

Protokoll der Hausversammlung

EG¹ Seefeld, Klosterwald 674 + 676
vom 09.04.2025, Beginn: 17:00 Uhr
im Tirolium, Gewerbegebiet 52, 6100 Seefeld

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Frau Mag. Verena Dekan von der ZIMA Objektmanagement GmbH. Die Versammlung ist mit **33,65%** (922 von 2.740 NW²) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit **beschlussfähig** für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG 2002 idgF³.

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

Inhaltsverzeichnis:

1. Betriebs- und Heizkostenabrechnung
 - Strompreise
 - Fernwärme Preise / Abklärung Heizkörper / Heizungsbetreuung / Einstellungen Heizung
2. Rücklagen
3. Diverse Hausangelegenheiten:
 - a) **Aufteilung Hauptwasserabsperrung**
 - b) Hausnummern
 - c) Altersbedingte Wasserschäden / Versicherung
 - d) Umrüstung Beleuchtung → LED / Bewegungsmelder / **BESCHLUSSFASSUNG**
 - Außenbeleuchtung
 - e) Haus 674 / Eingangsbereich Stolperfalle
 - f) Feuchte Stellen
 - g) Eingangstüren
 - h) Behindertenparkplatz
 - i) E-Ladestation / Lastenmanagementsystem
 - j) Entfernung Bäume
 - k) Änderungen an allgemeinen Teilen
 - l) Haus 676 / TOP 17 / Balkon streichen / Giebel
 - m) PV-Anlage / Fernwärme Seefeld
 - n) Haus 676 / Kauf von Trockenraum
 - o) Haus 674 / TOP B2 / Einbau Fenster
 - p) Sperrmüll
 - q) Neue Mülltrennung

1. Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 ist zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht fertig erstellt. Dennoch werden mit den Anwesenden einige wesentliche Aspekte und Kostentreiber der letzten Jahre besprochen. Der Hausverwaltung liegen bereits die Techem-Abrechnung 2024 und die Stromkosten bis Ende Juli 2024 sowie die Jahresabrechnung 2024 der Fernwärme vor. Anhand

¹ EG ... Eigentumsgemeinschaft

² NW ... Nutzwerte

³ idgF ... in der geltenden Fassung

dieser Unterlagen und den Abrechnungen der letzten Jahre wird die Entwicklung der Kosten anhand der steigenden Kosten analysiert.

Strompreise TIWAG

Die Wohnanlage wird von der TIWAG mit Strom beliefert. Sowohl Haus 674 als auch 676 erhalten separate Abrechnungen von der TIWAG. Die Entwicklung der Stromkosten (Arbeitspreis), des Verbrauchs und den daraus resultierenden Kosten werden anhand der Abrechnungen von **Haus 676** aufgeschlüsselt. Bei den Preisen werden sowohl Tag- als auch Nachtstrom (Hoch- und Niedertarif) angegeben.

Abrechnungszeitraum	Verbrauch	Preis	Zeitraum
07/20 – 06/21	26.450 kWh	3,690000 ct/kWh	01.07.20 – 31.12.20
		0,322000 ct/kWh	
		3,970000 ct/kWh	01.01.21 – 30.06.21
		0,260000 ct/kWh	
Gesamtkosten: 4.602,62€ brutto			
07/21 – 06/22	8.238 kWh	7,167000 ct/kWh	01.07.21 – 31.05.22
		8,198900 ct/kWh	01.06.22 – 30.06.22
Gesamtkosten: 1.470,21€ brutto			
07/22 – 06/23	19.951 kWh	8,198900 ct/kWh	01.07.22 – 30.06.23
Gesamtkosten: 3.534,12€ brutto			
07/23 – 07/24	22.927 kWh	8,198900 ct/kWh	01.07.23 – 23.07.23
		21,300000 ct/kWh	24.07.23 – 30.06.24
		14,200000 ct/kWh	01.07.24 – 31.07.24
	TIWAG-Bonus	-3,200000 ct/kWh	24.07.23 – 31.12.23
	TIWAG-Bonus	-6,200000 ct/kWh	01.01.24 – 30.06.24
	Aktionsbonus	-2,000000 ct/kWh	24.07.23 – 30.06.24
	Aktionsbonus	-2,000000 ct/kWh	01.07.24 – 31.07.24
Gesamtkosten: 5.699,18€ brutto			

Heizpreise Ortswärme Seefeld

Die Wohnanlage wird mit Energie der Ortswärme Seefeld beliefert. Für beide Häuser wird eine Abrechnung übermittelt. Die Energiepreise, Verbräuche und Kosten der letzten Jahre gestalteten sich wie folgt:

Abrechnungszeitraum	Verbrauch	Preisspanne /MWh	Zeitraum
2020	536,219 MWh	61,33€ - 62,42€	2020
Gesamtkosten: 47.153,46€ brutto			

2021 556,496 MWh 65,04€ - 68,06€ 2021

Gesamtkosten: **52.024,75€ brutto**

2022 496,516 MWh 72,60€ - **94,77€** 2022

Gesamtkosten: **55.922,76€ brutto**

2023 469,698 MWh **86,26€ - 93,89€** 2023

Gesamtkosten: **59.538,42€ brutto**

2024 471,918 MWh **87,99€ - 89,91€** 2024

Gesamtkosten: **59.437,85€ brutto**

Im Zusammenhang mit den Heizkosten werden eigentümerseits diverse Anliegen rund um die Heizung vorgebracht:

- **Abklärung Heizkörper**

Einige Eigentümer (TOP B13, B16, B12, B17) bringen vor, dass, obwohl die Thermostate abgedreht wurden, die Heizkörper zum Teil dennoch lauwarm sind. Der Zulauf der Heizung bleibe warm, selbst wenn der Heizkörper nicht in Verwendung steht, weil er abgedreht wurde. Dies könne in allen Wohnungen beobachtet werden. Nur vereinzelt lassen sich Heizkörper komplett abdrehen und bleiben dann auch kalt.

Nach Rücksprache mit der Fa. Opbacher (Hr. Draxl) darf mitgeteilt werden, dass die Häuser – wie bereits in der Versammlung festgehalten – über ein sog. **Einrohrsystem** beheizt werden, welches in die Jahre gekommen ist. Zudem besteht das Problem, dass sich Absperrungen einer Wohnung oft in einer anderen Wohnung befinden.

Bei diesem Einrohrsystem durchströmt Warmwasser der Reihe nach einen Heizkörper nach dem anderen in der Wohnung. Die **originalen Ventile**, welche in vielen Wohnungen noch verbaut sind, verhindern den Durchfluss nicht, wenn ein Heizkörper abgedreht wird. Der dahinterliegende Heizkörper würde sonst nicht versorgt. Die Heizkörper verfügen nur über ein Handrad (oft nicht dicht).

Vor rund 5 Jahren wurde die Fa. Opbacher von der Hausverwaltung damit beauftragt bei kaputten Ventilen einen Tausch vorzunehmen. Mit den neuen Spezialventilen ist es seither möglich einzelne Heizkörper zur Gänze abzudrehen.

Über diese **Spezialventile** könnte das Problem des andauernden Durchflusses – wie bereits bei wenigen Heizkörpern umgesetzt – gelöst werden. Solange der Durchfluss möglich ist, zählt auch der Verbrauch weiter und verursacht damit Kosten.

Der Tausch dieser Ventile ist recht **kostenintensiv und aufwendig**. Neben dem Spezialventil ist ein neuer Thermostatkopf anzubringen und diverse Anschlüsse vorzunehmen. Die Kosten für ein Ventil beliefen sich vor einigen Jahren auf rund 120€ (ohne zusätzlichen Thermostatkopf und Anschlüsse). Nach Auskunft der Fa. Opbacher kam der Tausch von nur zwei Ventilen zuletzt auf rund 700€.

Ob derartige Spezialventile noch aufzutreiben sind, konnte auf die Schnelle nicht beantwortet werden. Die Lieferzeit betrug zuletzt 3-4 Wochen.

Die Hausverwaltung wird einen Tausch der Heizkörperventile auf die nächste Tagesordnung zur gemeinsamen Besprechung setzen.

- **Heizungsbetreuung**

Eigentümerseits wird sich nach dem Zuständigen für die Heizungsbetreuung erkundigt.

Hierzu darf mitgeteilt werden, dass der **Hausmeister** für die unterjährige Heizungsbetreuung gemäß dem Leistungsverzeichnis zuständig ist. Der Hausmeister achtet darauf, dass der Heizraum immer versperrt ist. Für Firmen steht ein Schlüsseltresor für den Heizraum zur Verfügung. Über den Code des Schlüsseltresors verfügen die Hausverwaltung und der Hausmeister.

- **Einstellungen Heizung**

Die Anwesenden besprechen, ob eine **Nachabsenkung** erwünscht ist und welche Folgen eine Absenkung für das Warmwasser hätte. Darüber hinaus wüssten die Eigentümer gerne, ob es möglich wäre, die Heizung temperaturabhängiger einzustellen.

Bei einer Absenkung befürchten manche Eigentümer nicht mehr ausreichend mit Wärme versorgt zu werden. Dies gilt es zu vermeiden, weshalb bis auf Weiteres keine Umstellungen vorgenommen werden sollen.

Die Hausverwaltung wird dies in Abklärung bringen und die Eigentümer anschließend entsprechend informieren.

2. Rücklage

Anschließend informiert Frau Dekan über die Entwicklung der Rücklagen wie folgt:

Rücklagenstand zum 31.12.2020:	€ 98.209,29
Rücklagenstand zum 31.12.2021:	€ 63.021,02
Rücklagenstand zum 31.12.2022:	€ 85.501,91
Rücklagenstand zum 31.12.2023:	€ 74.912,00
Rücklagenstand zum 31.12.2024:	Abrechnung noch ausständig
Rücklagenstand aktuell:	
Sparbuch I zum 01.04.2025:	€ 52.144,26 (=Online-Sparbuch)
Sparbuch II zum 09.04.2025:	€ 27.131,15 (=physisches Sparbuch)
Rücklagenzuführung pro Nutzwert und Monat:	
monatliche Zuführung:	€ 1,10
jährliche Zuführung:	€ 3.014,00
	€ 36.168,00

In Anknüpfung an das letzte Protokoll wird den Eigentümern mitgeteilt, dass seit 01. Juli 2022 eine verpflichtende Rücklage von 0,90€ pro m² Nutzfläche einzuheben ist. Weiters wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass diese Mindestrücklagenansparung einer Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex im 2-Jahres-Rhythmus unterliegt. Aktuell beträgt der Ansparbetrag **1,06€ /m² Nutzfläche und Monat**. Dies entspricht 1,10€ / Nutzwert und Monat. Diese Indexierung wurde mit

01.01.2024 umgesetzt. Die nächste automatische Erhöhung der Rücklagenansparung wird somit am 01.01.2026 erfolgen.

Mit den Eigentümern wird über die beiden Sparbücher der Rücklagen gesprochen. Aus Sparbuch II werden keine Entnahmen getätigt – dies auf Wunsch der Eigentümer. Das Geld soll als „eiserne Reserve“ dienen.

Hierzu wird den Eigentümern mitgeteilt, dass je nach Alter, Bauzustand und geplanten Projekten für keine Wohnanlage ein jeweils individueller Betrag von Seiten der Hausverwaltung unterschritten würde, um die Zahlungsunfähigkeit der WEG zu vermeiden. Es ist daher zu überlegen, ob ein zweites Konto überhaupt Sinn macht. Die Eigentümer besprechen kurz und verbleiben mit der Hausverwaltung derart, dass die Buchhaltung entscheiden soll, ob das Konto aus wirtschaftlicher Sicht beibehalten werden soll.

Nach Rücksprache mit der Buchhaltungschefin wird mitgeteilt, dass das Sparbuch – es handelt sich noch um ein physisches Sparbuch! – in der jetzigen Form keinen Mehrwert habe. Deshalb wurde bei der Hypo Tirol angefragt, ob das Geld des Sparbuches II zumindest für 1-2 Jahre gebunden werden könne, sodass etwas höhere Zinsen anfallen. Bis zum Versand des Protokolls lag noch keine Rückmeldung der Bank vor.

3. Diverse Hausangelegenheiten

a) Aufteilung Hauptwasserabspernung

Die letzten Wasserschäden haben gezeigt, wie wichtig es ist, dass jedes Haus über seine eigene Absperrung für das Hauptwasser verfügt. Aktuell gibt es nur eine für beide Häuser. Wenn Firmen im Notfall gerufen werden, ist für diese nicht sofort ersichtlich, dass es nur in einem Haus eine Absperrung gibt, wodurch sich während der Suche nach der Absperrung das Ausmaß von Schäden vergrößert.



Die Hausverwaltung fragte daher bei der **Fa. Kitz 24** (Installateur und Notdienst) um ein **Richtangebot** für die Aufteilung der Hauptwasserabspernung an, sodass in Zukunft in jedem Haus eine zur Verfügung steht. In diesem Zug ist auch der Tausch defekter Schrägsitzventile/Oberteile vorzunehmen. Die Kosten belaufen sich auf **5.222,29€ netto**.

Die anwesenden Eigentümer halten diese Maßnahme für äußerst sinnvoll und bitten um die Einholung zweier Vergleichsangebote. Folgende Wunschfirmen werden genannt: **Fa. Glas** (aus Seefeld) und **Fa. Opbacher**.

Die Hausverwaltung wird dieser Bitte nachkommen und zwei Vergleichsangebote einholen. Anschließend wird der Billigstbieter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung mit den Arbeiten beauftragt, es sei denn die Hausverwaltung erhält bis **Freitag, 16.05.2025** eine mehrheitliche Negativweisung der Eigentümergemeinschaft.

b) Hausnummern

Im Zuge der Versammlung tauchen Unsicherheiten in Bezug auf die Hausnummern vor allem im Hinblick auf die jeweils zwei Stiegenhauseingänge auf. Mitunter stellt dies auch ein Problem für Postzusteller dar.

Um die Frage nach den korrekten Hausnummern zu klären, wurde mit der Gemeinde Seefeld Rücksprache gehalten.

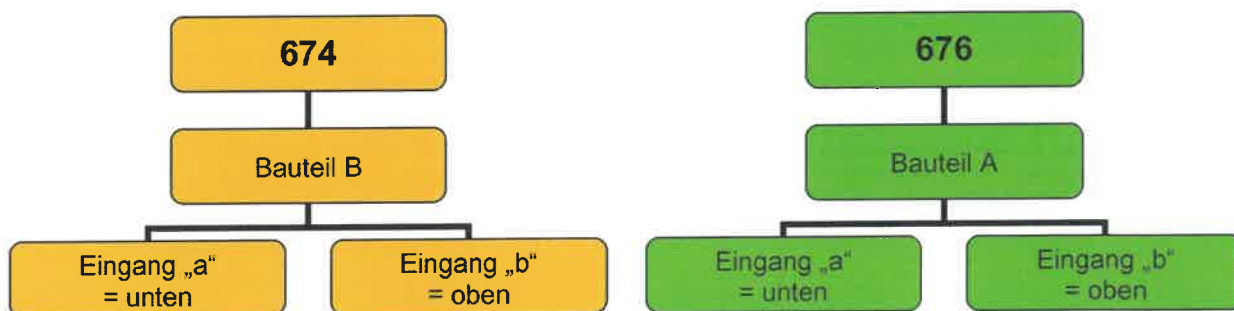
Die offizielle Adresse lautet: **Leutascher Straße 674 + 676.**

Bei Haus 676 handelt es sich um den Bauteil A.

Bei Haus 674 handelt es sich um den Bauteil B.

Die Bezeichnung der Häuser als A und B schlägt sich bei der Bezeichnung der Wohnungen entsprechend nieder – bspw. TOP A3 oder TOP B12.

Offiziell gibt es laut Auskunft der Gemeinde keine Zusätze für die oberen und unteren Stiegenhauseingänge als „a“ und „b“. Diese Zusätze sind privat gewachsen und stellen keine offizielle Adresse dar. Die offiziellen Hausnummern lauten 674 + 676. Es wird somit festgehalten:



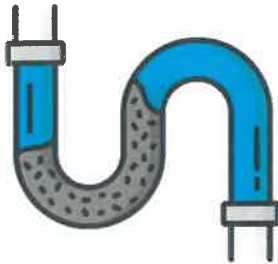
c) Altersbedingte Wasserschäden / Versicherung

Bekanntlich kommt es in den Häusern zu vielen Wasserschäden (in den vergangenen Jahren zu über 70!). Diese sind in etlichen Fällen auf veraltete Rohrsysteme zurückzuführen. Hinsichtlich der Deckung dieser Schäden durch die Versicherung wird informiert, dass nicht automatisch jeder Leitungswasserschaden von der Versicherung übernommen wird. Die Eigentümer trifft eine Erhaltungspflicht (alte Fugen, Armaturen und Bäder im Allgemeinen). Die Versicherung sieht sich inzwischen nicht mehr in jedem Fall in der Verpflichtung die Deckung von Schäden zu übernehmen, die auf veraltete Rohre, die nicht ordnungsgemäß erhalten bzw. in Stand gesetzt wurden, zurückzuführen sind.

Die Anwesenden besprechen sich und überlegen, wie die Situation verbessert werden könne. Ein gänzlicher Austausch sämtlicher Leitungen kommt aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten nicht in Frage. Leitungen müssen daher sukzessiv erneuert werden und ist daher bei bspw. bei einer Badrenovierung unbedingt mitzudenken, auch Leitungen zu erneuern. Weiters wird auf Anregung der Fa. Staggl, welche erst kürzlich einen Einsatz in der Liegenschaft hatte angeraten, alle Leitungen gründlich durchzuputzen.

Bei der Fa. Staggl wurde hinsichtlich dieses Vorschlages angefragt und folgende Auskunft erteilt:

Aufgrund der zahlreichen Verstopfungsbehebungen der vergangenen Jahre ist das Haus der Fa. Staggl recht gut bekannt. Die meist am stärksten betroffene Wohnung ist die **TOP B5**. Über diese Wohnung laufen die anderen Leitungen des Hauses zusammen, bevor sie in der Hauptleitung münden.



Es wird daher empfohlen die Leitungen des Hauses in regelmäßigen Abständen zu spülen und nicht erst auf die nächste Verstopfung (womöglich mit Folgeschäden) zu warten. Als Intervall wurde eine jährliche Reinigung angeregt. Ein auf die Wohnanlage zugeschnittenes Intervall kann nach der ersten wiederkehrenden Reinigung festgelegt werden, wenn nach einem Jahr ersichtlich ist, wie schnell sich im Haus die Ablagerungen in den Rohren nach einer Reinigung wieder bilden.

Der Unterschied zwischen einer regelmäßigen Reinigung und einer tatsächlichen Verstopfungsbehebung liegt im **Verschmutzungsgrad**. Bei **Verstopfungen** hat sich die Verunreinigung derart fest an den Rohren angesetzt, dass es wesentlich aggressiverer Werkzeuge bedarf, um eine Verstopfung zu beheben. **Aggressive Werkzeuge (Fräsarbeiten)** bedeuten immer auch eine **Schädigung der Rohrinneisen**. Je älter die Rohrsysteme, umso wahrscheinlicher ist eine Beschädigung der Rohre bis hin zum Rohrbruch bei der Behebung. Spiralen, welche dabei zum Einsatz kommen, beschleunigen den Verfall und verkürzen die Lebensdauer.

Die Firma Staggl war allein in den letzten beiden Jahren zu fünf Verstopfungsbehebungen vor Ort. Im Zuge einer der letzten Einsätze war auf den Bildern, welche natürlich nur einen partiellen Ausschnitt des Rohrsystems erkennen ließen, ersichtlich, dass der Zustand der Rohre etwas besser sein dürfte, als anzunehmen wäre. Daher könnte eine regelmäßige (sanfte) Reinigung/Spülung noch zur Verlängerung der Lebensdauer beitragen.

Um den genauen Zustand der Rohre festzustellen, müsste im Zuge einer ohnehin wieder auftretenden Verstopfungsbehebung der Bestand (wie viele Stränge sind vorhanden, wie sind die Verläufe im Haus, ...) begutachtet werden. Um hierfür ein Angebot legen zu können, wird die Fa. Staggl beim nächsten Verstopfungseinsatz sich auch gleichzeitig einen Überblick verschaffen. Anschließend wird ein **Angebot für eine Erstbegutachtung (inklusive Kamerabefahrung)** gelegt. Vorläufig wurden die Kosten auf rund 400-500€ geschätzt.

Bei der Bestandsaufnahme werden die Rohre von so weit oben wie möglich bis nach ganz unten befahren (bestenfalls vom Dach aus – abhängig von der Begehrbarkeit des Daches). Hierbei wird sodann festgestellt, an welchen Stellen starke Verunreinigungen vorhanden sind, wo Rohre an der Innenseite bereits stark aufgeraut sind, an welchen Stellen das Eisen der Gussrohre bereits zu rosten begonnen hat, ggf. auch Beschädigungen, die in naher Zeit zu einem Rohrbruch führen könnten, etc.

Die Hausverwaltung wird die Fa. Staggl daher im Zuge der nächsten Verstopfungsbehebung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ersuchen, sich einen Überblick zu verschaffen, auf Basis dessen ein Angebot für eine Erstbegutachtung mit Kamerabefahrung gelegt werden kann. Anschließend ergeht über die Beauftragung ein Umlaufbeschluss.

d) Umrüstung Beleuchtung → LED / Bewegungsmelder / BESCHLUSSFASSUNG

In Vorbereitung auf die Versammlung wurde bei der **Fa. Elektro Steinlechner** ein **Richtangebot** für die Modernisierung der Beleuchtung angefragt. Seitens der Hausverwaltung wird angedacht, die vorhandene schwache sowie im Verbrauch nachteilige Beleuchtung in den Stiegenhäusern durch eine dem **Stand der Technik** entsprechende **LED-Beleuchtung** ersetzen zu lassen. Zudem sollen **Bewegungsmelder** nachgerüstet werden, um unnötige Stromkosten zu verhindern. Häufig wird im Kellern das Licht unbeabsichtigt brennen gelassen.



LED-Beleuchtungskörper sind im Verbrauch wesentlich günstiger und zudem auch noch merklich heller.

- **Außenbeleuchtung:**

Die anwesenden Eigentümer begrüßen diesen Vorschlag sehr und bitten die Hausverwaltung das Angebot um die Beleuchtung im **Außenbereich** zu erweitern, da diese sehr oft defekt sei. Es wird ausdrücklich gewünscht, dass, sollte es zu einem Tausch kommen, nicht nur vereinzelt Lampen getauscht werden, sondern ein **einheitlicher Austausch** stattfindet.

Mit Blick auf die Rücklagen liegt diesem Protokoll nur die Beschlussfassung für die Umrüstung der Stiegenhausbeleuchtung und der Beleuchtung direkt vor den Eingangstüren bei. Im Übrigen wird die Hausverwaltung den Wunsch zur Erneuerung der Beleuchtung im Außenbereich auf die Tagesordnung für die nächste Versammlung setzen und darüber abstimmen lassen. Bis zur nächsten Versammlung wird ein Angebot für die Modernisierung der Außenbeleuchtung eingeholt.

Sofern die Eigentümergemeinschaft anhand des Richtangebotes der Fa. Elektro Steinlechner die Umrüstung auf LED in den Stiegenhäusern und vor den Eingangstüren positiv beschließt, wird die Hausverwaltung bei folgenden Wunschfirmen **Vergleichsangebote** einholen und anschließend den Billigstbieter mit den Arbeiten beauftragen: **Fa. A. Jamnik GmbH** und **Fa. Elektro Neuner**.



Die **Kosten** des Richtangebotes belaufen sich auf **3.380,14€ netto** und können den Rücklagen entnommen werden. Das Richtangebot und ein Produktbeschreibungsblatt der Fa. Elektro Steinlechner liegt dem Protokoll bei.

Bitte retournieren Sie die dem Protokoll beiliegende Beschlussfassung ausgefüllt und unterfertigt bis einschließlich **Freitag, 16. Mai 2025**, per Mail an beschlussfassung@zima.at oder per Post an die Hausverwaltung (Achtung: einlangend Poststempel).

e) Haus 674 / Eingangsbereich Stolperfalle

Eigentümerseits wird davon berichtet, dass sich bei Haus 674 der obere Eingang senkt. Es handelt sich um den Bereich direkt vor der Eingangstüre. Der Niveauunterschied betrage bereits geschätzte 8cm.

Die Hausverwaltung wird beim Hausmeister um Fotos zu dieser Stelle anfragen, um das Ausmaß besser einschätzen zu können. Die Eigentümer werden in einem separaten Schreiben über die weitere Vorgehensweise informiert.

f) Feuchte Stellen

Von Seiten der Eigentümer wird über mehrere feuchte Stellen in den Häusern berichtet. Es handelt sich um folgende Bereiche:

- **Haus 674, TOP B12, Balkon.** Es rinnt von darüber Wasser an der Wand entlang herunter und führt dazu, dass die Wand aufquillt und Schimmel entsteht. Der Eigentümer übermittelte bereits nebenstehendes Foto.
- **Haus 674, oberer Eingang.** Im **Stiegenhausabgang** in den Keller bildete sich ebenfalls Schimmel.
- **Haus 676, unterer Eingang.** Im **Eingangsbereich** innen sind ebenfalls feuchte Stellen aufgefallen.



Die Hausverwaltung forderte vom Hausmeister entsprechende Fotos von den übrigen Stellen an, um das Ausmaß besser einschätzen zu können. Die Eigentümer werden über die weitere Vorgehensweise in einem separaten Schreiben informiert.

g) Eingangstüren



Eigentümerseits wird darüber berichtet, dass sich die Haustüre von Haus 674, oberer Eingang, bereits in einem sehr schlechten und heruntergekommenen Zustand befinde. Die anwesenden Eigentümer bitten darum, dass man sich im Zuge von Verbesserungsarbeiten gleich alle vier Hauseingangstüren vornehme, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die anderen Türen seien ebenfalls in einem unansehnlichen Zustand.

Auch hierzu wurden von der Hausverwaltung Fotos beim Hausmeister angefordert, um den Zustand und die vorzunehmenden Arbeiten besser beurteilen zu können.

h) Behindertenparkplatz / Bittleihvertrag

Der Eigentümer der TOP B16 beantragte bei der Gemeinde einen Behindertenausweis, welcher ihm auch bewilligt wurde. Weiters wurde das Anliegen gegenüber der Gemeinde geäußert, die Schotterfläche neben dem Müllhaus als Behindertenparkplatz nutzen zu dürfen.

Auf Anfrage der Hausverwaltung wurde im Jahr 2024 seitens des Bauausschusses der Gemeinde die **Nutzung dieser Fläche als Behindertenparkplatz** im Rahmen eines (noch zu schließenden) **Bittleihvertrages** grundsätzlich gestattet.



- Bei einer Bittleihe/Gebrauchsüberlassung/Prekarium handelt es sich um die (kostenlose) Überlassung einer Fläche bis auf Widerruf. Der Widerruf kann jederzeit erfolgen. Dafür wird in der Regel keine Gegenleistung für den Gebrauch vereinbart.

Offen blieb bisher die Frage, wer der Bittleihnehmer sein soll – wer folglich der Parkberechtigte sein soll. Ein Einzelner oder die Hausgemeinschaft (genauer: jene Mitglieder, die heute oder in Zukunft über einen Behindertenausweis verfügen).

Nach Rücksprache mit den Eigentümern der TOP B16 wird festgehalten, dass dieser Behindertenparkplatz **allen Eigentümern und Bewohnern** der Wohnanlage Seefeld, Klosterwald 674+676, **die über einen Behindertenausweis verfügen**, zur Verfügung stehen soll.

Die Gemeinde ist weiters damit einverstanden, dass diese Fläche markiert und als Besucherparkplatz beschildert wird. Die Kosten hierfür sind vom Bittleihnehmer, somit der Wohnungseigentumsgemeinschaft, zu übernehmen. Als Bedingung für eine Markierung wurde seitens der Gemeinde die Auflage erteilt, sich mit dem Bauhof in Verbindung zu setzen, um die konkrete Lage des Parkplatzes zu besprechen. Dies geschah bereits im vergangenen Jahr.

Herr Nigg, Bauamtsleiter der Gemeinde, teilte mit, dass man versuchen werde, ein Muster für einen Bittleihvertrag ausfindig zu machen, sodass der Hausgemeinschaft für die Errichtung des Vertrages keine Kosten anfallen. Sollte seitens der Gemeinde kein Muster übermittelt werden können, wären die Kosten erst anzufragen.

Die Hausverwaltung wird somit in einem ersten Schritt eruieren, welche Vertragskosten und welche Kosten für die Markierung und Beschilderung anfielen. Anschließend wird der Hausgemeinschaft ein **Umlaufbeschluss** zur Abstimmung übermittelt.

i) E-Ladestation / Lastenmanagementsystem



Mit Verweis auf das letzte Protokoll wird den anwesenden Eigentümern erklärt, wie der Wunsch nach einer Einzelladestation umgesetzt werden kann. Als Erklärung wird dem Protokoll ein Informationsschreiben beigelegt. Es handelt sich um ein Einzelanliegen und keine Angelegenheit der Hausgemeinschaft.

Bei einem Lastenmanagementsystem handelt es sich um die Möglichkeit die vorhandene Stromkapazität des Hauses nicht zu überlasten, selbst wenn mehrere Autos gleichzeitig an eine Ladestation angeschlossen sind. Die vorhandene Stromkapazität wird gleichmäßig auf alle angeschlossenen E-Autos verteilt. Hierbei handelt es sich um eine Angelegenheit der Hausgemeinschaft.

Die Eigentümer teilen nach kurzer Besprechung mit, dass das Thema einer gemeinsamen Ladelösung in der Zukunft interessant sein könnte. Aktuell gibt es aber keinen Bedarf. Die Hausgemeinschaft wird bei konkretem Interesse an die Hausverwaltung herantreten.

j) Entfernung Bäume

Die Eigentümer der TOP B5 und B12 bringen vor, dass die inzwischen riesigen Bäume vor ihren Wohneinheiten die Aussicht massiv einschränken und kaum Licht durchdringe. Störend seien insgesamt fünf Bäume (1 Fichte und 5 Thujen). Diese befinden sich allesamt auf dem Grundstück der Eigentumsgemeinschaft.

Die Anwesenden äußern nachdrücklich den Wunsch, diese Bäume zu fällen. Es gebe weiters kein Interesse, neuerlich ein Baumgutachten zu beauftragen. Es wird vermutet, dass die Feuchtigkeit im Keller eventuell mit dem Wurzelwerk der Bäume zusammenhängen könnte.



Nach Sichtung der Unterlagen darf mitgeteilt werden, dass im Jahr 2020 ein Begutachtung von zwei Schwarzkiefern vorgenommen wurde. Weiters fand im Jahr 2024 eine Begutachtung des gesamten Baumbestandes und eine Verkehrssicherheitsprüfung statt. **Insbesondere wurde dabei das Potenzial der Beschädigung von Baulichkeiten durch zu nahen Wuchs am Gebäude bewertet.**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Baumgutachten aus dem Jahr 2024 vier Mängel aufzeigte, welche zu beheben waren. (Schwarzkiefer Totholz entfernen, 2 abgestorbene Fichten roden, Föhre Totholz entfernen). Im Übrigen wurden KEINE SICHERHEITSBEDENKEN bei den geprüften Bäumen vermerkt.

- Die nötigen Arbeiten wurden seitens der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung und zur Verkehrssicherung des Geländes beauftragt. **Weitergehende Arbeiten können von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht beauftragt werden, solange keine Sicherheitsbedenken vorliegen!**

Für die Entfernung der gewünschten Bäume ist somit bis auf Weiteres eine Vereinbarung unter allen Eigentümern nötig. Es handelt sich um keine Angelegenheit der Hausverwaltung.

k) Änderungen an allgemeinen Teilen

Ausgehend vom Vorbringen des Eigentümers der TOP B12 wird von der Erhaltung der Fenster und der diesbezüglichen Farbgestaltung ebenso wie jener der Jalousien gesprochen. Diesbezüglich sei ein Direktschreiben seitens des ehemaligen Verwalters an den Eigentümer ergangen. Trotz langer Suche konnte kein dementsprechendes Schreiben ausfindig gemacht werden.

Es gilt jedoch wie folgt:

Jedes Haus unterliegt einem sog. „**Bestandsschutz**“. Das bedeutet, dass bei der Erhaltung jedweder Gebäudeteile darauf zu achten ist, dass diese optisch dem bisherigen Bestand entsprechen. Merkliche Abweichungen sind in vielen Fällen von der Hausgemeinschaft abzusehen.

Bei älteren Wohnanlagen, bei denen sich über die Jahre verschiedenste Abweichungen vom ursprünglichen Bestand eingeschlichen haben, ist es in der Praxis meist mit besonderen Hürden verbunden, bspw. einen simplen Fenstertausch vorzunehmen. Besonders die Farbwahl führt häufig zu Problemen, weil – egal für welche Farbe man sich entscheidet – oft ohnehin kein einheitliches Erscheinungsbild mehr gegeben ist. Es kommt in diesen Fällen besonders darauf an, unter den

Eigentümer Einigkeit zu erzielen, bevor eine Maßnahme umgesetzt wird. Rücksichtnahme und vorherige Rücksprache mit den übrigen Eigentümern ist daher das oberste Gebot.

l) Haus 676 / TOP 17 / Balkon streichen / Giebel

Eigentümerseits wird angekündigt, dass man den Balkon der TOP 17 streichen werde. Weiters ist der Giebel bereits in einem ebenso schlechten Zustand und soll bestenfalls mitgemalt werden.

Im Zuge der Protokollerstellung wurde mit dem Bewohner der TOP A17 Rücksprache gehalten. Man wolle den Balkon über eine noch nicht bekannte Firma auf eigene Kosten malen lassen.

Die Hausverwaltung bittet um **Bekanntgabe der Firma**, sobald eine solch ausgewählt wurde und zusätzlich um ein paar Fotos vom Giebel, damit der Zustand besser eingeschätzt werden kann. Anschließend wird bei dieser Firma seitens der Hausverwaltung ein **Angebot** für die Malerarbeiten am Giebel eingeholt.



Wie bereits unter Punkt 3.l) dieses Protokolls angeführt, ist bei der farblichen Gestaltung besondere Rücksicht geboten, weil die Wohnanlage längst nicht mehr einheitlich gestaltet ist. Um nicht noch mehr Unterschiede zu erzeugen, darf nachstehender Auszug aus dem Protokoll 2019 in Erinnerung gerufen werden:

„... Hinsichtlich der Farbgebung empfiehlt die Firma Tefertele wird die Holzlasur „MUREXIN, HL 2500 Nuss“ empfohlen. Diese Farbe wurde bereits mehrfach an Eigentümer der Wohnanlage verkauft. Einige Balkone sind schon recht dunkel gestrichen. Ein Aufhellen dieser Farbe, etwa durch Trockeneisstrahlen ist ziemlich teuer. Bei einem gemeinsamen Anstrich mehrerer Einheiten, wird man wohl einen Mittelweg finden müssen.“

m) PV-Anlage / Fernwärme Seefeld

In Anknüpfung an das letzte Protokoll wird die Hausverwaltung ersucht, sich bei der Ortswärme Seefeld nach der einstigen Photovoltaikoffensive zu erkundigen.

Die Anfrage wurde inzwischen getätigt. Bis zum Versand des Protokolls erging jedoch noch keine Rückmeldung. Die Hausverwaltung wird dieses Thema somit jedenfalls für die nächste Versammlung vorbereiten.

n) Haus 676 / Kauf von Trockenraum

Der Eigentümer der TOP A1 erkundigt sich bei den Anwesenden, ob sie einem Verkauf des Trockenraums an ihn grundsätzlich zustimmen würden. Der Trockenraum befindet sich genau neben seiner Wohnung. Der Eigentümer denkt an, diesen Raum mit einer Größe von rund 11m² der Hausgemeinschaft abzukaufen. Der Erlös aus diesem Verkauf würde in die Rücklage fließen.

Die anwesenden Eigentümer besprechen dies kurz und können sich einen Verkauf grundsätzlich vorstellen, vor allem, weil dadurch die Rücklage aufgebessert würde und der Raum ohnehin von niemandem wirklich genutzt werde.

Bei einem Verkauf von Allgemeinfläche sind einige Dinge zu berücksichtigen. Voraussetzung für einen Verkauf ist jedenfalls die Zustimmung aller Eigentümer, da schließlich über Allgemeinfläche verfügt wird. Je nach Größe der Fläche kann sich der Anteil eines Eigentümers merklich verändern, sodass ein neues Nutzwertgutachten nötig wird. Ein neues Nutzwertgutachten müsste auf eigene Kosten in Auftrag gegeben werden. Hinzu kommen Änderungen im Grundbuch und eine geänderte Abrechnung, sofern sich die Anteile an der Liegenschaft ändern. Darüber hinaus können noch Vertragserrichtungsgebühren anfallen.

Der kaufinteressierte Eigentümer teilt mit, dass er sich an die Ausarbeitung eines konkreten Vorschlages setzen werde und ggf. neuerlich auf die Hausgemeinschaft zukommen wolle.

o) Haus 674 / TOP B2 / Einbau Fenster

Der Eigentümer der TOP B2 bringt vor, dass nach wie vor das Interesse besteht, ein Fenster nachträglich einzubauen. Da es sich um eine bauliche Änderung handelt, ist die Zustimmung aller Eigentümer Voraussetzung.

Eine Vereinbarung sei bereits im Umlauf. An dieser Stelle wird daher um Rückmeldung zu diesem Projekt an den Eigentümer der TOP B2 ersucht, sofern noch keine Rückmeldung ergangen ist.

p) Sperrmüll

Die letzte Sperrmüllsammlung glich einer einzigen Katastrophe. Unzählige Gegenstände, die nicht vom Sperrmüll umfasst sind, wurden dennoch bereitgestellt. Ein Abtransport durch die Sperrmüllentsorgungsfirma erfolgte nicht. Die Gegenstände mussten mühselig vom Hausmeister verbracht werden. Alle anwesenden Eigentümer teilen einhellig mit, dass die Kosten hierfür jedenfalls vom Verursacher, TOP B9, zu übernehmen sind.

Die Hausverwaltung wird die Kosten entsprechend an den Verursacher weiterverrechnen.

q) Neue Mülltrennung

Nachdem die Mülltrennung nicht gut funktioniert, wird die Hausverwaltung gebeten, einige Informationen zur neuen Mülltrennung bereitzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Hausmeister teilt dieser mit, dass er erst kürzlich gelbe Säcke für jede Wohnung bereitgelegt und zudem auch eine Infoschreiben der Gemeinde zur neuen Mülltrennung verteilt hat. Die Hausverwaltung sieht daher vorerst von einer doppelten Information ab. Solange die neue Plastiktonne noch nicht geliefert wurde, ist jeder Eigentümer dafür verantwortlich, sich beim Bauhof eigenständig gelbe Müllsäcke zu organisieren. Sobald die Tonne aufgestellt wurde, benötigt es keine Säcke mehr. Die Bereitstellung der Plastiktonne wird sodann durch den Hausmeister erfolgen.

Bis die neue Tonne bereitgestellt ist, werden die Bewohner gebeten, ihre **gelben Säcke AM ABHOLTAG vor dem Müllraum bereitzustellen**. Über die Abholtage wurde seitens der Gemeinde informiert.

Die Eigentümerversammlung endet um 19:00 Uhr. Frau Dekan bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre rege Mitarbeit.

Mag. Verena Dekan
Immobilienverwalterin

Mag. (FH) Dr. Nicole Hanser, MBA MPA
Geschäftsführerin

Innsbruck, 28.04.2025

Anhänge:

Beschlussfassung Stiegenhausbeleuchtung und Eingangsbereich – Umrüstung auf LED
Informationsschreiben E-Ladestationen

Abschlussbemerkung:

Evtl. Einsprüche hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls sind innerhalb von 14 Tagen schriftlich an die Hausverwaltung zu richten.



UNSER NEUES SERVICEANGEBOT: SORGLOSER VERKAUF/VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE

Neben der Verwaltung ist die ZIMA Objektmanagement GmbH auch Ihr treuer Partner bei der Vermietung oder beim Verkauf von Immobilien in Tirol. Das Team nimmt Ihnen die komplexe, zeitintensive Angelegenheit ab – Ihre Immobilie ist hier in den besten Händen. Alle Infos unter: zima-objektmanagement.net



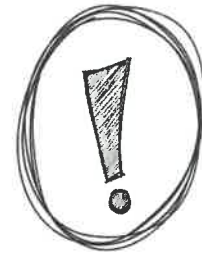
ZIMA Objektmanagement GmbH

A-6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1 / 3. Stock, Telefon +43(0)512-348179

hausverwaltung@zima.at, www.zima.at, Firmensitz Innsbruck, Firmengericht Innsbruck, FN 46155 a, UID: ATU 53296605

INFORMATION

Installation von E-Ladestationen Einholung von Zustimmungen



Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

die gesetzliche Situation hinsichtlich E-Ladestationen in Wohnungseigentumsgemeinschaften hat sich mit der WEG-Novelle 2022 wesentlich geändert. Gerne möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick verschaffen:

Festgehalten wird, dass es momentan noch nicht im Gesetz verankert ist, dass jeder Eigentümer dieses Vorhaben ohne Zustimmung aller Miteigentümer umsetzen kann. Es besteht daher weiterhin die Pflicht, für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen (E-Ladestation) und der dafür nötigen Verlegung von Elektroleitungen im Allgemeinbereich Tiefgarage, die **Zustimmung ALLER Eigentümer (100%)** einzuholen.

Bei der Installation einer E-Ladestation wird **Allgemeingut** angegriffen (Sicherung: Koppelung auf den Wohnungsstromzähler, Kabelverlegung auf der Garagendecke zum Sicherungskasten) und wird aus diesem Grund die Zustimmung aller Miteigentümer benötigt. Diese Zustimmung darf grundsätzlich auch nicht verweigert werden. **Äußert sich ein Eigentümer jedoch nicht binnen 2 Monaten nach Erhalt der Verständigung zum Vorhaben, so gilt dessen Zustimmung als erteilt (sog. Zustimmungsfiktion).**

Wir dürfen anmerken, dass es sich hierbei um **keine Angelegenheit der Hausverwaltung** handelt, zumal Ladestationen auf dem Privatparkplatz eines Eigentümers angebracht werden. Insofern haben die Eigentümer eine **Verfügung zu treffen**, welche sich im Miteigentumsrecht bewegt und von den **Eigentümern untereinander** zu regeln ist. Als Hausverwaltung dürfen wir lediglich bei der Kontaktaufnahme mit den übrigen Eigentümern behilflich sein.

Zu beachten ist, dass den übrigen Eigentümern keinerlei Nachteile durch diesen „Eingriff“ erwachsen dürfen. Sollte es zu **Folgeschäden**, unerwarteten Problemen oder sonstigen nachteiligen Ereignissen kommen, liegt die **Haftung** dafür beim jeweiligen Eigentümer. Die Brandabschnitte müssen jedenfalls vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß durch eine Fachfirma wiederhergestellt werden.

Die Arbeiten sind unbedingt von einer **Fachfirma** durchzuführen und ist in diesem Zuge auch die **Gesamtstromkapazität** zu überprüfen. Weiters dürfen durch die Verlegung (Zuleitung) keine optisch zu starken Veränderungen herbeigeführt werden.

Schlussendlich besteht bei einer falschen Durchführung die Gefahr einer Klage auf Rückbau durch Miteigentümer. Wir empfehlen Ihnen daher, sich für genauere Informationen und der Erstellung einer Vereinbarung mit einem Rechtsvertreter in Verbindung zu setzen.

Mit der Bitte um verlässliche Kenntnisaufnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
ZIMA Objektmanagement GmbH

Stand Juli 2022