

# Einladung

zu der **am Donnerstag, 01.10.2020**

stattfindenden ordentlichen Eigentümersammlung für die Liegenschaft

**EG Appartementhaus „Anderl“ – Bachwinkl 4, 5761 Maria Alm**

**ORT:** Feuerwehrhaus Maria Alm, Almerau 7, 5761 Maria Alm

**BEGINN:** 16:00 Uhr

## TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung der Eigentümer
2. Begrüßung der Verwaltung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Abrechnung und Kassaprüfung (Herr Schnatz)
4. Bericht der Hausverwaltung (Instandhaltungsarbeiten)
5. Fassadensanierung Phase 1: Bericht und Abrechnung
6. Fassadensanierung Phase 2: Bericht und Beauftragung
7. Bericht und Status zu den entdeckten Baumängeln am bestehenden Zubau – Informationen zu weiterer Vorgehensweise
8. Bericht und aktueller Stand zum Thema „Schiebeläden“
9. Wahl der Beiräte mit jeweils getrennter Abstimmung pro Kandidat für weitere 2 Jahre
10. Wahl des Eigentümerversprechers Herr Langer für weitere 2 Jahre
11. Bericht zur bestehenden Forderung von Herrn Miller (Nachbar) und Diverses
12. Bericht Wassergenossenschaft
13. Beschlussfassung über geplante Sanierungsarbeiten:
  - a) Ersatz der kaputten Thujenhecke oder Beschluss über einen Holzzaun
  - b) Beschlussantrag über die Finanzierung Fenstertausch
- Vorschlag zur Finanzierung der bereits getauschten Fenster sowie zukünftig zu ersetzende Fenster.

- Rückforderung des fälschlichen, ausbezahlten Betrags an Herrn Frank Andörfer
- c) Beschlussantrag zur Privatisierung der Fenster  
Übertrag der Fenster ins Sondereigentum

#### 14. Anträge von Eigentümern:

##### a) Anträge von Eigentümerin TOP 13, Sonja Ries

- Beschluss über die Anschaffung von Gummimatten für den Skikeller. Der nasse Fußboden ist sehr rutschig und somit auch gefährlich.
- Beschluss Schriftzug  
Den bei der Renovierung übermalten Schriftzug durch ein Blechschild, wie bereits in der Versammlung 2018 vorgestellt, zu ersetzen.  
Ebenso an der Auffahrt im Bereich der Wohnung Top 27. Dieser Eigentümer hat bereits seine Zustimmung erteilt.
- Beschluss Handbrause:  
In der Damendusche soll eine Handbrause installiert werden (zumindest an einer Dusche)
- Glastüre Schwimmbad:  
Die Glastüre nach außen im Schwimmbad soll wieder geöffnet werden. Im Ernstfall kann das ein Fluchtweg sein. Denkbar ist ein anderes Schloss, das von außen geschlossen bleibt und von innen zu öffnen ist.

##### b) Anträge von Eigentümer TOP 68 und 70b, Thomas und Petra Alex

- Beschluss über die Installation eines Schließzylinders mit Knauf an der innenliegenden Haupteingangstür.  
Begründung: die Eigentümer haben wiederholt festgestellt, dass der Haupteingang des Anderl abends von innen verschlossen wurde. Dies stellt insbesondere im Gefahrenfall (Brand, etc.) ein Problem dar, da die Hauseingangstüren nicht über Paniköffnungen verfügen. Im Fall einer abgeschlossenen Tür ist der Fluchtweg ohne Schlüssel somit nicht gegeben. Eine kostengünstige einfache Umrüstung ist jedoch durch den Einbau von Schließzylindern mit einseitig (innen) angebrachten Knauf möglich. Solche Zylinder sollen im Rahmen des Beschlusses, an den nach außen führenden Türen verbaut werden. Hierbei ist auch ggf. der Ausgang vom dem Saunabereich auf die Freifläche zu betrachten. Auch diese Türe stellt einen Fluchtweg aus dem Saunabereich dar.
- Beschluss über die Installation einer LED-Treppenhausbeleuchtung, gesteuert über Bewegungsmelder.  
Begründung: Das Treppenhaus des Anderl wirkt sehr dunkel. Immer wieder kommt es vor, dass die Beleuchtung sich während dem Treppensteigen abschaltet. Dies stellt insbesondere beim Absteigen eine zusätzliche Gefahr dar. Das Verlängern der Schaltzeiten führt nicht zu einer Verbesserung, da aufgrund der Größe des Hauses die Schalter in den unterschiedlichen Ebenen bereits durch einen Vornutzer gedrückt wurden. Durch die Installation von Bewegungsmeldern wird sichergestellt,

dass die Beleuchtung bei Nutzung des Treppenhauses eingeschaltet bleibt.

Mittels einer zeitgerechten hellen LED-Beleuchtung wird das dunkle Treppenhaus heller und freundlicher gestaltet. Aufgrund der LED Technik wird der Stromverbrauch nachhaltig reduziert und somit auch die Stromkosten gesenkt.

- Beschluss über die Installation eines Schnappschlusses mit Zahlencodesteuerung und Türschließer am Hauseingang des Skikellers.

Begründung: Wir haben sowohl im Winter als auch im Sommer wiederholt festgestellt, dass der Hauseingang zum Skikeller nicht verschlossen wird. Aktuell ist es erforderlich, die Türe mittels Schlüssel abzuschließen.

Häufig wird der Skikeller in Stoßzeiten durch mehrere Personen gleichzeitig betreten oder verlassen. So ergibt es sich, dass das Abschließen der Tür nicht nach jeder Person erfolgt und die Tür dann in Folge offen stehen bleibt. So können Unbefugte ungehindert über den Hauseingang zum Skikeller in den Skikeller und auch in das Gebäude eintreten. Auch das abendliche Abschließen der Tür durch den Hausmeister hilft nur bedingt weiter, da die Tür nach unserer Beobachtung auch abends zum Verlassen des Hauses (Rauchen, Müll rausbringen, etc.) genutzt wird und dann in Folge am späten Abend und in der Nacht offen steht. Daher soll darüber beschlossen werden, dass der Zugang über ein Zahlenschloss abgesichert wird. In diesem Fall können Berechtigte mit Kenntnis des Zahlencodes den Zugang zum Skikeller ohne Schlüssel nutzen.

#### c) Anträge von Eigentümer Top 43, Conny und Tor Schofield und Top 56, Silke und Helge Kämmele

- Beschluss über die Anbringung eines Fensters an der Außenseite lt. Skizze. Die beiden Fenster werden von den betroffenen Eigentümern in Eigenregie eingebaut. Sämtliche Kosten für den Einbau sowie die Wartung obliegen den beiden Eigentümern. Die Fenster sollen eine Abmessung von 165 cm x 120 cm haben.

#### d) Anträge von Eigentümer Top 3, Bernhard Morell

- Kommunikationssprache mit den Eigentümern:  
Beschluss zur Umsetzung des EU-Grundrechtes auf gleichrangige Vielsprachigkeit (Art. 314 EG und Art 21, sowie Art 22 und Art 41 Abs. 4 der EU Grundrechtecharta) und Neuregelung der Kommunikationssprache mit den Eigentümern. Es soll beschlossen werden ab sofort alle Schreiben der Hausverwaltung an die Eigentümer mindestens in Deutscher und Englischer Sprache zu verschicken.
- Beschluss zum Umgang mit nichtdeutschsprachigen Miteigentümern in der Eigentümerversammlung.  
Es soll beschlossen werden, dass nichtdeutschsprachigen Miteigentümern im Rahmen der Eigentümerversammlung eine simultane Übersetzung ins Englische angeboten wird. Die Übersetzung kann entweder intern durch einen geeigneten Miteigentümer oder durch einen professionellen Übersetzer erfolgen.

Hintergrund zu den Beschlussvorlagen:

Die Eigentümergeinschaft hat sich über die Jahre stark geändert, viele nicht deutschsprachige Miteigentümer sind hinzugekommen, aktuell sind ca. 21 % der Miteigentümer nicht deutschsprachig. Diese werden aktuell nur in deutscher Sprache von der Hausverwaltung informiert. Basis hierfür ist ein Beschluss aus den 80er Jahren. Nach EU Grundrecht war dies allerdings schon zur Zeit der Beschlussfassung nicht rechtens.

Anmerkung seitens der Hausverwaltung:

Die dadurch entstehenden Mehraufwände seitens der Hausverwaltung sowie des professionellen Übersetzers verursachen zusätzliche Kosten, welche von der Eigentümergeinschaft getragen werden müssen.

e) Anträge von Eigentümer Top 8, Dipl.-Ing. Susanne Wolf

- Beschluss für eine qualifizierte Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2016 – 2018, da es seit dieser Zeit keine Kassaprüfungen gab und die Abrechnungen fehlerhaft sind. Einzelne Positionen sind nicht nachvollziehbar. Beim damaligen Hausverwalter wurden die Abrechnungen mehrfach beanstandet, doch wurden diese nicht korrigiert.
15. Antrag der Hausverwaltung zur Kostenverrechnung der externen Kosten der Lohnverrechnung für den Hausbesorger Stanimir Drljic und Tanja Drljic in Höhe von etwa 240€ p.a.
16. Allfälliges

**Anmerkungen der Hausverwaltung:**

**1. Gültigkeit der Vollmacht**

Für den Fall, dass Ihre Teilnahme nicht möglich ist bitten wir die beigefügte Vollmacht ausgefüllt und unterschrieben an einen Miteigentümer Ihres Vertrauens zu erteilen.

Wir weisen darauf hin, dass die angefügte Vollmacht als Generalvollmacht (inklusive Personenwahl) zu betrachten ist, sollten Sie ihrem Vollmachtnehmer ein gezieltes Abstimmungsverhalten auferlegen, bitten wir dieses auf der Vollmacht zu vermerken oder Ihren Vollmachtnehmer dementsprechend mündlich über das Abstimmungsverhalten zu instruieren. Die Hausverwaltung wird das Abstimmungsverhalten der Bevollmächtigten nicht überprüfen.

Bitte beachten Sie, dass keine Vollmacht für die Hausverwaltung als Vollmachtnehmer ausgestellt werden kann.

**2. Corona Bestimmungen**

Seit 1. August 2020 sind Veranstaltungen mit zugewiesenen und gekennzeichneten Sitzplätzen in geschlossenen Räumen mit bis zu 500 Besucherinnen/Besuchern und mit zugewiesenen und gekennzeichneten Sitzplätzen im Freiluftbereich mit bis zu 750 Besucherinnen/Besuchern möglich. Wir werden aufgrund dieser Regelung Namensschilder mitbringen und bitten Sie vorab um Ihre Zu- oder Absage per Email unter [office@immo-saalfelden.at](mailto:office@immo-saalfelden.at)

Natürlich soll niemandem die Teilnahme an der Versammlung verwehrt werden, jedoch wäre es aus Gründen des aktuell präferierten Abstandes untereinander wünschenswert, wenn pro Wohnung nur ein Eigentümer der Versammlung beiwohnt. Wir danken dahingehend für Ihre Rücksicht auf die Gesundheit der Gemeinschaft.

Mit freundlichen Grüßen

**muzak:immobilien**  
Treuhand GmbH