 (ENTHALTUNG). Die einfache Mehrheit wurde nun erreicht. Die Änderung erfolgt ab dem Intervall 06/2024.

Die Hausverwaltung erreicht nach der Versammlung eine Anfrage:

„Wie kann es sein, dass bei 13 anwesenden Ja Stimmen und bei 1 Gegenstimme vor [REDACTED] nur – 44% erreicht wurden? Sie hat ja, wenn wir uns richtig erinnern, noch 4 oder 5 Stimmen vertreten. Dann sind das 5 oder 6 Gegenstimmen zu 13 Ja-Stimmen?“

Antwort:

Das Abstimmverhalten funktioniert wie die Kostenverteilung. Es zählt also nicht jeder „Kopf“, sondern die tatsächlichen Nutzwerte lt. Grundbuch für die Stimmabgabe.

3 BAUMANGEL & KOMMUNIKATION BAUTRAGER

Aus Zeitgründen wird der gegenständliche Tagesordnungspunkt einstweilen vertagt.

Außer Protokoll | Das Gutachten eines Bausachverständigen hat die Hausverwaltung erreicht. Der entstandene Kostenaufwand wurde vereinbarungsgemäß an die Miteigentümer fakturiert [REDACTED] hat das Thema begleitet - für die ca. 30 Stunden Arbeitsaufwand (Begehung, Telefonat, E-Mail, etc.) wurde keine Aufwandsentschädigung verrechnet.

4 EIGENTUMERVERTRETER

POS	THEMA	STATUS
4A	Der Kreis der Eigentümerversammler besteht derzeit aus den nachstehenden Mitgliedern: <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED] 	✓
	Die aktuellen Eigentümerversammler wurden nach §22 WEG per 16.08.2023 bestellt.	
4B	Die Beschlussfassung über einen eventuellen Verfügungsbetrag wird einstweilen vertagt und ggf. in den nächsten Besprechungstermin erneut aufgenommen.	✗

4C	Im Zuge der Besprechung wünschen die Eigentümervertreter, einige Worte zu den Erledigungen des vergangenen Jahres zu sprechen.	✓
4D	Die Hausverwaltung erwähnt hierzu auch, dass sich ein positiver Effekt durch die Eigentümervertreter auch gegenüber der Zusammenarbeit gezeigt hat.	✓
4E	Die Hausverwaltung bedankt sich die SEPA-Einzugsermächtigungen und Zustimmungserklärungen für den digitalen Schriftverkehr, welche eine erhebliche Arbeitserleichterung darstellen.	✓

5 BEWÄSSERUNG DER AUSSENANLAGE

Die Anwesenden erläutern, dass die Außenwasser-Anschlüsse nicht hauptsächlich der Pflanzenbewässerung, sondern auch der Mülltonnenreinigung u.a. dienen sollen. Eine Adaptierung ist aus Hygienegründen unerlässlich.

Demnach kann die Umsetzung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung erfolgen. Die Hausverwaltung beauftragt das Angebot der Firma STOLZ über Euro 5.621,99 netto (sofern nicht binnen 14 Tagen eine günstigeres Installateur-Angebot vorliegt), welches die Eigentümer als Beilage zur Einladung erhalten haben.

6 BESCHLUSSFASSUNG ANSCHAFFUNGEN

Pflanzenkübel

Es wurden Probe-Elemente im Wellnessbereich aufgestellt. Alle Anwesenden konnten diese besichtigen. Im Rahmen der Besprechung erklären sich alle Anwesenden mit der Anschaffung von 3 Stück Pflanzenkübel inkl. Schiffstauen & Bodenbefestigung einverstanden (Entscheidung → 70,97% JA).

Heckenbepflanzung

Die Diskussion zur Anschaffung der Heckenbepflanzung als Parkplatzabgrenzung soll bis auf Weiteres vertagt werden.

7 AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL BETRIEBSKOSTEN

Anwesende sind der Meinung, dass anstatt dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel hierbei auf die Positionen Hausbetreuung, Wellnessbereich, Abfall, Brandschutz, etc., auf welche die gewerbliche Vermietung einen maßgeblichen Einfluss nimmt, ein Verteilungsverhalten von 65 : 35 oder 70: 30 in etwa angewendet werden sollte.

Es findet eine rege Diskussion zum aktuellen Verteilungsverhalten der Betriebskosten statt.

Die Hausverwaltung bietet an der Stelle an, zwei Kalkulationen für die Eigentümergemeinschaft anzufertigen.

- Wohn- & Appartementhaus
- Wohnhaus

Aus den entstehenden Summen kann eine seriöse Differenz für einen eventuellen abweichenden Aufteilungsschlüssel herbeigeführt werden.

Es wird vereinbart, dass dieser Vorschlag unter den Hausvertrauenspersonen diskutiert wird. Ggf. erhält die Hausverwaltung in Folge eine Weisung zur Vorbereitung einer Beschlussfassung. Hierbei wird zu berücksichtigen sein, dass der Entwurf des Beschlussformulars für eine spätere Grundbucheintragung über die Hausverwaltung mit einer Rechtsvertretung abgestimmt wird.

Es wird noch erwähnt, dass die Änderung von Aufteilungsschlüsseln bzw. deren Beschlussfassung einem einstimmig positiven Ergebnis bedarf.

Alle Anwesenden sind mit der Vorgangsweise einverstanden.

8 ALLFÄLLIGES

Nachstehende Themen werden besprochen.

POS	THEMA	DETAIL	STATUS
8A	Allgemeinfläche & Brandschutz	<p>Im Stiegenhaus bzw. auf der Allgemeinfläche befindet sich nach wie vor privates Inventar der jeweiligen BewohnerInnen. Hierzu betont die Hausverwaltung erneut die Wichtigkeit der Tiroler Feuerpolizeiordnung und fordert die Entfernung des Inventars zum schnellstmöglichen Zeitpunkt.</p> <p>Im Brandschadenfall kann der Nachweis von Inventar auf der Allgemeinfläche eine Ablehnung der Deckung über den Folgeschaden durch die Gebäudeversicherung bedeuten! Eine Ablehnung von Sachschäden wäre sehr ärgerlich – jedoch eine Ablehnung im Falle eines Personenschadens wäre existenziell bedrohlich.</p> <p>EigentümerInnen, welche Ihre Immobilie/n vermieten, werden um Weiterleitung dieser Information an deren MieterInnen gebeten.</p> <p><i>Hinweis: Rauchmelder in den privaten Immobilien tragen zum Schutz des gesamten Gebäudes bei. Die Adaptierung dieser wird angeraten, sollten noch keine vorhanden sein.</i></p>	<p>INFO</p> <p>Verursacher-Verpflichtung!</p>
8B	Winterdienst	<p>ALLGEMEINFLÄCHE</p> <p>Seit jeher hat die Winterdienst-Firma MADER den Auftrag, die Allgemeinflächen der Liegenschaft vom Schnee zu befreien bzw. eine Tauwetterkontrolle mit Streuung zu erledigen. Basis ist der §93 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Auch wurde vereinbart, dass bei erheblichem Schneefall die Schneelasten zwischenzeitlich auf 2-3 „Gästeparkplätzen“ zwischengelagert werden können, zumindest, solange dies ausreichend ist. Dies bezieht sich auf den maschinellen Winterdienst – eine händische Räumung ist hier nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu dem war bislang vereinbart, dass bei Gefahr für Leib und Leben (z.B. Außenstiege zwischen der Ebene Parkdeck und der Ebene Haupteingang) dieser Bereich vom beauftragten Hausmeister zu sperren ist.</p> <p>PRIVATFLÄCHEN</p> <p>Jeder vorhandene Abstellplatz ist prinzipiell eine Immobilie, welcher grundbücherlich über einen Eigentümer verfügt. Kein Abstellplatz ist hier eine Allgemeinfläche.</p>	<p>TODO</p> <p>2024</p>

		<p>Jeder Miteigentümer ist prinzipiell für die Räumung des privaten Stellplatzes selbst verantwortlich.</p> <p>UNKLARHEITEN</p> <p>Im Zuge der Rechnungsdurchsicht wurde auffällig, dass die gesamten Schneeräumungskosten mit der Hausverwaltung über das Konto der Eigentümergemeinschaft abgerechnet wurden (Allgemeinflächen sowie Privatstellplätze lt. Text). Die Hausverwaltung hat allerdings keinen Zusatzauftrag für die Räumung der privaten Stellplätze erteilt.</p> <p>Die Anwesenden erläutern, dass die Firma Mader jene Stellplätze räumt, zu welchen er mit dem Schneeräumgerät hinkommt.</p> <p>Der weitere Vorgang hierzu ist wie folgt geplant: Ein Gespräch zwischen Hausbetreuungsfirma [REDACTED] Hausverwaltung und der Firma Mader soll erfolgen und Klarheit schaffen. Die Zuständigkeitsbereiche müssen eindeutig geklärt werden.</p> <p><i>Außer Protokoll Bei einer Rückfrage an die Firma Mader erhielt die Hausverwaltung die Rückmeldung, dass im Dezember 2023 ein Angebot übermittelt und dieses durch einen Herrn freigegeben worden sei. Nunmehr waren im Herbst 2023 ausschließlich Frauen für das Hausverwaltungsbüro tätig. Es sieht daher so aus, als hätte sich ein Dritter für den Hausverwalter ausgegeben bzw. liegt ein Missverständnis vor.</i></p>	
8C	EGV 2024	<p>Die Hausverwaltung hinterfragt, ob ein zweiter Besprechungstermin speziell für die Jahresabrechnung 2023 gewünscht wird.</p> <p>Die Anwesenden möchten den Erhalt der Abrechnung abwarten und kommt bei Bedarf aktiv auf die Hausverwaltung zu.</p>	✓
8D	Aschenbecher	<p>Immer wieder kommt es vor, dass Rauchen am Balkon zu Ascheverschmutzung auf den darunter liegenden Balkonen führt. Diskutiert wird die Anschaffung von Aschenbechern.</p> <p>Eine feste Montage am Mauerwerk stellt eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes dar und bedarf einer 100% Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft.</p> <p>Zur weiteren Abklärung sollen ein Angebot und ein Entwurf zur Optik durch die [REDACTED] erstellt werden. Das Thema wird hausintern weiterbearbeitet.</p>	✓
8E	Photovoltaik-Anlage	<p>Auf der Dachkonstruktion der Liegenschaft befinden sich einige PV-Platten. Hier findet der geringfügige Verkauf von Stromüberschuss an die EWR statt.</p> <p><i>Außer Protokoll Unterlagen werden angefordert. Diese befinden sich in der Beilage.</i></p>	

Die Hausverwaltung bedankt sich für die gemeinsame Zeit und beendet die Besprechung um ca. 13:40 Uhr.

Für das Protokoll

[REDACTED]

Hinweise zum gegenständlichen Beschluss

Beschlussanfechtung

Jeder Wohnungseigentümer kann den gegenständlichen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden und beim zuständigen Gericht einzubringenden Antrag anfechten. Dieser Antrag ist beim zuständigen Gericht einzubringen und muss vom entsprechenden Eigentümer bzw. bei mehreren Eigentümern von diesen unterschrieben sein, bei juristischen Personen muss die vertretungsbefugte Person bzw. müssen die vertretungsbefugten Personen den Antrag unterschreiben.

Maßgeblich für den Beginn der Anfechtungsfrist ist der Anschlag des Beschlusses im Haus (Siehe dazu § 24 Absatz 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002) Die Anfechtung muss spätestens am letzten Tag der Anfechtungsfrist beim zuständigen Gericht eingelangt sein.

Fristenlauf

Das Ergebnis des gegenständlichen Beschlusses wird den Miteigentümern am **28.06.2024** mitgeteilt. An diesem Tag beginnt die Anfechtungsfrist.

- a) Wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit im Sinne des § 24 Absatz 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002 beträgt die Anfechtungsfrist im Rahmen der ordentlichen sowie außerordentlichen Verwaltung **einen Monat**.
- b) Bei einem Beschluss, der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft betrifft, beträgt die Frist für die Anfechtung des Beschlusses nach § 29 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 aus inhaltlichen (= materiellen) Gründen **drei Monate**.
- c) Sofern ein Miteigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und von dessen Gegenstand nicht ordnungsgemäß verständigt wurde, beträgt die Frist für die Anfechtung des Beschlusses **sechs Monate**.
- d) Jeder der überstimmten Wohnungseigentümer kann im Sinne des § 30 Wohnungseigentumsgesetz 2002 den entsprechenden Beschluss binnen **drei Monaten** anfechten.

Wirkung der Beschlussanfechtung

Einer Beschlussanfechtung bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Das bedeutet, die Wirkung des Beschlusses tritt sofort ein.

Einer Beschlussanfechtung hinsichtlich Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung kommt aufschiebende Wirkung zu, sodass ein solcher Beschluss erst nach Rechtskraft vollzogen werden darf und nicht sofort wirksam ist.

Hinweis

Sofern ein Miteigentümer diesen Beschluss beim zuständigen Gericht anfechten sollte, ersuchen wir um Übermittlung einer Kopie des betreffenden Antrages, da wir sonst möglicherweise nicht rechtzeitig Kenntnis von der Anfechtung erlangen und hinsichtlich der Erteilung von Aufträgen zur Erfüllung des Beschlusses reagieren können. Ebenso bitten wir um Bekanntgabe, falls ein Anfechtungsantrag im Haus aushängen sollte.

Positionsliste alle Konten (Buchungen)
H.Hausverwaltung GmbH

16.06.2024 14:08
von 03.02.2023 bis 03.02.2023
für alle Konten von 7050 bis 7050 (alle Beträge in €)

Objekt:	4460	4460 - EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5
----------------	-------------	--

PosNr	Bezeichnung	Beleg	BuArt	Datum	Netto	Steuerinfo	%	Brutto
TS	Buchungstext							
7050 - Strom Allgemeinfläche								
731	EWB - Photovoltaikeinspeisung A: 19002822 GU	2	H	03.02.2023	-652,33	-130,47	20%	-782,80
Summe PosNr 7050 Strom Allgemeinfläche					-652,33	-130,47		-782,80
<hr/>								
Gesamtsumme für		4460	4460 - EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5		-652,33	-130,47		-782,80

Positionsliste alle Konten (Buchungen)
H.Hausverwaltung GmbH

16.06.2024 14:07
von 30.01.2024 bis 30.01.2024
für alle Konten von 7050 bis 7050 (alle Beträge in €)

Objekt: **4460 4460 - EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5**

PosNr	Bezeichnung	Beleg	BuArt	Datum	Netto	Steuerinfo	%	Brutto
TS	Buchungstext							
7050 - Strom Allgemeinfläche								
727	EWR - Photovoltaikeinspeisung A: 19002822 GU	1	H	30.01.2024	-722,99	-144,60	20%	-867,59
Summe PosNr 7050 Strom Allgemeinfläche					-722,99	-144,60		-867,59
<hr/>								
Gesamtsumme für		4460	4460 - EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5		-722,99	-144,60		-867,59

ELEKTRIZITÄTSWERKE REUTTE AG



Netzzugangsvertrag für eine dezentrale Erzeugungsanlage

Nr. 906005001

abgeschlossen zwischen

ELEKTRIZITÄTSWERKE REUTTE AG

Großfeldstraße 10 - 14

6600 Reutte

(im Folgenden kurz „Netzbetreiber“ genannt)

und

HKT Invest GmbH

Maria-Theresien-Straße 34

6020 Innsbruck

(im Folgenden kurz „Erzeuger“ genannt).

Firmenbuchgericht: Landesgericht Innsbruck FN: 122143y



I. GEGENSTAND DES VERTRAGES

Dieser Netzzugangsvertrag regelt den Netzzugang einer Erzeugungsanlage zur Einspeisung von elektrischer Energie in das Verteilernetz des Netzbetreibers.

Art der Erzeugungsanlage: **Photovoltaikanlage**
Max. Einspeiseleistung: **17 kVA**
Übergabestelle: **Bahnhofstraße 5, 6632 Ehrwald**
Zählpunktbezeichnung: **AT00511006632EWS0000906005001201**
GIS ID: **149859**

Änderungen der Leistungsdaten erfordern die Zustimmung des Netzbetreibers.

Der Erzeuger verpflichtet sich, den Netzzugang der Erzeugungsanlage nach den „Allgemeinen Bedingungen für den Zugang zum Verteilernetz der Elektrizitätswerke Reutte AG“, den „Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze“ (TAEV), den „Ausführungsbestimmungen zu den TAEV für die Versorgungsgebiete der Elektrizitätsunternehmen im Bundesland Tirol“ und den geltenden „Technischen und Organisatorischen Regeln für Betreiber und Benutzer von Netzen“ (TOR, insbesondere TOR Erzeuger) in den jeweils geltenden Fassungen, in Anspruch zu nehmen.

II. NETZZUTRITT

Auf Grund der örtlichen Netzverhältnisse kann die angegebene Leistung über den bestehenden Netzanschluss eingespeist werden, wenn die technischen Anforderungen gemäß VI. erfüllt sind.

III. ÜBERGABESTELLE DER ELEKTRISCHEN ENERGIE UND EIGENTUMSGRENZE

Übergabestelle der elektrischen Energie und Eigentumsgrenze zwischen den elektrischen Anlagen des Erzeugers und jenen des Netzbetreibers bilden die kundenseitigen Anschlussklemmen der Anschlusssicherung des Anschlussobjekts. Der komplette Verrechnungszählsatz inklusive der Wandler gehört zum Eigentum des Netzbetreibers.

IV. NETZNUTZUNG

Entsprechend den derzeit geltenden Bestimmungen wird für die gegenständliche Erzeugungsanlage kein Systemnutzungsentgelt (Netzbereitstellungs-, Netznutzungs-, Netzverlustentgelt) verrechnet. Sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen zukünftig für die gegenständliche Erzeugungsanlage ein Systemnutzungsentgelt vorsehen, verpflichtet sich der Erzeuger, dieses nach Vorschreibung des Netzbetreibers zu entrichten.



V. ÜBERGABESPANNUNG

Der Netzbetreiber betreibt sein Niederspannungsnetz innerhalb des genormten Bereiches der Netzspannung von $U_n = 3 \times 230 \text{ V} / 400 \text{ V} \pm 10 \%$ (10-Minuten-Mittelwert an der Übergabestelle). Dies gilt jedoch nur im Normalschaltzustand und im ungestörten Betrieb. Bei betriebsnotwendigen, zeitlich befristeten Netzumschaltungen und im Störfall kann es unter Umständen auf Grund einer zu hohen Spannung zu automatischen Abschaltungen der Erzeugungsanlage kommen.

Der Netzbetreiber bemüht sich, die Spannung an der Übergabestelle unter dem 10-Minuten-Mittelwert von $U_n + 10 \% = 3 \times 253 / 440 \text{ V}$ im Sinne der ÖVE/EN 50160 (Qualitätsmerkmal „langsame Spannungsänderungen“) bzw. der vertraglich vereinbarten Netzspannung zu halten. Bei Über- bzw. Unterschreitung dieser Werte wird der Netzbetreiber geeignete Maßnahmen zur Abhilfe umsetzen.

VI. TECHNISCHE ANFORDERUNGEN, NETZRÜCKWIRKUNGEN, SCHUTZEINRICHTUNGEN

Zur Vermeidung von störenden NetZRückwirkungen sind Vorkehrungen gemäß den Bestimmungen der TOR und der TAEV in der jeweils gültigen Fassung zu treffen. Die Beurteilung der von der Anlage des Erzeugers verursachten NetZRückwirkungen bezieht sich auf den Verknüpfungspunkt. Der Verknüpfungspunkt befindet sich an der Übergabestelle.

Weiters gelten abhängig von der maximalen Scheinleistung der Erzeugungsanlage folgende Vorgaben:

Erzeugungsanlagen mit einer Einspeiseleistung über 3,68 kVA bis 30 kVA

Die Ausführung des Wechselrichters erfolgt dreiphasig mit symmetrischer Einspeiseleistung auf alle drei Phasen.

Die Standardeinstellwerte der Umrichter sind nach "Anhang A3 Einstellwerte für Umrichter an NS-Verteilernetzen" der "TOR Erzeuger Begleitende Information" vorzunehmen. Weiters ist die Blindleistungsregelung in Abhängigkeit der Anschlussspannung $Q(U)$ gemäß Tor Erzeuger Typ A einzustellen.

Abhängig von Netztopologie, Netzbelastung und Einspeiseleistung kann der Netzbetreiber eine abweichende Einstellung fordern.

Zum Schutz von Personen und der Anlage ist der Einbau einer Entkupplungsschutzeinrichtung erforderlich. Für Erzeugungsanlagen bis zu einer Bemessungsleistung von 30kVA kann auch eine selbsttätig wirkende Freischaltstelle gemäß ÖVE-Richtlinie R 25 verwendet werden.

VII. MESSUNG

Die Messeinrichtung zur Erfassung der Energielieferung in das Netz des Netzbetreibers entspricht den Anforderungen aus dem Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz

- Erzeugungsanlagen mit einer Nennleistung größer oder gleich 50 kW sowie einer Jahreserzeugungsmenge größer oder gleich 100.000 kWh werden verpflichtend mit einer registrierenden Lastgangmessung mit Fernauslesung ausgestattet.
- Alle Erzeugungsanlagen, die nicht unter den vorgenannten Punkt fallen, werden mit einer



Drehstrommessung, je nach Nennleistung entweder direkt oder halbindirekt über Stromwandler, ausgestattet.

Voraussetzungen für den Einbau der Messeinrichtung sind das Vorliegen

- des von beiden Vertragspartnern unterzeichneten Netzzugangsvertrages,
- den technischen Daten der PV-Module, des Wechselrichters,
- der Fertigstellungsmeldung von einem konzessionierten Elektroinstallationsunternehmen mit Bestätigung der vertragskonformen Errichtung und Ländereinstellung Österreich,
- des Einpoligen Schaltbilds der Anlage mit Schutzkonzept der Entkopplungsstelle,
- des Prüfberichts des Netzentkopplungsschutzes / der Schutzeinrichtung bzw. Prüfbericht für die selbstständig wirkende Freischaltstelle nach ÖVE Richtlinie R 25,
- des Einspeisevertrages mit dem jeweiligen Stromhändler.

Sind diese Voraussetzungen durch befristete oder vorzeitig beendete Verträge auch nach der Anbringung der Messeinrichtung nicht mehr gegeben, ist der Netzbetreiber verpflichtet, die Messeinrichtung zu demontieren.

Für das Anbringen, Ändern oder Ergänzen von Mess-, Schalt- oder Steuereinrichtungen durch den Netzbetreiber sowie für die Bereitstellung der Messeinrichtung werden die jeweils geltenden Preise laut veröffentlichten Preisblättern verrechnet. Die Preisblätter sind im Internet unter www.ewr-energie.com abrufbar und werden dem Erzeuger auf Wunsch auch gerne zugesandt.

VIII. VERTRAGSDAUER, GÜLTIGKEIT

Der vorliegende Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft, jedoch frühestens ab Inbetriebnahme der Erzeugungsanlage.

Sollte die Anlage des Erzeugers nicht innerhalb von 12 Monaten ab Unterzeichnung durch den Netzbetreiber zur Inbetriebnahme bereit sein, gilt der Vertrag als nicht abgeschlossen. Hierbei gilt das Datum der Fertigstellungsmeldung gemäß Abschnitt VII.

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Erzeuger unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Letzten eines Monats gekündigt werden. Vom Netzbetreiber kann der Vertrag nur aus einem wichtigen Grund gekündigt werden.

IX. ZUSATZVEREINBARUNGEN

Die Aufnahme der Energielieferung ist möglich, wenn die elektrische Anlage fertig gestellt und die Messeinrichtung eingebaut ist.

Bei Betriebsproblemen der Erzeugungsanlage (z.B. häufige Auslösungen des Entkopplungsschutzes) ist der Netzbetreiber zu informieren.

Eine Änderung der Einstellparameter des Entkopplungsschutzes oder der Blindleistungsregelungsvorgaben (z.B. der Kennlinienstützpunkte) ist nicht zulässig. Eine Nichtbeachtung kann als wichtiger Grund die Kündigung dieses Vertrages nach sich ziehen.



Während der Einsatzzeiten von Netzersatzanlagen (Notstromaggregaten) durch den Netzbetreiber kann es wegen Frequenzsteigerung zur Netztrennung der Erzeugungsanlage kommen.

Auf die besondere Gefährdung von Personen bei außergewöhnlichen Ereignissen (Brandfall, Hochwasser) durch Erzeugungsanlagen wird hingewiesen. Anforderungen zum Schutz von Einsatzkräften enthalten die ÖVE-Richtlinien (z.B. Hinweisschilder zum Vorhandensein einer Erzeugungsanlage gemäß ÖVE R11-1).

Ist der Erzeuger laut diesem Vertrag nicht selbst der Betreiber der Erzeugungsanlage, meldet er dem Netzbetreiber bei Inbetriebnahme einen Anlagenverantwortlichen und gegebenenfalls einen Schaltberechtigten mit deren Erreichbarkeit.

Änderungen an der Erzeugungsanlage sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen und ggf. vertraglich neu zu regeln.

— X. **SCHLUSSBESTIMMUNG**

Beide Vertragspartner sind berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung einem Rechtsnachfolger zu übertragen. Dies ist dem Vertragspartner rechtzeitig bekannt zu geben.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

— Unsere Datenschutzinformationen erhalten Sie unter www.ewr-energie.com/datenschutz oder auf Anfrage bei unserem Kundenservice (Mail: kundencenter-reutte@ewr.at, Telefon: +43 5672 607-325).

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

ELEKTRIZITÄTWERKE REUTTE AG

Erzeuger *IV*

[Handwritten Signature]
H. Hausverwaltung GmbH
Wilhelm Greil-Straße 19a
6020 Innsbruck
+43 / (0)576 / 843312-313
hausverwaltung@immob.at



(Unterschrift Mitarbeiter Kundencenter)

(Unterschriften)

Reutte, 09.06.2022
(Ort, Datum)

INNSBRUCK, 09.06.2022
(Ort, Datum)





PHOTOVOLTAIKEINSPEISUNG

ANTRAG
 zur Abnahme von elektrischer Energie
 aus Photovoltaikanlagen über 5 kW Peak

 Ihr Sachbearbeiter: **Lisa Frank**
 Mail: **lisa.frank@ewr.at**
 Tel.: **+43 5672 607 323**
 Fax: **+43 5672 607 298**
 Web: **www.ewr-energie.com**

Mit diesem Antrag bieten Sie als Kunde die Einspeisung elektrischer Energie aus einer Photovoltaikanlage über 5 kW Peak an den Lieferant Elektrizitätswerke Reutte AG (im Folgenden EWR AG genannt), zu den im beiliegenden Einspeisevertrag angeführten Preisen und Bedingungen an. Voraussetzung für das Zustandekommen und den Bestand des Einspeisevertrages ist die Belieferung des Kunden gemäß einem aufrechten Liefervertrag Elektrische Energie mit der EWR AG und ein Netzanschluss- und Netzzugangsvertrag für die angeführte Übergabestelle.

Kundendaten / Bankverbindung / Übergabestellendaten / Photovoltaikanlage

(Bitte füllen Sie den Antrag vollständig aus und unterschreiben Sie im dafür vorgesehenen Feld, die ansonsten keine rasche Bearbeitung garantiert werden kann.)

Kundendaten	<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Firma	Titel, Familien- und Vorname / Firmenname: EG Bahnhofstraße 5 6632 Ehrwald c/oH.Hausverwaltung		
	Stammsammel-Störnummer: 10065232	Geburtsdatum / Firmenbuchnummer:	Angegebener Umsatzsteuersatz: <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 20%	UID-Nummer:
	Telefon (tagüber):		Fax:	E-Mail: hausverwaltung@immob.at
	Postleitzahl: 6020	Ort: Innsbruck	Straße, Hausnummer, Stiege, Stock, Tür / Top: Wilhelm-Greil-Straße 19a	

(Nur ausfüllen, wenn abweichend vom Liefervertrag Elektrische Energie)

Bankverbindung	Kontoinhaber: EG Bahnhofstraße 5 6632 Ehrwald c/oH.Hausverwaltung		
	BIC: HYPTAT22XXX	Name des Geldinstituts: HYPO TIROL BANK AG	IBAN: AT485700030055717360

Übergabestellendaten	Postleitzahl: 6632	Ort: Ehrwald	Straße, Hausnummer: Bahnhofstraße 5
	Zählpunktbeschreibung Lieferung: AT00511006632EWR50000906005001002		Zählpunktbeschreibung Einspeisung: AT00511006632EWR50000906005001201

Photovoltaikanlage	Eingespelung (kW Peak): 17,88 kWp	Erwartete Jahreserzeugung (kWh):	Inbetriebnahmedatum der Anlage (ggf. Erneuerungsdatum):
	Anerkennungsbescheid als Ökostromanlage: Geschäftszahl und Datum		Der Anerkennungsbescheid ist bei neu zu errichtenden Anlagen binnen 6 Monaten an die EWR AG zu übermitteln, bei bestehenden Anlagen ist der Anerkennungsbescheid diesem Antrag beizulegen.

Vollmachterteilung: Mit Unterzeichnung des Antrages bevollmächtigt der Kunde die EWR AG, Großfeldstraße 10-14, 6600 Reutte ausdrücklich, ihn bei allen Maßnahmen gegenüber Dritten (z.B. Stromländern, Netzbetreibern, Bilanzgruppenverantwortlichen, Behörden) zu vertreten, die notwendig oder zweckmäßig sind, um elektrische Energie nach Maßgabe des in der Beilage angeführten Einspeisevertrages an den Lieferant EWR AG einzuspeisen sowie Herkunftsnachweise (durch Überweisung auf das Konto der EWR AG in der Herkunftsnachweisdatenbank) an die EWR AG zu liefern. Die Vollmacht umfasst insbesondere:

- die Durchführung des Wechselprozesses,
- die Abwicklung mit der Herkunftsnachweisdatenbank sowie die Möglichkeit, die ihr gemäß Einspeisevertrag zustehenden Herkunftsnachweise gemäß § 10 Ökostromgesetz vom zuständigen Netzbetreiber ausstellen und übertragen zu lassen,
- die Einholung aller für die Einspeisung und Bilanzgruppenverwaltung erforderlichen aktuellen und historischen Stamms-, Mess- und Fließdaten - insbesondere zu Zählpunkt und Zähler - direkt beim Netzbetreiber,
- die Kündigung von bestehenden Einspeiseverträgen für diese Photovoltaikanlage,
- die Erteilung der notwendigen Informationen an Netzbetreiber und/oder an allfällige Erfüllungsgehilfen der Vertragspartner.

Diese Vollmacht besteht ab Unterzeichnung des Antrages durch den Kunden bis zur allfälligen Ablehnung des Vertragsangebotes durch die EWR AG bzw. ist diese Vollmacht bei Annahme des Vertragsangebotes durch die EWR AG auf die Dauer des Einspeisevertrages grundsätzlich unwiderruflich. Als Vollmachtsnehmerin ist die EWR AG berechtigt Untervollmacht zu erteilen.

Produktinformation/Werbung: Der Kunde ist damit einverstanden, dass die EWR AG zum Zwecke der Produktinformation/Werbung betreffend die Einspeisung schriftlich, telefonisch, per Fax oder auf elektronischem Wege mit dem Kunden Kontakt aufnimmt und seine Daten an in Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen einschlägige Unternehmen übermittelt. Der Kunde kann diese Zustimmung jederzeit widerrufen, ohne dass dieser Widerruf Einfluss auf das Vertragsverhältnis zwischen der EWR AG und dem Kunden hat.

Der in der Beilage angeführte Einspeisevertrag, zur Abnahme von elektrischer Energie aus Photovoltaikanlagen über 5 kW Peak, ist Bestandteil dieses Antrages und wird mit Unterzeichnung des Antrages vom Kunden vollinhaltlich akzeptiert.

Innsbruck, 25.08.22

Ort / Datum

i.v.

Unterschrift / firmenmäßige Zeichnung des Kunden



H. Hausverwaltung GmbH, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a, 6020 INNSBRUCK

An die
Eigentümer/innen
Bahnhofstraße 5
6632 EHRWALD
ÖSTERREICH

Innsbruck, 21. Oktober 2022
OBJ. 4460

PROTOKOLL

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG / KENNENLERNEN
EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5

BEGINN: 08.10.2022 / 10:00 Uhr
ENDE: 08.10.2022 / 13:30 Uhr

RAHMEN: Eigentümerversammlung
ORT: 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5
TREFFPUNKT: Aufenthaltsraum in der Liegenschaft

ANWESEND **Eigentümer:** lt. Anwesenheitsliste &
Hausverwaltung:  | H. Hausverwaltung GmbH
| H. Hausverwaltung GmbH
Sonstige: | Team Konzept Facility Services GmbH
| Team Konzept Facility Services GmbH
| MH2 Immobilien OG
| MH2 Immobilien OG
| Keyone GmbH

A BEGRÜSSUNG & ANWESENHEIT

 begrüßt alle Anwesenden recht herzlich, bedankt sich für das Erscheinen.

Ersucht wird, die Anwesenheit mittels Unterschrift auf der Anwesenheitsliste zu bestätigen.

		NUTZWERTE & entspricht PROZENT		
Vonden Gesamtnutzwerten lt. Grundbuch sind ...	Persönlich Bevollmächtigt	668	91,70 %	... persönlich oder durch eine Vertretung anwesend
		10	6,05 %	
Bei diesen Nutzwerten fehlt eine Bevollmächtigung ...		0	0,00 %	... eine Anrechnung ist daher nicht möglich
Zum Besprechungstermin sind		41	2,25 %	... nicht erschienen.
NUTZWERTE	Eigentümergeinschaft - GESAMT	89	100,00 %	

B TAGESORDNUNG

Für den gegenständlichen Besprechungstermin sind die nachstehenden Tagesordnungspunkte angekündigt.

1. Begrüßung & Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung aller Anwesenden und Definition der Zuständigkeitsbereiche
3. Finalisierung Bauvorhaben / Fertigstellung / Inbetriebnahme
 - Rechtliches, Behördliche Abnahmen
 - Spielregeln im Wohnungseigentum
 - Offene & erledigte Mängel
4. Hausbetreuung & Allgemeinfächen
 - Reinigung
 - Müllbetreuung, Müllbereitstellung, Müllraum
 - Definition der allgemeinen Liegenschaftsteile zu Wohnungseigentumseinheiten & Zubehör/Zuschläge
 - Fahrradraum Nutzung/Ausstattung
 - Sauna, Schwimmbad, Nutzung, Betriebszeiten
5. Instandhaltung - Betreuungen & Wartungen
 - Bautechnik
 - Mechatronik
 - Haustechnik
 - Elektrotechnik
 - Brandschutz
 - Messtechnik
6. Vorausschau & Vorschreibung
 - Finanzielle Grobkostenbemessung der gesamten Liegenschaft
 - Erhöhte finanzielle Gesamtsituation aufgrund der Mischform Wohnungseigentum mit Appartementbetrieb
 - Vorschreibung der einzelnen Immobilien
 - Vorsteuerabzugsberechtigung der Eigentümergemeinschaft
 - Aufteilungsschlüssel für alle Aufwände der EG
7. Allfälliges & Ende

C VORSCHREIBUNG & VORAUSSCHAU

Die H. Hausverwaltung GmbH wurde im Juni 2022 beauftragt, ab ca. Mitte Juli 2022 die Obliegenheiten der Verwaltungstätigkeit für die gegenständliche Eigentümergemeinschaft auszuführen.

Demnach wurde in Absprache mit den Immobilienbüros zur Projektentwicklung eine Grobkostenbemessung für die Gebäudesubstanz für ein Kalenderjahr (Bezeichnung im Wohnungseigentum: Vorausschau) kalkuliert.

Diese Kostenkalkulation ist die Basis für die daraus resultierenden Dauerrechnungen (Bezeichnung im Wohnungseigentum: Vorschreibungen) ab 01.07.2022 der einzelnen Miteigentümer, welche per 13.06.2022 verschickt wurden.

Eine Kostenbasis kann im Neubau immer nur grob eingeschätzt werden. Der tatsächliche Verbrauch bzw. die Erfahrungswerte für die Liegenschaft werden erst in den ersten zwölf bis vierundzwanzig Monaten nach der Inbetriebnahme ermittelt.

Den anwesenden Eigentümern wird mitgeteilt, dass die Vorausschau und die Vorschreibungen zu knapp bemessen waren, und zwar in einem Ermessen von ca. Euro 25.000,- Vorschreibungen zu Euro 50.000,00 Aufwände → also ca. 50%.

Die kalkulierten Kosten werden aufgrund der nachstehenden Kennzahlen maßgeblich überschritten.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die nachstehenden Kosten fallen allen Miteigentümern zu Lasten.

POS	THEMA	VORAUSSCHAU ERSTKALKULATION	VERBRAUCH 7-10/2022	UNBEZAHLTE RECHNUNGEN
A	Betriebskosten	63.300,00	BEZAHLT	
	7030 Abfall		1.327,09	1.500,00
	7050 Strom inkl. Wärmepumpe		3.847,39	2900,00
	7080 Versicherung Gebäude		0,00	6.000,00
	7100 Hausverwaltung		2.066,68	1.550,00
	7110 Hausbetreuung		42.395,49	30.000,00
	7116 Winterdienst		0,00	3.000,00
	7130 Instandhaltung - Müllbehälter		1.496,80	0,00
	7130 Instandhaltung - Schlüsselsafe		154,05	0,00
	7160 Brandschutz		63,39	5.000,00
	7170 Personenaufzug		135,10	1.500,00
	7960 Haustechnik Allgemein		0,00	1.000,00
	7961 Haustechnik Schwimmbad		1.103,53	1.000,00
	8000 Bankspesen		67,37	200,00
B	Verbrauchs-kosten	1.500,00		
	7040 Wasser/Abwasser		0,00	1.000,00
C	Heizkosten	12.200,00		
	7900 Energie		0,00	5.000,00
	7910 Messtechnik		0,00	1.000,00
	7940 Wartung		0,00	1.000,00
D	Rücklage	3.000,00		
	SUMME Euro netto	100.000,00	52.656,89	63.650,00
	Vorschreibungen	-100.000,00	-33.334,44	-25.000,00
	SALDO 10/2022	- 0,00	19.322,45	38.650,00
	Verschickte Sondervorschreibungen I (10/2022)			-35.000,00
	SALDO NEU = zu erwartende Sondervorschreibung II			- 23.000,00

APPARTEMENTEIGENTÜMER

Die nachstehenden Kosten fallen lediglich den Apartementeigentümern zu Lasten.

POS	THEMA	SONDERKOSTEN	VERBRAUCH 7-10/2022	UNBEZAHLTE RECHNUNGEN
	Appartement-Zusatzkosten			
	7111 Reinigung Apartements		0,00	0,00
	7126 Anschaffung Terrassenmöbel		0,00	offen
	7051 Strom Apartements		251,34	190,00
	7052 i-Net Apartements		915,00	690,00
	7061 Versicherung Apartment		0,00	2.000,00
	SUMME	- 4.050,00	1.166,34	2.880,00

ABRECHNUNGSSCHLÜSSEL

Die Eigentümer der Eigentümergemeinschaft bezahlen im regulären Jahr Ihre anteiligen Vorschreibungsbeiträge über die Hausverwaltung an das Treuhandkonto der Eigentümergemeinschaft. In jedem Frühjahr werden in Folge alle Vorschreibungen mit den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt. Es entstehen Guthaben oder Nachzahlungen.

ALLE Aufwände der Eigentümergemeinschaft werden über die Nutzwerte (auch Grundbuchsanteile genannt) der jeweiligen Immobilie im Verhältnis der Nutzwerte aller Immobilien in Summe verteilt. Somit werden Abstellplätze und Wohnungen gleich behandelt.

Aus dieser Regelung fallen die messbaren Verbrauchskosten – also Wasser und Heizung - heraus. Der Wasserverbrauch wird 1:1 fakturiert. Die Heizkosten werden gemäß dem Heizkostenabrechnungsgesetz fakturiert.

D HAUSVERWALTUNG & TODO

Nachstehende allgemeine Themen werden besprochen.

POS	THEMA	DETAIL	EREIGNIS	STATUS
D1	Müllraum & Mülltrennung	Die Eigentümergemeinschaft berichtet über eine nicht funktionierende Mülltrennung. Eine bauliche Trennung des Müllraumes wird vorgeschlagen, sodass nur die Eigentümerinnen der Immobilien mit der Bezeichnung „W“ einen Zugang zum abgetrennten Bereich haben. Dies soll der Kostenersparnis und der Ordnung dienen.	Das gegenständliche Thema wird bis zum nächsten Versammlungstermin aufgeschoben.	✓
D2	Fahrradraum Türschließer	Da der Fahrradraum mit einem Fahrrad in einer Hand schwer zu betreten ist, wird der Verbau eines Feststellers für die Tür gewünscht. Aus brandschutztechnischen Gründen muss dieser im Brandfall die Tür automatisch schließen. Eventuell kann eine Konstruktion an einen weiteren Melder zur Brandmeldeanlage angeschlossen werden.	Ein Angebot wird durch [REDACTED] erstellt. Sie erhalten einen Umlaufbeschluss für Ihre Stimmabgabe.	UBS HV
D3	Umfunktio- nung Fahrrad- raum / Skikeller	Aufgrund der Lage im Gebäude und der besseren Erreichbarkeit soll der Fahrradraum im Winter zu einem Schaufbewahrungsraum umfunktioniert werden. Dadurch soll die Verschmutzung des Stiegenhauses mittels Schischuhen sowie die Verletzungsgefahr durch den rutschigen Fliesenboden minimiert und die Schadensquote am Bodenbelag gesenkt werden.	Die Mehrheit erklärt sich mit der Änderung einverstanden. Eine Abarbeitung kann nach Anschaffung von Fahrradständern und dergleichen erfolgen.	✓
D4	Unterstellplatz Fahrräder auf Allgemeinfläche	Eine Errichtung eines Unterstellplatzes mit Überdachung für die Fahrräder auf der Allgemeinfläche der Liegenschaft wird diskutiert.	Dieses Thema wird zu einem späteren Zeitpunkt nochmals aufgegriffen.	✓
D5	Wellnessbereich inkl. Sauna & Poolanlage	Die Sauna ist im Moment von 17:00-21:00 Uhr geöffnet. Da die Installation eines GSM-Moduls (automatische Notrufweiterleitung) bei der Sauna noch nicht erfolgte, ist die dauernde Anwesenheit des Hausbetreuers in diesem Zeitraum erforderlich. Die Installation des GSM-Moduls wurde bereits beauftragt und erfolgt demnächst (Zeitverzug aufgrund von Materiallieferungsprozessen). In Folge muss bei derzeitiger Technik allerdings immer noch täglich Personal für die Aktivierung der Sauna und Außerbetriebnahme eingesetzt werden. Dies stellt den Löwenanteil bei der derzeitigen Höhe der Betriebskosten dar. Um Personal-Kosten einzusparen und ein unnötiges Energieproduzieren der Sauna zu verhindern, werden die technischen Möglichkeiten für einen Umbau auf Selbstaktivierung mit einer automatisierten Außerbetriebnahme hinterfragt.	Die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft spricht sich FÜR die Adaptierung aus. Ein Angebot der Firma KLAFS wird eingeholt. Technisch ist eine Änderung möglich. Der Kostenaufwand beläuft sich auf ca. Euro 5.000,00 netto Für den Umbau ist eine behördliche Genehmigung erforderlich. Die Hausverwaltung hat bereits mit der Behörde Kontakt aufgenommen und bemüht sich, einen Änderungsbescheid zu erhalten. Weitere Informationen folgen nach Vorliegen weiterer Fakten.	EVIDENZ HV
D6	Heizung	Bei der Versammlung wird aufgezeigt, dass die Temperaturen im Gebäude höher sind, als benötigt. Vereinbart wird, die Temperatur der allgemeinen Bereiche auf 19°C und die im Wellnessbereich auf 25°C zu senken. Die Temperaturen in den einzelnen Immobilien sind vom jeweiligen Bewohner individuell zu regeln. Es wird vereinbart, dass einzelne Eigentümer die Möglichkeit haben, sich max. binnen 14 Tage nach der Versammlung bezüglich einer Einschulung durch eine Fachfirma bzw. einen Sammeltermin, welcher durch die HV organisiert wird, zu melden. Die HV bittet um Information, sofern eine weitere Änderung im Winter 22/23 hierzu gewünscht wird.	Im Anschluss an die Versammlung bespricht die Hausverwaltung mit einzelnen Anwesenden Inhalt des Fußbodenheizungsverteilers. Die Umstellung der Temperatur wird durch die Hausbetreuungsfirma Team Konzept Facility Services GmbH erledigt.	✓

D7	Dekoration Allgemeinfläche	Einige BewohnerInnen äußern den Wunsch, jahreszeitliche Dekoration für die Liegenschaft anzuschaffen.	Aufgrund der künftigen, finanziellen Anpassung der Vorschreibungen wird dieses Thema bis zum nächsten Versammlungstermin vertagt. Die Eigentümergemeinschaft erhält noch einen Vorschlag inklusive Preis der [REDACTED] über die HV.	UBS HV
D8	Beschriftung Parkplatz	Die Beschriftung der Parkplätze erfolgte durch das Baurägerunternehmen. Zum Versammlungstermin ist auffällig, dass bereits einige Schilder schief stehen bzw. umgefahren wurden. Die Eigentümer wünschen eine robustere und einheitliche Beschriftung.	Angebot wird durch [REDACTED] erstellt. Die Kosten wären im Falle einer Bestellung von den jeweiligen Parkplatzbesitzern in Form einer Sondervorschreibung zu bezahlen.	EVIDENZ HV
D9	Absperrung Privat-Parkplatz	Auf einigen privaten Parkplätzen finden sich immer wieder fremde Autos. Die Errichtung einer Absperrung o.Ä. zur Verhinderung wird diskutiert.	Die Eigentümer der betroffenen Stellplätze sind befugt, auf eigene Kosten einen Absperrungsbügel o.Ä. anzubringen. Im Falle eines Defekts durch Anfahrtschäden, Winterdienst o.Ä. liegt die Haftung beim Parkplatzbesitzer. Der Asphaltbelag ist zu sehen wie der Fußbodenbelag in der eigenen Immobilie und fällt somit in die Instandhaltungsverpflichtungen des jeweiligen Eigentümers.	TO DO Eigentümer
D10	Terrassenmöbel Allgemeinfläche/ Wellnessbereich	Die Terrasse des Wellnessbereichs wurde seitens Bauräger nicht mit Möbeln ausgestattet, dies ist auch künftig nicht vorgesehen. Hierbei handelt es sich nicht um einen Mangel.	Außer Protokoll: Nach Rücksprache mit dem Baurägerunternehmen 18.10.22 werden in Kulanz zwei Liegen, ein Tisch und zwei Stühle bereitgestellt. Der Gemeinschaft entstehen hierfür keine Kosten.	TO DO Bauräger
D11	Sichtschutz Wellnessbereich	Die Terrasse des Wellnessbereichs soll mit einem Sichtschutz ausgestattet werden. Die [REDACTED] wird ein Angebot dazu legen.	Außer Protokoll: laut Rücksprache mit dem Baurägerunternehmen 18.10.22 wird in Kulanz ein Sichtschutz in Form von Blumentrögen inkl. Bepflanzung, angehängen an das äußere Erscheinungsbild der Liegenschaft, bereitgestellt.	TO DO Bauräger
D12	Terrassenmöbel Privater Bereich	Die Immobilien wurden seitens Bauräger nicht mit Terrassenmöbeln ausgestattet, dies ist auch künftig nicht vorgesehen. Die Eigentümer werden gebeten, nicht eigenständig Möbel hierfür zu beschaffen.	Außer Protokoll: Die HV bietet eine Sammelbestellung von Terrassenmöbeln (Tisch 80x80cm und zwei Stühle) an. Die Eigentümer werden um aktive Rückmeldung gebeten bis spätestens 30.11.2022. Die Kosten werden in Folge mittels Sondervorschreibungen an die jeweiligen Begünstigten 1:1 weiter verrechnet.	TO DO Eigentümer
D13	Brötchenservice	Bei der Versammlung wird das Thema Brötchenservice angesprochen. Einige Eigentümer wünschen eine Lieferung von frischem Brot direkt in die Liegenschaft.	[REDACTED] der Firma Keyone holt diesbezüglich Informationen ein und teilt diese der Hausverwaltung mit.	TO DO KEYONE

D14	Mülleimer Wellnessbereich & Schmutzfangmatten Stiegenhaus & Anti-Rutsch-Matte	Die Erweiterung des Wellnessbereichs um zwei Mülleimer ist erwünscht. Das Gleiche gilt für Schmutzfangmatten im Bereich der Hauszugänge. Die Eigentümer berichten über erhöhte Rutschgefahr im Bereich vor den Duschen des Wellnessbereichs. Hier wird um Anschaffung einer Anti-Rutsch-Matte gebeten.	Eine Bestellung erfolgt durch die HV, die Anbringung im Haus durch die Hausbetreuungs-firma. Außer Protokoll: Abarbeitung erledigt	✓
D16	Armaturen Duschen im Wellnessbereich	Die Anwesenden wünschen eine Angebotseinholung, um die Armaturen im Bereich der allgemeinen Duschen umzubauen (mit Zeitbegrenzung, wie in öffentlichen Schwimmbädern). Derzeit werden hier gewöhnliche Armaturen wie im privaten Wohnbau vorgefunden.	Außer Protokoll: Nach Rücksprache mit der Installationsfirma Stolz ist eine Adaptierung einer Zeitschaltuhr o.Ä. an den Armaturen leider nicht möglich. Um hierbei eine Änderung zu ermöglichen, müssen die Unterputz-Armaturen ebenfalls umgebaut werden (Änderung an Fliesen & Putz). Eine Angebotslegung wird im Jahr 2022 aufgrund nicht freier Kapazitäten durch die Firma Stolz nicht gelegt. Die HV wird in Zusammenarbeit mit der Hausbetreuungs-firma Hinweisschilder im Bereich der Duschen anbringen.	✓
D17	Briefkasten-Anlage	Die Eigentümer haben darauf hingewiesen, dass die Briefkastenanlage an der Hauptstraße entlang montiert wurde und nicht an der Bahnhofstraße. Hierdurch soll die Zustellung mancher Briefe/Pakete verhindert sein. Es handelt sich hierbei um keinen Baumangel.	Wir bitten Sie, bei Ihren Bestellungen im Zusatzfeld für Informationen auch diese Situation anzugeben. Außer Protokoll: Die örtliche Post wurde durch die HV verständigt.	✓

E TECHNIK | BAUVORHABEN | WARTUNGEN

Nachstehende technische Themen werden besprochen.

POS	THEMA	DETAIL	STATUS	
E1	Umbau Etagenlager für Hausbetreuung	Die drei Etagenlager (je 1 pro Stockwerk) sind zur Wäsche- und Inventarlagerung für die Hausbetreuungs-firma gedacht. Leider wurden diese nicht fertig mit Regalen etc. ausgebaut. Die Hausbetreuungs-firma erledigt den Umbau selbst, es wurde eine Kostenschätzung von ca. € 3.000,- netto insgesamt erstellt. [REDACTED] wird nach einer Aufgliederung der Kosten befragt. Trockenbaumaßnahmen € 2.700,- netto Ausstattung Fachböden € 300,- netto	Die Eigentümergemeinschaft stimmt einer Vorfinanzierung ausdrücklich zu. Außer Protokoll: Laut Besprechung vom 18.10.22 wird das Bauträgerunternehmen die Trockenbauarbeiten zur Gänze tragen. Für die EG bleiben somit lediglich die Ausstattungselemente /Fachböden zu finanzieren.	✓

E2	Mängel	<p>Es wird besprochen, dass die Liegenschaft bislang nicht mängelfrei ist. Die Eigentümergemeinschaft hätte gerne einen Termin mit dem Bauträger vor Ort.</p> <p>entschuldigt, welcher krankheitsbedingt an der Versammlung nicht teilnehmen konnte.</p> <p>Die Hausverwaltung berichtete, dass alle übermittelten Auffälligkeiten an das Bauleitungsunternehmen weitergeleitet wurden. Weiters liegt bei der HV eine Mängel-Protokollierung aller mitgeteilten Mängel auf. Diese Unterlagen beziehen sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft. Für die Mitteilung der Misstände im privaten Bereich werden die Eigentümer gebeten, sich direkt an Bauleitung und Bauträger zu wenden.</p> <p>Ihr Verwaltungsbüro stellt hier eine Schnittstelle für Datensammlung und Hinweisverpflichtungen dar. Die H. Hausverwaltung GmbH verfügt über kein Mandat zur rechtlichen Handhabung. Über dies verfügen lediglich die Eigentümer selbst.</p> <p>Eine Mängelprotokollierung inkl. Fotodokumentation ergeht an das Bauträgerunternehmen und alle Miteigentümer.</p>	<p>Außer Protokoll: Die HV hat am 18.10.22 um 09:00 Uhr das Gespräch mit dem Bauträgerunternehmen gesucht.</p> <p>In der KW45/22 wird die Bauleitung inkl. Der Professionisten vor Ort eine Mängelbehebung vornehmen.</p> <p>Dies wird den Besprechungstermin mit der Eigentümergemeinschaft ersetzen. Einzelnen Eigentümern steht der individuelle direkte Zugang zum Bauträgerunternehmen jederzeit zu.</p>	ERLEDIGUNG KW45 2022
----	--------	--	---	-------------------------

F TECHNIK | AUFSTELLUNG WARTUNGEN

Seitens der Hausverwaltung wird ein Wartungsplan geführt. Dieser beinhaltet unter anderem die nachstehenden Instandhaltungsobliegenheiten.

POS	THEMA	FIRMA	Intervall	STATUS
MEC HAU TECHN IK	Aufzug Wartung	SCHINDLER AUFZÜGE & TREPPEN	1x pro Jahr	✓
	Aufzug Prüfung	ZIVILTECHNIK WUNDERER GMBH	1x pro Jahr	✓
	Aufzugswärter	TEAM KONZEPT FACILITY GMBH	einmalig	✓
BRAND SCHUTZ	Brandmeldeanlage Wartung	FIEGL & SPIELBERGER	1x pro Jahr	✓
	RWA-Anlage (Rauchabzugsfenster)	CHUBB / JAMAL / ATEX	1x pro Jahr	✓
	Feuerlöscher	CHUBB / JAMAL / ATEX	1x in zwei Jahren	✓
	Brandschutz-türen	CHUBB / JAMAL / ATEX	1x pro Jahr	✓
	Brandschutzbeauftragter	CHUBB / JAMAL / ATEX	1x pro Monat	✓
	Notbeleuchtung	FIEGL & SPIELBERGER	1x pro Jahr	✓
HAUST TECHN IK	Feuerwehr Alarmübertragungseinrichtung	SIEMENS	Dauerhaft	✓
	Trinkwasserfilter Überprüfung TWVO	POSITIONSHALTER	1x pro Jahr	EVIDENZ
	Pool-Wasserhygieneüberprüfung	TEAM KONZEPT FACILITY GMBH	2x täglich	✓
	Legionellen Überprüfung ÖNORM 5019	POSITIONSHALTER	1x pro Jahr	EVIDENZ
	Gaszentralheizung Wartung	POSITIONSHALTER	1x pro Jahr	EVIDENZ
	Wärmepumpe Wartung	POSITIONSHALTER	1x pro Jahr	EVIDENZ
	Gasstrang Prüfung (G10)	POSITIONSHALTER	alle 10 Jahre	EVIDENZ
E	Pool	SST SCHWIMMBAD TECHNIK GMBH	1x pro Jahr	✓
	Prüfung nach EVO	POSITIONSHALTER	1x pro Jahr	EVIDENZ
MES SITE TECHN IK	Blitzschutzüberprüfung	POSITIONSHALTER	alle 5 Jahre	EVIDENZ
	Eichung nach MEG (Mess- und Eichgesetz)	TECHEM MESSTECHNIK GMBH	alle 5 Jahre	✓

ENDE

Die Hausverwaltung bedankt sich für die gemeinsame Zeit und beendet die Besprechung um ca. 13:30 Uhr.

Für das Protokoll

Begehungsbericht des Brandschutzbeauftragten 03.2026

**Wohnhaus
Bahnhofstraße 5
6632-Ehrwald**



Berichtsnummer 91417-2026-3
Auftraggeber: H. Hausverwaltung GmbH
Objektnummer AG: 91417
Datum der Begehung: 26.03.2026

Allgemein

Im Zuge der Begehung wurden nur allgemein zugängliche Bereiche der Liegenschaft begangen und geprüft. Die Aufnahme erfolgt augenscheinlich, nicht einsehbare Bereiche sowie Messungen udgl werden nicht durchgeführt. Weiteres können Bereiche die für den Brandschutzbeauftragten nicht zugänglich sind (z.B. fehlender Schlüssel durch den Auftraggeber) nicht geprüft bzw. bewertet werden.

Der Bericht stellt eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Begehung dar.

*Abweichungen vom vorgeschriebenen Kontrollintervall der geltenden Richtlinien erfolgt auf ausdrücklichen Kundenwunsch.

Übersicht

Übersicht Mängel

0 0 0 0
Neue Mängel Bestehende Mängel Behobene Mängel

*** Prüfintervalle:**

- [1]... monatlich
- [3] .. vierteljährlich
- [6] .. halbjährlich
- [12] ... jährlich

	Vorhanden [Prüfintervall]*	Neuer Mangel	Anz. offene Mängel	Nächste Wartung Wartungsfirma	Letzte Revision Prüfstelle
[1] Feuerwehr Zufahrts- und Angriffswege	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[2] Brandschutztüren	<input checked="" type="checkbox"/> [3]			01.10.2026	
[3] Türen im Verlauf von Fluchtwegen	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[4] Abschottungen	<input checked="" type="checkbox"/> [12]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[5] Stiegenhäuser und Gänge sowie Fluchtwege	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[6] Hauptabsperrvorrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[7] Heizungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[8] Elektrische Installationen	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[9] Blitzschutzanlage	<input checked="" type="checkbox"/> [12]				
[12] Rauchabzugsanlage	<input checked="" type="checkbox"/> [3]			01.10.2026	
[13] Tragbare Feuerlöscher	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>		02.10.2026	
[16] Fluchtwegsorientierungsbeleucht- ung	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>		01.07.2025 DIN	
[17] Aufzug	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[18] Brandschutzpläne	<input checked="" type="checkbox"/> [12]				
[19] Fluchtwegspläne	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[20] Brandschutzordnung und Verhalten im Brandfall	<input checked="" type="checkbox"/> [12]				
[21] Brandmeldeanlage	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>		01.05.2025	10.10.2024
[28] Schließsystem	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			

[30] Fluchtwegskennzeichnung	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[33] Technikräume und sonstige Räume	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			
[34] Sonstige Hinweise an den Auftraggeber	<input checked="" type="checkbox"/> [1]	<input checked="" type="checkbox"/>			

Begehung

Feuerwehr Zufahrts- und Angriffswege [1]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Brandschutztüren [2]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?

Türen im Verlauf von Fluchtwegen [3]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Abschottungen [4]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Stiegehäuser und Gänge sowie Fluchtwege [5]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Hauptabsperrvorrichtungen [6]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Heizungsanlagen [7]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Elektrische Installationen [8]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Blitzschutzanlage [9]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?

Rauchabzugsanlage [12]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?

Tragbare Feuerlöscher [13]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung [16]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Aufzug [17]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Brandschutzpläne [18]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?

Fluchtwegspläne [19]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Brandschutzordnung und Verhalten im Brandfall [20]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?

Brandmeldeanlage [21]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Schließsystem [28]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Fluchtwegskennzeichnung [30]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Technikräume und sonstige Räume [33]

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter
Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Sonstige Hinweise an den Auftraggeber [34]

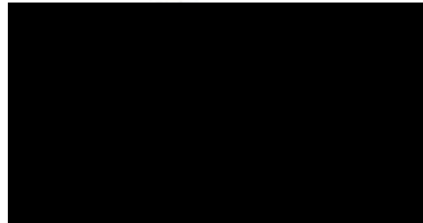
Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt? Nein

Bericht []

Datum der Kontrolle: 26.03.2026 durch Markus Rauter

Wurden im Zuge der Begehung neue Mängel festgestellt?



Unterschrift
Markus Rauter, 26.03.2026

Office | H. Hausverwaltung GmbH

Von: Office | H. Hausverwaltung GmbH
Gesendet: Freitag, 2. Jänner 2026 15:01
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: 4460 - 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 | EG | THEMA Undichtheit
Poolbereich : Pooltechnik
Anlagen: 2025-10 - 4460 0000 - LECKOTECH BE.pdf; 2025-12 - 4460 0000 -
LECKOTECH Fliesen Pool KV.pdf; 2026-01 - 4460 0000 - H. Skizze zu KV.jpg;
2025-10 - 4460 0000 - LECKOTECH Schaden KV (nicht ausgeführt).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
geschätzte Eigentümervertreter,

zur Thematik der Undichtheit im Poolbereich sowie in der darunterliegenden Ebene, in der sich die Pooltechnik befindet, nehmen wir wie folgt Stellung.

Nach erfolgter Abstimmung zwischen [REDACTED] (Miteigentümer / Eigentümervertreter) und [REDACTED] (Miteigentümer / Hausbetreuer) wurde die ursprünglich vorgesehene geringfügige elektronische Trocknung gemäß Leckotech-Angebot Nr. A2025-1048 vom 22.10.2025 in Höhe von EUR 3.626,94 netto nicht ausgeführt. Stattdessen wurde die umfassende Generalsanierung fokussiert.

Als erste Gesprächs- und Entscheidungsgrundlage übermitteln wir nunmehr das Angebot für die Herstellung einer neuen Abdichtung sowie eines neuen Fliesenbelags.

Laut Rücksprache zwischen [REDACTED] und dem Projektleiter der Leckotech GmbH wurde für den betroffenen Bereich (siehe beiliegende Skizze) ein Mosaik-Fliesenbelag angeboten. Diese Ausführungsvariante ermöglicht es, unabhängig von der bestehenden Undichtheit, die erforderliche Neigung zu korrigieren, sodass künftig anfallendes Spritzwasser ordnungsgemäß ablaufen kann.

Wir ersuchen die Eigentümervertreter um interne Rücksprache zu den nachstehenden Punkten:

- die derzeitige Undichtheit lässt es zu, die Beauftragung der Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG ohne weitere Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft vorzunehmen
- aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme könnte auf einen erweiterten Ausschreibungsprozess (Einholung weiterer Vergleichsangebote) verzichtet werden
- eine preisliche Kontrolle stellt für uns die Grobkostenbemessung des Sachverständigen [REDACTED] per 5/2024 im konkreten Punkt 8 mit Euro 25.600,- netto dar
- Alternativ besteht die Möglichkeit, eine Bauleitung mit Ausschreibung und Erstellung eines Preisspiegels zu beauftragen → erfahrungsgemäß gleichen sich hierbei jedoch die Kosten des Baumanagements mit den potenziellen Einsparungen aus dem Bestbieter-Verfahren weitgehend aus und ggf. ist mit einer weiterführenden zeitlichen Verzögerung zu rechnen;

Es erscheint aus unserer Sicht zweckmäßig, [REDACTED] in das Gespräch einzubeziehen, da er die Termine mit den Technikern begleitet hat und somit aus erster Hand über den Sachverhalt berichten kann.

Unsere Empfehlung für das weitere Vorgehen lautet:

- Erstellung entsprechender Sondervorschreibungen
- Vergabe der Arbeiten an die Leckotech GmbH gemäß Angebot Nr. A2025-1048 vom 18.12.2025 in Höhe von EUR 24.465,33 netto. Hierbei würden wir noch schriftlich festhalten, dass nach der Abdichtung und vor Aufbringung des Fliesenbelages eine Dichtheitsprobe stattfinden muss.

- Begleitung der Ausführung sowie Abnahme der Leistungen durch [REDACTED] /
in CC dem zustimmt)
 1. physischer Start / Einweisung Fa. Leckotech
 2. Begleitung der Dichtheitsprüfung (Funktion)
 3. Einweisung der Fliesenlegerarbeiten (Optik)
 4. Abnahme der Baustelle nach Fertigstellung

Aufgrund der aktuellen Hauptsaison sowie der laufenden Appartementvermietung stellt sich die Frage nach dem konkreten Ausführungszeitraum der Maßnahmen.

In vergleichbaren Liegenschaften mit touristischer Nutzung werden hierfür häufig fixe, jährlich wiederkehrende Zeitfenster in der Nebensaison festgelegt (z. B. jeweils zwei Wochen im Frühjahr und im Herbst), in denen handwerkliche Tätigkeiten gebündelt und priorisiert durchgeführt werden. Diese Zeiträume werden unter anderem für Grundreinigungsarbeiten an der Pool- und Saunatechnik, im Stiegenhaus, an Fixverglasungen sowie für sonstige Instandhaltungsmaßnahmen genutzt. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren auch Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Appartements (z. B. Küchen, Inventar, Bäder) erforderlich werden. Der Appartementbetrieb kann sich organisatorisch an diesen festgelegten Zeitfenstern orientieren und die Vermietung währenddessen entsprechend aussetzen.

Sollte ein persönliches Gespräch gewünscht sein, nehmen wir gerne an einer Besprechung vor Ort in Ehrwald teil. Andernfalls ersuchen wir um Ihre geschätzte, gebündelte Rückmeldung, ob der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt wird.

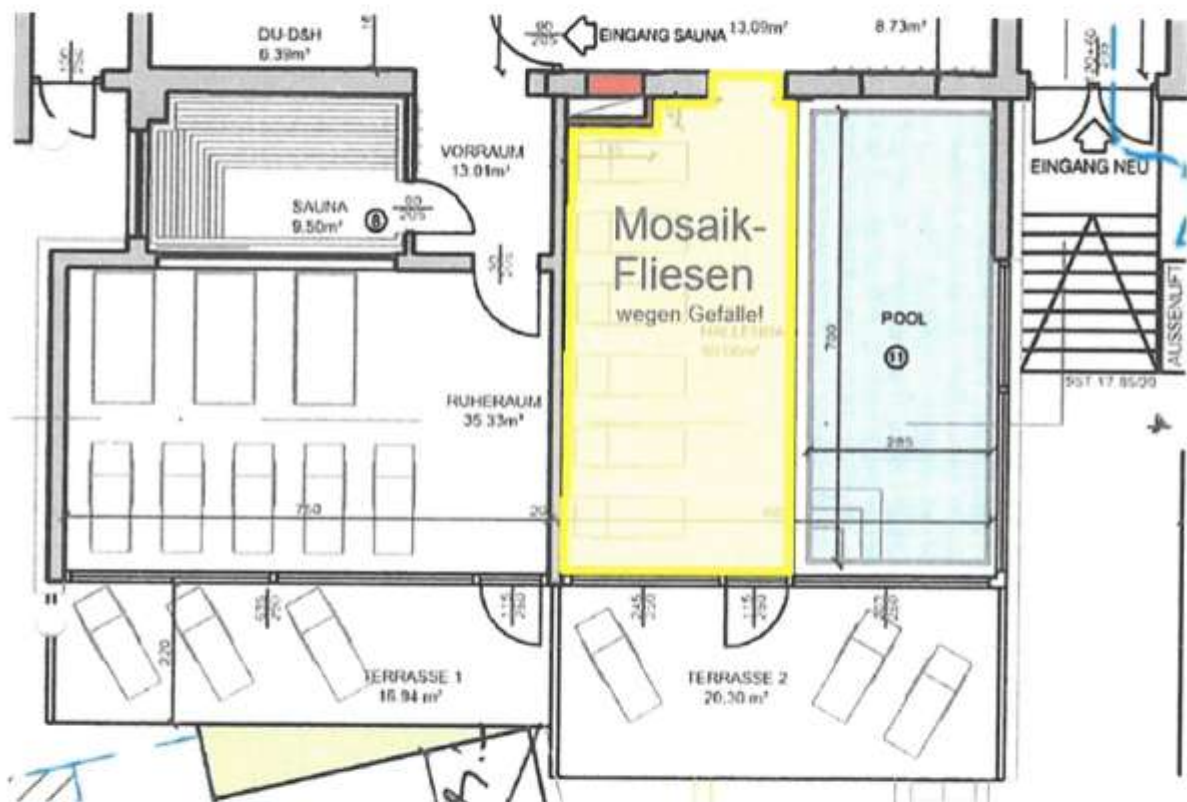
Wir wünschen Ihnen – nachträglich – einen guten Start in das Kalenderjahr 2026 und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

H. Hausverwaltung GmbH
Katharina HENNEMANN
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
6020 INNSBRUCK
+43 676 / 843312-313
www.hausverwaltung.tirol

Unsere Büro- & Telefonzeiten
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr | +43 676 / 843312-313
Notfallhotline 24h | +43 676 / 843312-312

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Enthaltene personenbezogene Daten dürfen nur für den angegebenen Zweck weiterverarbeitet werden (Zweckbindung nach Art 5 b DSGVO). Wenn Sie nicht die/der richtige AdressatIn sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort die/den AbsenderIn und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.



Leckotech Mess- und Ortungstechnik GmbH - Brennenstraße 74 - 6150 Steinach am Brenner

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5
 c/o H. Hausverwaltung GmbH
 Wilhelm-Greil-Straße 19 & 19a
 6020 Innsbruck

Angebot

Auftrags-Nr.: A2025-1048
 Kd.-Nr.: 20221444
 Datum: 18.12.2025
 Ansprechpartner: M. Schaffler
 E-Mail: michael.schaffler@leckotech.at
 Telefon: +43 676 3721961

Schaden-Nr.:
 Vers.-Nr.: 1394/014564-5
 Versicherungsunternehmen: Uniq
Schadenort
 Pooltechnikraum
 Kontakt: [REDACTED]
 Bahnhofstraße 5
 6632 EHRWALD

Projekt: **Pooltechnikraum - Bahnhofstraße 5 - Ehrwald**

Betreff: Trocknungs- und Sanierungsarbeiten aufgrund eines Wasserschadens
 Schadensursache: siehe Bericht
 voraussichtlicher Stromverbrauch: 1000 kWh
 Sollte sich die Preise 2026 ändern ist mit einer Schwankung von ca. 15 % zu rechnen.

**Titel: 02
 Trocknung**

Posnr.	Masse ME	Beschreibung	Epreis	Gesamt €
02.0010	33,00 m ²	Dämmstofftrocknung bis 50,00 m ² inkl. Arbeitszeit, Material, Zwischenmessungen, Nebenarbeiten, Messprotokoll, An- und Abfahrten Trocknung: Bei der technischen Trocknung werden mit Hilfe von modernsten Gerätschaften feuchte bzw. nasse Bauteile und Konstruktionen durch belüften, durchlüften, entfeuchten, erwärmen, durchströmen, hydrieren, ventilieren, adsorbieren, diffundieren aufgrund physikalischer Prozesse entfeuchtet. Durch höchste Sorgfalt beim Aufbau der Trocknungsanlage, Know-How, Einsatz modernster Messtechnik, laufenden Zwischen- und Fortschrittmessungen und der Auswahl des Trocknungsverfahren		

Bitte Folgeseiten beachten

Auftrag: **A2025-1048**

Datum: **18.12.2025**

Bezeichnung: **Pooltechnikraum - Bahnhofstraße 5 - Ehrwald**

Seite: **2**

Posnr.	Masse ME	Beschreibung	Epreis	Gesamt €
--------	----------	--------------	--------	----------

		können nahezu alle Bauteile und Konstruktionen zur Gänze getrocknet bzw. entfeuchtet werden. Jedoch kann es trotz allem in den seltensten Fällen dazu kommen, dass sich auch nach der technischen Trocknung noch Restfeuchtigkeit in einem Bauteil befindet, diese sich aber im Laufe der Zeit von selbst Aklimatisiert und dadurch natürlich auf trocknen (Nachfeuchten). Es gibt natürlich auch Baustoffe wo eine Trocknung nur erschwert bis gar nicht möglich ist. Hierzu wird der Kunde aber im Vorfeld informiert und es bleibt nur der Rückbau des betroffenen Bauteils oder Konstruktion. Weiters gib es Werkstoffe (z.B. Holz) und Utensilien (z.B. Instrumente, Weine,) die sensibel auf die technische Trocknung (Wärme, trockenes Raumklima) reagieren bzw. sogar zerstört werden. Hierzu bitte wir sie sich an unseren Techniker zu wenden bzw. wird der Techniker das vor Ort mit Ihnen klären – siehe Beiblatt: Infos zur Trocknung. Ein frühzeitiger Abbau der Trocknungsanlage bevor die erforderlichen trockenen Messwerte erreicht wurden, geschieht nur durch schriftliche Zustimmung des Kunden und der Schadensfall wird von uns nicht mehr weiterbearbeitet und keinerlei Garantie und Gewährleistung für den Erfolg der technischen Trocknung übernommen. die Es handelt sich hierbei um einen Auftrag auf Dienstvertragsbasis.	27,80	917,40
--	--	---	-------	--------

02.0020

1 PA Raumlufentfeuchtung bis 25,00 m² inkl. Arbeitszeit, Material, Zwischenmessungen, Nebenarbeiten, Messprotokoll, An- und Abfahrten

Trocknung:

Bei der technischen Trocknung werden mit Hilfe von modernsten Gerätschaften feuchte bzw. nasse Bauteile und Konstruktionen durch belüften, durchlüften, entfeuchten, erwärmen, durchströmen, hydrieren, ventilieren, adsorbieren, diffundieren aufgrund physikalischer Prozesse entfeuchtet. Durch höchste Sorgfalt beim Aufbau der Trocknungsanlage, Know-How, Einsatz modernster Messtechnik, laufenden Zwischen- und Fortschrittmessungen und der Auswahl des Trocknungsverfahren können nahezu alle Bauteile und Konstruktionen zur Gänze getrocknet bzw. entfeuchtet werden. Jedoch kann es trotz allem in den seltensten Fällen dazu kommen, dass sich auch nach der technischen Trocknung noch Restfeuchtigkeit in einem Bauteil befindet, diese sich aber im Laufe der Zeit von selbst Aklimatisiert und dadurch natürlich auf trocknen (Nachfeuchten). Es gibt natürlich auch Baustoffe wo eine Trocknung nur erschwert bis gar nicht möglich ist. Hierzu wird der Kunde aber im Vorfeld informiert und es bleibt nur der Rückbau des betroffenen Bauteils oder Konstruktion. Weiters gib es Werkstoffe (z.B. Holz) und Utensilien (z.B. Instrumente, Weine,) die sensibel auf die technische Trocknung (Wärme, trockenes Raumklima) reagieren bzw. sogar zerstört werden. Hierzu bitte wir sie sich an unseren Techniker zu wenden bzw. wird der Techniker das vor Ort mit Ihnen klären – siehe Beiblatt: Infos zur Trocknung. Ein frühzeitiger Abbau der Trocknungsanlage bevor die erforderlichen trockenen Messwerte erreicht wurden, geschieht nur durch schriftliche Zustimmung des Kunden und der Schadensfall wird von uns nicht mehr weiterbearbeitet und keinerlei Garantie und Gewährleistung für den Erfolg der technischen Trocknung übernommen. die Es handelt sich hierbei um einen Auftrag auf Dienstvertragsbasis.

500,60 500,60

Summe Titel: 02

1.418,00

Titel: **03 Sanierung**

Posnr.	Masse ME	Beschreibung	Epreis	Gesamt €
03.0010	1 PA	Baustelleneinrichtungspauschale	287,50	287,50
03.0020	1 PA	Verputz- und Spachtelarbeiten - Kleinflächenpauschale bis 1 m ² inkl. Arbeitszeit und Material	182,74	182,74

Auftrag: **A2025-1048** Datum: 18.12.2025
 Bezeichnung: **Pooltechnikraum - Bahnhofstraße 5 - Ehrwald** Seite: 3

Posnr.	Masse ME	Beschreibung	Epreis	Gesamt €
			Übertrag:	470,24
03.0030	1 PA	Kleinflächenpauschale malen bis 30 m² inkl. Arbeitszeit und Material	524,10	524,10
03.0040	1 PA	KFZ - Wegzone 3: über 100 km - Sanierung	172,50	172,50
03.0050	1.166,92 %	Abwicklungsregien - Kosten bis € 15.000	0,08	93,35
Summe Titel: 03				1.260,19

Titel: 04
Sanierung Abdichtung und Fliesen Pool

Posnr.	Masse ME	Beschreibung	Epreis	Gesamt €
04.0010	1 PA	Baustelleneinrichtungspauschale	850,00	850,00
04.0020	10,00 Std	Partiestunde - Sanierung Abdeck- und Sicherungsarbeiten Schwimmbecken, Unterstützung Fliesenlegerfirma bei Abbruch	132,25	1.322,50
04.0030	1 PA	Materialkosten (30 %)	396,00	396,00
04.0040	1 PA	Installateurarbeiten - Bodengully erneuern eventuell versetzen inkl Arbeitszeit Material an und Abfahrt	1.500,00	1.500,00
04.0050	1 PA	Abdichtung und Fliesen erneuern im Bereich neben dem Becken. Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand Schneiden der Fliesen und Abstemmen des Altbelags inkl Schleifen des Anschluß für W4 Abdichtung Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand Spachteln des Gefälles Alternativabdichtung W4 herstellen und Mosaik verlegen inkl Arbeitszeit und Material	14.945,00	14.945,00
04.0060	14.945 %	Zuschlag für Subunternehmerleistungen (ohne Berücksichtigung von Skontovereinbarungen).	0,07	1.046,15
04.0070	4 PA	KFZ - Wegzone 3: über 100 km - Sanierung	172,50	690,00
04.0080	20.749,7 %	Abwicklungsregien - Kosten € 15.000,- bis € 30.000,- inkl. Fahrtkosten	0,05	1.037,49
Summe Titel: 04				21.787,14

Auftrag: **A2025-1048**

Datum: **18.12.2025**

Bezeichnung: **Pooltechnikraum - Bahnhofstraße 5 - Ehrwald**

Seite: **4**

Netto-Summe	€	24.465,33
+ 20,00% Mehrwertsteuer	€	4.893,07
Endsumme	€	29.358,40

Zahlbar:

Angebot nach Erhalt 1 Monate gültig

Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand lt. ÖNORM B2207

Mit Annahme dieses Angebotes erklären Sie sich mit der ausschließlichen Anwendbarkeit unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die diesem Angebot beiliegen oder Ihnen bereits zuvor zugegangen sind, einverstanden. Die verbindliche Annahme dieses Angebotes erfolgt entweder schriftlich, mündlich oder schlüssig durch widerspruchsfreie Entgegennahme der mit diesem Angebot angebotenen Leistung. Dies ist ein integrierender Bestandteil dieses Angebotes. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Walter Schaffer

Brennerstraße 74
6150 Steinach am Brenner
Tel: 0676 / 734 83 92
Mail: office@leckotech.at
www.leckotech.at

Leckotech Mess- und Ortungstechnik GmbH - Brennerstrasse 74 - 6150 Steinach am Brenner

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5
c/o H. Hausverwaltung GmbH
Wilhelm-Greil-Straße 19 & 19a
6020 Innsbruck

Objekt: Pooltechnikraum
Bahnhofstraße 5
6632 EHRWALD

Vers.-Schein-Nr.: 1394/014564-5
Schaden-Nr.:

Bitte bei Rückfragen und
Zuschriften stets angeben

A2025-1048-001

Datum: 22.9.2025

Leckotech Mess- und Ortungstechnik GmbH
Brennerstrasse 74
6150 Steinach am Brenner
Telefon: +43 676 7348392
office@leckotech.at
www.leckotech.at

Leckageortungsbericht

Messtermin am: 19.10.2025 Uhrzeit: 08:00:00 bis 11:00:00

Messtechniker: Christian Steffan

Mobil-Nr.: +436763014750

Allgemeine Informationen

Anwesende Personen

- Versicherungsnehmer Mieter
 Eigentümer Installateur
 sonstige Person: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]

Allgemeine Informationen

Leckortung

1. Besuch 29.09.2025 - 08.00 - 11.00 Uhr
2. Besuch 14.10.2025 - 07.30 - 10.30 Uhr

Aufgabenstellung/vorgefundenes Schadensbild

Bereits aufgetrocknete Tropfstelle im Pooltechnikraum

Kurzergebnis zur Schadensursache

Undichtheit an der Isolierung im Poolraum

Kurzbeschreibung der durchgeführten Arbeiten

Feuchtemessung
Kontrastmittel gespült
Ermittlung der Tropfstelle

Bitte Folgeseiten beilefen

1

Prüfungen:

Druckprüfung durchgeführt: Ja Nein

Leitung:

Ergebnis:

Kaltwasserleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Warmwasserleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Zirkulationsleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Heizungsleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Fußbodenheizungsleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Außenleitung Ja Nein

Druckverlust Ja Nein

Abwasserleitung Ja Nein

Undicht Ja Nein

Grundleitung Ja Nein

Undicht Ja Nein

Regenleitung Ja Nein

Undicht Ja Nein

Flachdach angestaut Ja Nein

Undicht Ja Nein

Sonstige

Undicht Ja Nein

Feuchtigkeitsmessung

Akustik

Leitungsortung

Trace-/Prüfgas 0,00 kg

Thermografie

Kanalkamera

Videoendoskopie

Färbemittel

sonstige Methode

Schadensstelle geöffnet Ja Nein

durch:

Fliese(n) entnommen Ja Nein

Anzahl: 0,00

Schadensursache gefunden Ja Nein

Folgetermin Notwendig

Wichtige Besonderheiten / Empfehlungen

Bei der vor Ort Begutachtung konnte eine bereits aufgetrocknete Tropfstelle mit einem erhöhten Feuchtigkeitsmesswert an der Decke im Pooltechnikraum festgestellt werden.

Im darüber liegenden Schwimmbad wurde die genaue Stelle des Schadensbereichs ermittelt.

Neben der Schadensstelle befindet sich ein Gully.

Dieser wurde mit Kontrastmittel gespült.

Im Bereich der Liegen bleibt ständig das Wasser stehen (kein Gefälle).

An der Wand und am Boden im Schwimmbad konnte ebenfalls ein erhöhter Feuchtigkeitsmesswert festgestellt werden.

Bei einem weiteren Besuch konnte kein Kontrastmittel am Schadensbereich festgestellt werden.

Hinweispflicht zum Messergebnis

Da es nur einmal zum Tropfen begonnen hat, sollte man die Sache weiter beobachten.

Man sollte sich Überlegen im Bereich der Liegen die Fliesen und die Abdichtung zu erneuern, sodass in diesem Bereich kein Wasser mehr stehen bleibt.

Messtechnik

Feuchtemessung

Kontrastmittel gespült

Ermittlung der Tropfstelle

Schadensregulierer / Sachverständiger

Sachverständiger benötigt Ja Nein

Sachverständiger informiert Ja Nein

Sachverständiger

Leitungssystem - Versorgung

Heizung Fußbodenheizung
 Regenwasser sonstiges:

Warmwasser Kaltwasser

Kupfer Stahl WICU
 sonstiges

Mehrverbundrohr Kunststoff

Leitungssystem - Entsorgung

Abwassersammelleitung Abwasserstrang
 Regenwasserleitung sonstiges:
 Abfluss/Kunststoff Abfluss/Guss
 sonstiges:

Abwassergrundleitung

Weitere Empfehlungen/ weitere Maßnahmen

Lochfrasswiederverschluss Ja Nein
 Kondenswasserbildung Ja Nein
 Armatur undicht Ja Nein
 Silikonfuge undicht Ja Nein
 Fliesenfuge undicht Ja Nein
 Muffenversatz Ja Nein

Sonstiger Defekt

Weitere Empfehlungen/ weitere Maßnahmen

Reparatur durch Installateur erforderlich Sanierung erforderlich

Schadensaufnahme: durchgeführt

Trocknung: erforderlich

Sofortmaßnahme: nicht erforderlich

Details siehe Trocknungsangebot (folgt)

sonstiges:

Schwimmbad:

1x Dämmschichttrocknung (30m2)

Pooltechnikraum:

1x RT

Beschädigte Flächen

Geschoss / Whg.: EG Schwimmba Zugspitz Residences

<input type="checkbox"/> Tapeten	<input type="checkbox"/> Wand	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Decke	0,00 m²		
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Wand	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Decke	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Boden	0,00 m²
<input type="checkbox"/> Fliesen	<input type="checkbox"/> Wand	0,00 m²			<input type="checkbox"/> Boden	0,00 m²
<input type="checkbox"/> Ersatz ausreichend für Schaden vorhanden			<input type="checkbox"/> nur teilweise vorhanden		<input type="checkbox"/> Ersatz konnte nicht geklärt werden	
<input type="checkbox"/> Laminat	0,00 m²	<input type="checkbox"/> PVC	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Teppich	0,00 m²	
<input checked="" type="checkbox"/> Maler	<input checked="" type="checkbox"/> Wand	16,00 m²	<input type="checkbox"/> Decke	0,00 m²		
Farbe: Grau			Material: Putz			
<input type="checkbox"/> sonstiges:						
<input type="checkbox"/> Trockenbau	<input type="checkbox"/> Wand	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Decke	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Boden	0,00 m²
<input type="checkbox"/> Vinyl	<input type="checkbox"/> Parkett	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Estrich	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Boden	0,00 m²
<input type="checkbox"/> Verputz	<input type="checkbox"/> Wand	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Decke	0,00 m²	<input type="checkbox"/> Boden	0,00 m²

Erforderliche Gewerke

<input type="checkbox"/> Maurer	<input type="checkbox"/> Fliesenleger
<input type="checkbox"/> Dachdecker	<input type="checkbox"/> Bodenleger
<input type="checkbox"/> Maler / Trockenbauer	<input type="checkbox"/> Trocknung / Leckortung
<input type="checkbox"/> sonstiges:	

Eingeschätzte Schadenshöhe

über 2000,00 €
 unter 2000,00 €
 nicht einzuschätzen

Zeigt den Schadensbereich im Technikraum



Übersichtsfoto vom Technikraum



Zeigt den erhöhten Feuchtigkeitsmesswert an der Decke im Technikraum



Seite: 5

Zeigt den Riss in der Betondecke



Zeigt das Wasser unter den Fliesen beim Gully



Zeigt das Spülen mit Kontrastmittel beim Gully im Schwimmbad



Zeigt das stehende Wasser auf den Fliesen beim Schwimmbad



Seite: 7

Übersichtsfoto vom Schadensbereich im Schwimmbad



Zeigt den Schadensbereich am Mauerwerk im Schwimmbad



Zeigt den erhöhten Feuchtigkeitsmesswert am Mauerwerk im Schwimmbad



Zeigt den Riss in der Decke im Technikraum



Kennzeichnung der Tropfstelle



Zeigt den erhöhten Feuchtigkeitsmesswert am Boden im Schwimmbad



Zeigt den erhöhten Feuchtigkeitsmesswert am Boden im Schwimmbad



Übersichtsfoto vom Schadensbereich im Schwimmbad





EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5

2022/2023

DOKUMENTATION

MÄNGELABARBEITUNG

OBJ. 4460

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tiroel

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312



Nachstehende Positionen wurden uns in den letzten Monaten zugetragen. Darüber hinaus wird auf den Bescheid der Gemeinde Ehrwald vom 27.09.2022 verwiesen. Die gegenständliche Protokollierung setzt nicht die einzelnen E-Mail Nachrichten der Miteigentümer (direkte Übermittlung an Bauleitung & Bauträger) außer Kraft.

POS	THEMA		STATUS
1	Ausführung der Asphaltierungsarbeiten im Eingangsbereich der Bahnhofstraße unsauber ausgeführt. („Fleckerlteppich“) Putz- und Farbreste sind ebenfalls noch vorhanden.		Laut RM Bauträger vom 25.10.22 keine weiteren Maßnahmen vorgesehen ERLEDIGT ✓
2	Die Fassade hinter dem Kaminrohr neben dem Eingang entlang der Bahnhofstraße wurde nicht verputzt.		Laut RM Bauträger vom 20.06.2023 ERLEDIGT ✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tiro1

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312




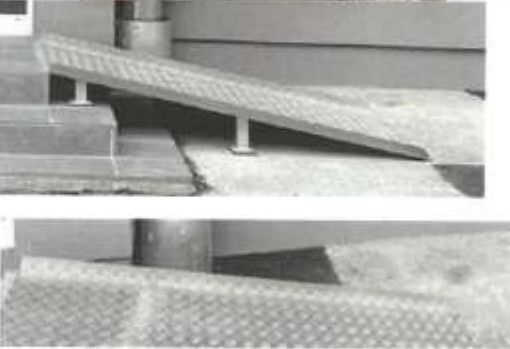
H.

<p>3</p> <p>An den Fenstern der Immobilien sind auf der Außenseite Klebeband-Reste noch immer vorhanden. Kontrolle bei allen Fenstern erforderlich.</p>	 	<p>ERLEDIGT laut LBG 10.11.2022</p> <p>✓</p>
<p>4</p> <p>Beim Vordach des Eingangs entlang der Bahnhofstraße stehen aus der Holzverkleidung noch Nägel heraus.</p>	 	<p>ERLEDIGT laut LBG 10.11.2022</p> <p>✓</p>

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tirol

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.

5	<p>Die Absturzsicherung im Bereich der Schächte entlang der Bahnhofstraße ist nicht ausreichend gegeben. Hier sind weitere Maßnahmen erforderlich. Unter den Schächten befindet sich noch Bauschutt – bitte entfernen.</p>		<p>ERLEDIGT It. SV am 15.05.2023</p> <p>✓</p>
6	<p>An der Fassade neben dem Eingang der Bahnhofstraße wurden Farb- mängel an der Hausfas- sade festgestellt.</p>		<p>Laut RM Bauträger vom 20.06.2023</p> <p>Keine Maßnah- men vor- gesehen</p> <p>✓</p>
7	<p>Etagenlager für die Haus- betreuungsfirma wurden nicht fertiggestellt. Diese sollen zur Lagerung der Wäsche für die Apparte- ments etc. dienen.</p>		<p>Ausführung durch Team Kon- zept Faci- lity Servi- ces GmbH</p> <p>ERLEDIGT</p> <p>✓</p>
8	<p>Die Rampe (Bereich Ein- gang Bahnhofstraße) ist nicht auf schwere Lasten wie Wäschesammelwagen ausgelegt. Eine betonierte Rampe wäre erwünscht.</p> <p>Ebenfalls stellt diese an den beiden Rändern eine Stolpergefahr aufgrund des „Rahmens“ dar (max. 2cm gemäß OIB4).</p> <p>Podest mit Stufen mit drei Trifftlächen – Absturzsi- cherung / Handläufe er- forderlich.</p>		<p>ERLEDIGT</p> <p>✓</p>

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
✉ office@hausverwaltung.tirol

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.



9	Die Decke des Fahrradraums wurde nicht ordnungsgemäß verputzt.		ERLEDIGT laut LBG 10.11.22 ✓
10	Im Müllraum ist die Malerei nicht ordnungsgemäß ausgeführt und fehlt teilweise sowie auch stellenweise die Verputzung.		Laut RM Bauträger vom 20.06.2023 ERLEDIGT ✓
11	Das Ablaufrohr auf der Terrasse des Wellnessbereichs – hier bleibt austretende Flüssigkeit liegen.		ERLEDIGT ✓ Laut RM Bauträger 19.11.22 wurde das Rohr 90° von der Wand weggedeut
12	Auf den Lüftungsrohren im Wellnessbereich wurden Farbreste festgestellt.	Bei der Liegenschaftsbegehung war der links geschilderte Umstand nicht ersichtlich.	ERLEDIGT ✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tirol

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312




H.

<p>13</p>	<p>Die Holzverkleidung des linkem Gebäudeteils entlang der Bahnhofstraße wurde nicht erneuert und entspricht nicht dem Erscheinungsbild des Hauses.</p>		<p>Laut RM Baurträger vom 25.10.22 keine weiteren Maßnahmen vorgesehen</p> <p>ERLEDIGT</p>
<p>14</p>	<p>Der Eingangsbereich zur Immobilie WP3 wurde nicht verputzt. Die Säule in diesem Bereich ist nicht farblich angepasst.</p>		<p>Laut RM BT vom 25.10.22 wird die Säule lackiert, sonst keine weiteren Maßnahmen</p> <p>ERLEDIGT</p>
<p>15</p>	<p>Die Beschilderungen der beiden Saunen wurden vertauscht. An der Biosauna wurde das Schild der finnischen Sauna angebracht und umgekehrt. Der Baukleber lässt sich nicht lösen. Eine einfache Änderung / Tausch ist nicht möglich. Die Tafeln mit den Beschreibungen sind richtig angebracht.</p>		<p>ERLEDIGT</p>
<p>16</p>	<p>Die Beschilderungen „Nicht-Raucher“, „Pool-Regeln“, „Schwimmbad“ wurden nur ausgedruckt und laminiert. Diese sind an die restlichen Schilder im Haus anzupassen.</p>		<p>ERLEDIGT</p>

H. Hausverwaltung GmbH
 6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
 office@hausverwaltung.tiro1

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
 Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.


17	Die Folienabdeckung der Rohre wurde im Bereich der Kellerabteile nicht entfernt.		Lt: RM Bauträger 29.11.22 wurden die Abdeckun- gen ent- fernt ERLEDIGT ✓
18	In der Fassade des Hauses finden sich mehrere weiße Abdeckkappen. Diese sind farblich an die Hausfassade anzupassen.		ERLEDIGT ✓
19	Das Terrassengeländer im Bereich der Immobilie W3 weist einen Knick auf.		Lt: RM Bauträger 29.11.22 wurde das Geländer begradigt ERLEDIGT ✓
20	Das Regenwasser bleibt beim Eingang entlang der Hauptstraße liegen und versickert nicht bzw. rinnt nirgendwo ab.		Lt: BT SV 25.10.22 keine wei- teren Maß- nahmen erforderlich ERLEDIGT ✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tiro

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.

21	Die Abflüsse im Wellnessbereich wurde nicht ordnungsgemäß verfugt. Hier ist eine dauerelastische Fuge notwendig.		Laut RM Bauträger vom 20.06.2023 ERLEDIGT ✓
22	Die Fenster des Wellnessbereichs wurden nicht sauber verbaut. Kontrolle der Situation.		Lt: RM Bauträger 29.11.22 wurden Anschluss- leisten verbaut ERLEDIGT ✓
23	Türklinken der Badeingangstüren stoßen beim weiten Öffnen gegen die Glastrennwand. Hier ist eine Schutzkonstruktion erforderlich.	(Laut RM vom 24.08.22 Hr. Häder wurden bereits Stopper montiert.)	Lt: RM Bauträger 29.11.22 ERLEDIGT ✓
24	Im Bereich der Waschbecken in den Immobilien wurden die schwarzen Armaturen fehlerhaft angebracht. Der Mischer müsste nach rechts gehen.		Lt: RM Bauträger 29.11.22 werden die Mischer nicht ge- dreht ERLEDIGT ✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tirol

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312



H.

<p>25</p>	<p>Beseitigung der Baustellenreste auf den Vordächern. Hier wurde ein schwarzer Belag angefangen, jedoch nicht fertiggestellt.</p>		<p>Laut RM BT wird Bauschutt entfernt; sonst keine weiteren Maßnahmen vorgesehen</p> <p>Bauschutt ERLEDIGT 10.11.2022</p> <p>✓</p>
-----------	--	---	---

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tiro1

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.




<p>26</p>	<p>Gas-Zähler-Raum inkl. Zugang ist nicht verputzt. Eventuell wäre hier ein Brandabschnitt erforderlich (EI30 / EI60 / EI90 Türe)?</p>		<p>RM 25.10.22: der dargestellte raum ist nicht der gaszähler- raum . brand- schutztür wurde eingebaut</p> <p>ERLEDIGT</p> <p>✓</p>
<p>27</p>	<p>Parkplatzbeleuchtung nicht vorhanden.</p>		<p>Laut RM BT 25.10.2022 nicht vor- gesehen</p> <p>ERLEDIGT</p> <p>✓</p>
<p>28</p>	<p>Saunagestaltung</p>	<p>Bereitschaft für die Herstellung eines Sichtschutzes durch Blumentröge inkl. Bepflanzung sowie Anschaffung von 2 Liegen, einem Tisch und 2 Stühlen in Kulanz gegeben.</p>	<p>ERLEDIGT</p> <p>✓</p>

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tiro1.at

Büro & Telefonzeiten | ☎ +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | ☎ +43 676 / 84 33 12 -312

H.

29	Farbmängel im Bereich des Eingangs auf der Seite Hauptstraße.		Lt: RM Bauträger 29.11.22 wurde die Wand neu gemalt ERLEDIGT ✓
30	Beim Zugang neben dem Fahrradraum zu den Kellern befindet sich noch ein Loch in der Wand.		Laut RM Bauträger vom 20.06.2023 ERLEDIGT ✓
31	Die Wand am Ausgang von den Kellerräumen zum Wellnessbereich weist Feuchtigkeit auf.		Laut RM Bauträger vom 20.06.2023 ERLEDIGT ✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
office@hausverwaltung.tirol

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

H.

- 32 Ausblühungen an der Wand im Wellnessbereich deutlich erkennbar.



Laut RM
Bauträger
vom
20.06.2023

ERLEDIGT
✓

- 33 Die Lichtbreite der Fluchtwegtür des Eingangs an der Bahnhofstraße ist größer als die Tiefe des Podestes. Beim Öffnen der Tür von außen ist ein Schritt zurück auf die darunterliegende Stufe erforderlich → Stolpergefahr



RM lt. Bau-
träger
29.11.22

Situation
bleibt und
wird nicht
geändert.

ERLEDIGT
✓

- 34 Die Kellerwand wurde verputzt aber nicht gestrichen.



RM lt. Bau-
träger
29.11.22

Situation
bleibt und
wird nicht
geändert.

ERLEDIGT
✓

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greif-Straße 19+19a
✉ office@hausverwaltung.tiro1

Büro & Telefonzeiten | +43 676 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

24h Notruf | +43 676 / 84 33 12 -312

35	Feuchtigkeitseintritt im Bereich des Fahrradraums.		OFFEN Laut RM Bauträger vom 20.06.2023
36	Fehlendes Stellbrett bei der Holzverkleidung, hier liegt die Dämmung frei.		RM lt. Bau- träger 29.11.22 ERLEDIGT ✓
37	Fehlende Panikbeschläge an den Türen Allgemeinfläche	Laut Pläne	ERLEDIGT ✓

Zuletzt bearbeitet am: 02.08.2023

H. Hausverwaltung GmbH
6020 INNSBRUCK, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a
☎ office@hausverwaltung.tiro1

Büro & Telefonzeiten | +43 876 / 84 33 12 -313
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
24h Notruf | +43 876 / 84 33 12 -312