

## Protokoll der Hausversammlung

EG<sup>1</sup> Seefeld, Klosterwald 674-676a

vom 25.04.2023, 17:30 Uhr

in der Karwendelhalle, Gewerbegebiet 52, 6100 Seefeld

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Herr Dr. Peter Pirchmoser und Herr Nino Penz von der ZIMA Objektmanagement GmbH. Die Versammlung ist mit **40,25%** (1.103 von 2.740 NW<sup>2</sup>) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit bedingt **beschlussfähig** für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG 2002 idgF<sup>3</sup>.

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

### 1. Betriebskostenabrechnung 2021

Herr Penz fasst das Ergebnis der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 kurz zusammen und legt die Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme auf.

Summe Betriebskosten	€ 68.746,51
Summe Heizkosten	€ 33.121,48
Betriebskosten:	€ 2,02 / NW und Monat
Heizkosten:	€ 1,00 / m <sup>2</sup> und Monat

Eine Erhöhung konnte bei folgenden Posten festgestellt werden:

- Wasser- und Kanalgebühren
- Allgemeinstrom
- Müllgebühren
- Schneeräumung
- Klein- und Verbrauchsmaterial
- Brandschutz
- Warmwasser
- Heizung

Eine Verminderung der Kosten wurde bei folgenden Posten festgestellt:

- Hausbetreuung

Eine Langfassung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2021 mit Detailinformationen, kann mit dem, den Eigentümern übermittelten Passwort auf dem ZIMA-Kundenportal eingesehen werden. Auf Wunsch kann den Eigentümern diese Langfassung auch per E-Mail übermittelt werden.

#### Abrechnung 2022:

Zum Zeitpunkt der Versammlung konnte die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022 auf Grund der noch ausstehenden Abrechnung der Fernwärme noch nicht erstellt werden. Die Eigentümer werden gebeten, sich nach Erhalt der Abrechnung und auftretenden Fragen gerne per Mail oder telefonisch an die Hausverwaltung zu wenden.

<sup>1</sup> EG ... Eigentumsgemeinschaft

<sup>2</sup> NW ... Nutzwerte

<sup>3</sup> idgF ... in der gültigen Fassung

## 2. Status Rücklage und jährliche Zuführung

Des Weiteren informiert Herr Penz über die aktuellen Vermögensverhältnisse in der Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft.

Rücklagenstand zum 31.12.2020:	€ 98.209,29
Rücklagenstand zum 31.12.2021:	€ 63.021,02
<b>Rücklagenstand zum 20.04.2023:</b>	<b>€ 78.919,15</b>

<b>Sparbuch I zum 20.04.2023:</b>	<b>€ 48.557,85</b>
<b>Sparbuch II zum 20.04.2023:</b>	<b>€ 30.361,30</b>

Rücklagenzuführung pro Nutzwert und Monat:	€ 1,10
monatliche Zuführung:	€ 3.014,00
jährliche Zuführung:	€ 36.168,00

Den Eigentümern wird mitgeteilt, dass mit 01. Juli 2022 eine Änderung im Gesetz dazu führt, dass ab diesem Zeitpunkt eine verpflichtende Rücklage von 0,90 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche einzuheben ist. Die anwesenden Eigentümer nehmen die gesetzliche Neuerung zur Kenntnis.

## 3. Notwendige Sanierung der Zugangswege - Besprechung

Im Vorfeld zur Eigentümerversammlung wurden für die Asphaltierung der Gehwege (ausgenommen des bereits sanierten Abschnittes vom oberen Carport Richtung Haus 676) die Firmen Fröschl AG & Co KG, Ing. Hans Bodner Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG und STRABAG zur Angebotslegung gebeten. Aus diesen 3 Angeboten ist die Fa. STRABAG mit einer Angebotssumme von 31.757,70 € inkl. 20% USt als Bestbieter hervorgegangen.

Bei dieser Sanierung wird als erster Schritt die Bitumenschicht der Zugangswege abgetragen, daran anschließend wird ein Unterbauplanum und eine Feinplanie mit einer Stärke von 5cm hergestellt. Zudem werden die Schachtabdeckungen und Einlaufgitter angehoben, um die Bündigkeit mit der Asphaltenschicht zu gewährleisten. Als abschließender Schritt wird eine Bitumenemulsion vorgespitzt und eine bituminöse Tragdeckschicht mit einer Stärke von 5cm aufgebracht.

Der Beginn der ersten Vorarbeiten ist nach Pfingsten am 30.05. geplant, die Asphaltierarbeiten selbst werden, sich dann über ca. eine Arbeitswoche (KW 23, Dauer ist von Witterung abhängig) hinziehen. Während den Bauarbeiten wird jederzeit der Zugang zu den Häusern gewährleistet sein, je nach Baufortschritt vom oberen oder unteren Carport. Circa 2 Wochen vor dem genauen Arbeitsbeginn werden die Eigentümer nochmals gesondert informiert.

### Finanzierung:

Die Sanierung ist grundsätzlich technisch notwendig, somit Sache der ordentlichen Verwaltung und bedarf dementsprechend keiner Beschlussfassung. Nichtsdestotrotz kann nicht der komplette Betrag der Rücklage entnommen werden und muss daher ein Teilbetrag der Gesamtsumme aufgeteilt nach Nutzwerten sondervorgeschrieben werden. Die genaue Aufteilung der Sondervorschreibung ist der beiliegenden Kostenvorausschau zu entnehmen. Die Sondervorschreibung wird noch in den kommenden Tagen versendet werden.

## 4. Ankauf und Montage von Fahrradständern - Beschlussfassung

Im Vorfeld zur Eigentümerversammlung wurde der Wunsch nach einer besseren Lösung zur Lagerung der Fahrräder in den Allgemeinräumen des Hauses 676 an die Hausverwaltung herangetragen. Grundsätzlich gibt es keinen als Fahrradraum deklarierten Raum in der Wohnanlage und würde es einer Vereinbarung zwischen allen Eigentümern benötigen, um einen Raum derart umzuwidmen. Nach einer kurzen Diskussion entscheiden sich die anwesenden Eigentümer dafür, den Ankauf und die Aufstellung der Fahrradständer in Eigenregie im Haus 676 durchzuführen.

Jedenfalls soll davor noch eine Entrümpelungsaktion in den Allgemeinräumen durchgeführt werden, vor allem alte, ungenützte Fahrräder sollen entfernt werden. Hierfür wird die Hausverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Hausmeister einen Termin festlegen und diesen mittels Aushangs bekanntgeben.

## 5. Diverse Kleinreparaturen

### a) Postschloss Haus 674b

Das Postschloss beim Haus 674b ist defekt – die Fa. Elektro Neuner wurde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung mit der Reparatur beauftragt.

### b) Dachrinne Carport

Beim unteren Carport fehlen ca. 4m der Dachrinne, die nach einem Schaden demontiert und entsorgt wurden. Die Reparatur wurde beim Spengler Florian Madersbacher in Auftrag gegeben und zwischenzeitlich durchgeführt.

## 6. Diverse Hausangelegenheiten

### a) PV-Anlage

Die Fernwärme Seefeld startet gerade eine Photovoltaikoffensive bzw. die Schaffung einer Energiegemeinschaft in Seefeld. Bei einer solchen Energiegemeinschaft werden große Dachflächen (wie zum Beispiel bei der Wohnanlage Klosterwald 674-676a) für die Aufstellung von PV-Anlagen an die Fernwärme Seefeld verpachtet. Anschließend kann dann kostengünstig Strom von der Fernwärme Seefeld bezogen werden. Die Hausverwaltung hat bereits im Oktober des letzten Jahres in Vertretung der Eigentümergemeinschaft Interesse an der Teilnahme an einer solchen Energiegemeinschaft bekundet. Auch bei der Versammlung zeigen die Eigentümer Interesse an diesem Vorhaben und wird die Hausverwaltung daher weiterhin in Kontakt mit der Fernwärme Seefeld bleiben.

### b) Brandschutzpolizeiliche Mängel

Die Hausverwaltung weist eindrücklich darauf hin, dass Fluchtwege freigehalten werden müssen, zudem müssen die Blumenstöcke vor den Rauchabzugsfenstern entfernt werden. Die anwesenden Eigentümer beten die Hausverwaltung darum, eine unangekündigte Feuerbeschau durchführen zu lassen. Hierfür wird die Hausverwaltung mit der Gemeinde Seefeld und der Freiwilligen Feuerwehr Seefeld Kontakt aufnehmen.

### c) E-Ladestation

Von einem Eigentümer wird angefragt, welche Schritte für die Installation einer privaten E-Ladestation notwendig sind. Zur Errichtung einer solchen E-Ladestation und der hierfür nötigen Verlegung von Elektroleitungen bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer (100%).

Mit der letzten Novelle des WEG 2002 wurde die Möglichkeit der „Zustimmungsfiktion“ geschaffen.

Durch diese Novellierung gilt die Nichtäußerung eines Miteigentümers innerhalb von 2 Monaten nach der Verständigung des Vorhabens als stillschweigende Zustimmung. Die gesetzlichen Vorschriften werden im beiliegenden Informationsschreiben näher beschrieben.

Grundsätzlich besteht auch der Wunsch nach der Errichtung einer allgemeinen E-Ladestation – hierfür wird sich die Hausverwaltung bemühen, von der Firma da-Mobil ein Konzept für eine solche Ladestation zu erhalten und anschließend dieses Konzept zur Beschlussfassung zu stellen.

**d) Beleuchtung Keller**

Es wird laut Aussagen einiger Eigentümer in den Kellerräumen stundenlang das Licht angelassen, was vor allem hinsichtlich der enorm gestiegenen Energiekosten Auswirkungen auf die Betriebskosten haben kann. Daher wird der Wunsch an die Hausverwaltung herangetragen, über die Installation von Bewegungsmeldern einen Beschluss zu fassen. Die Hausverwaltung rät von Bewegungsmeldern ab, dass diese äußerst wartungsintensiv bzw. defektanfällig sind. Daher wird, wie bei der Versammlung besprochen, ein Angebot für die Installation von Zeitschaltern für die Kellerbeleuchtung eingeholt und darauf basierend eine Beschlussfassung versendet werden.

**e) Aufteilungsschlüssel Heizkosten**

Einige der anwesenden Eigentümer sprechen sich für eine Änderung des Heizkostenabrechnungsschlüssels auf 85% Verbrauchskosten und 15 % Grundkosten aus – Herr Pirchmoser informiert darüber, dass für eine derartige Änderung eine Vereinbarung unter allen Eigentümern getroffen werden muss. Die Hausverwaltung legt daher jedem Protokoll ein Exemplar einer derartigen Vereinbarung bei und bittet um Unterfertigung und Retournierung, sofern die Zustimmung zu dieser Änderung gegeben ist. Sollte die Vereinbarung zum Abschluss kommen, werden die Eigentümer darüber in Kenntnis gesetzt und der Aufteilungsschlüssel dementsprechend abgeändert.

**Die Eigentümerversammlung endet etwa um 19:30 Uhr. Herr Pirchmoser und Herr Penz bedanken sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre rege Mitarbeit.**



Nino Penz  
Immobilienverwalter



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

Beilagen:  
Aufteilung Sondervorschreibung Wegsanierung  
Informationsschreiben E-Ladestation  
Vereinbarung Heizkostenaufteilungsschlüssel

Innsbruck, 24.05.2023

**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](http://zima-objektmanagement.net)



ZIMA Objektmanagement GmbH

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

[innsbruck@zima.at](mailto:innsbruck@zima.at), [www.zima.at](http://www.zima.at), Firmensitz Innsbruck, Firmengericht Innsbruck, FN 46155 a, UID: ATU 53296605

172 - EG Seefeld, Klosterwald 674+676a  
Kostenvorausschau Wegsanierung

TOP	NW	Eigentümer	Anteil an SOV Wegsanierung	
B12	83	Arsenic Igor und Arsenic Adrijana	360,06 €	
A2	102	Bachofner Susanne und Bernhard	442,48 €	
B14	62	Balazs Vass und Nikolett Kiss	268,96 €	
B7	108	Callander Martina	468,51 €	
A9	82	Coronelli Sefora	355,72 €	
A4	109	Fadenberger Wilhelmine	472,85 €	
A7	108	Galluccio Roberto und Gasparini Paola	468,51 €	
A8	79	Grabow Christine	342,71 €	
B10	40	Haertel Paul Rainer	173,52 €	
A1	42	Herzog Julia	182,20 €	
A11	93	Jehle Friedhelm	403,44 €	
B6	61	Köhle Claudia Mag.	264,62 €	
A10	40	Menczoné-Szabó Jenó Benedek Menczö Edina Valéria	173,52 €	
A3	57	Neuner Petra	247,27 €	
B16	88	Oesterley Roderich und Alexandra	381,75 €	
B11	90	Ofner Otto	390,43 €	
B17	95	Prantl Margaretha	412,12 €	
B15	84	Runggaldier Sara & Walzl Marcel	364,40 €	
A13	82	Schletterer z.Hd. Frau Hannelore Haas Christian	355,72 €	
A16	118	Schmid Arthur	511,89 €	
A17	106	Schmid Daniel	459,83 €	
A15	83	Schorn Marija	360,06 €	
A5	78	Seregdy Peter	338,37 €	
B8	79	Steppan Christian	342,71 €	
A12	83	Stocker Magnus	360,06 €	
B9	83	Strasser Edith und Erich	360,06 €	
B13	83	Tauber Maria	360,06 €	
B2	103	Tomberger Franz	446,82 €	
B4	110	Waldbrunner z.Hd. Hr. Franz Waldbrunner Michael	477,19 €	
B3	57	Waldbrunner Claudia	247,27 €	
A6	60	Wanner Stefan	260,28 €	
B1	43	Weick Angelika	186,54 €	
B5	84	White Margarethe	364,40 €	
A14	65	Zamperetti Vittorio Endt Angelika	281,97 €	
	2740		31.757,77 €	Kosten Wegsanierung inkl. USt laut Angebot STRABAG
			952,73 €	zzgl. 3 % Bauverwaltungshonorar ZIMA
			3.175,78 €	zzgl. 10% Puffer für Unvorgesehenes
			<b>35.886,28 €</b>	<b>voraussichtliche Kosten für Wegsanierung</b>
			24.000,00 €	abzgl. Entnahme aus der Rücklage
			<b>11.886,28 €</b>	<b>zu sonderakontierende Restsumme</b>

# 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 Kenntnisnahme verbleiben wir  
mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung  
**ZIMA Objektmanagement GmbH**

Stand Juli 2022

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

ZIMA Objektmanagement GmbH  
Leopoldstraße 1 / 3. Stock  
6020 Innsbruck

**VEREINBARUNG SÄMTLICHER EIGENTÜMER**  
**WOHNUNGSEIGENTUMSGEMEINSCHAFT**  
**SEEFELD, KLOSTERWALD 674-676A**

**Abänderung des Heizkostenaufteilungsschlüssels nach HeizKG**

Der (die) nachstehend Unterfertigte(n) ist (sind) Miteigentümer der Liegenschaft 6100 Seefeld, Klosterwald 674-674a, an der Wohnungseigentum begründet wurde. Ich (wir) bin (sind) damit einverstanden, dass der Aufteilungsschlüssel der Heizkosten nach dem Heizkosten- und Kälteabrechnungsgesetz in der geltenden Fassung auf 85% Verbrauchskosten und 15% Grundkosten abgeändert wird.

**Diese Vereinbarung erhält Rechtsgültigkeit mit der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer und wird in das Grundbuch eingetragen und wird bei Veräußerung der Nutzwertanteile auch auf Rechtsnachfolger übertragen.**

Top	Name	Unterschrift

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

**Achtung: bei Eigentümerpartnerschaften ist es notwendig, dass beide Eigentümer die Vereinbarung unterzeichnen. Nur so ist die Vereinbarung rechtsgültig.**

**Bitte um Retournierung des ORIGINAL Formulars  
an die ZIMA OBJEKTMANAGEMENT GMBH,  
Leopoldstraße 1 / 3. Stock, 6020 Innsbruck  
auf dem Postwege oder persönlich. Danke.**