

# **PROTOKOLL**

## **der Eigentümerversammlung der EG Storchenstraße 13, 6020 Innsbruck**

**Datum:** 28.11.2025

**Dauer:** 16.00 – 17:00 Uhr

**Ort:** Versammlungssaal, ISW Hausverwaltung GmbH, Sparkassenplatz 5,  
Innsbruck

**Anwesende:** laut Anwesenheitsliste!

**Hausverwaltung:** Janine Tomeinschitz

**Vertretene Anteile:** 249 von 431 = 57,77 %

### **Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung der neuen Hausverwalterin und technischen Assistenz
3. Fragen zu den Betriebskosten und zur Rücklage
4. Wechsel Hausmeisterfirma & Reinigungsfirma
5. Ein Notfall! Was ist zu tun?
6. Allgemeines, Allfälliges
7. Wünsche und Anregungen der Eigentümer

### **1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:**

Frau Tomeinschitz begrüßt die anwesenden Eigentümer und bedankt sich für deren Erscheinen.

Es wird festgestellt, dass insgesamt 249 von 431 Anteilen (das sind 57,77 %) der Liegenschaft anwesend sind.

## **2. Vorstellung der neuen Geschäftsführung und des technischen Hausverwalters:**

Frau Tomeinschitz stellt sich als Nachfolgerin von Herrn Gürtler als neue Hauverwalterin bei der Eigentümergemeinschaft vor. Herr Gürtler hat das Unternehmen verlassen und Herr Stefan Blassnick hat als Gesellschafter der ISW-Hausverwaltung GmbH die Geschäftsführung übernommen.

Zusammen mit dem bereits bestehenden Team und einem Neuzuwachs in der technischen Assistenz, mit Frau Julia Spörr, steht den Eigentümern weiterhin ein kompetentes Team zur Verfügung.

Rechtliche Angelegenheiten werden bei Bedarf an eine externe Rechtsanwaltskanzlei übergeben. Je nach Thema stehen der Hausverwaltung unterschiedliche Kanzleien zur Verfügung, mit welchen auch bereits in der Vergangenheit bestens zusammengearbeitet wurde.

## **3. Fragen zur Betriebskostenabrechnung und zur Rücklage**

### Rücklagen:

Die Hausverwaltung weist auf die anstehende Änderung im WEG 2002 (Wohnrechtsnovelle 2022) hin. Die Rücklagen sollen auf eine Mindestrücklage in Höhe von zumindest 1,13 € pro Quadratmeter Nutzfläche ab 01.01.2026 angepasst werden. Die Rücklage bei der Liegenschaft ist derzeit mit EUR 1,25 pro Quadratmeter dotiert.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt EUR 17.171,40.

## **4. Wechsel Hausmeisterfirma**

Die Eigentümer teilen bereits im Vorfeld der Versammlung mit, dass Sie mit den Arbeiten der Hausmeisterfirma nicht zufrieden sind und eine Neuausschreibung wünschen. Die Verwaltung hat entsprechende Angebote eingeholt und den Eigentümern vorgelegt.

## Auszug aus der Versammlung vom 25.11.2025

### Wechsel Hausmeisterfirma & Reinigungsfirma

#### **Putzibär Reinigungs GmbH – derzeitige Hausbetreuungsfirma**

##### Leistungsumfang Anlagenbetreuung inkl. Technik -

- Reinigung Stiegenhaus und Gemeinschaftsräume inkl. Geländer, Fensterbretter **1x wöchentlich**
- Reinigung Außenanlagen, Parkdeck, Vorplätze und Allgemeinfläche Garten **nach Bedarf**
- Allgemeinfläche: Mähen, Hecken, Sträucher, Unkraut Entfernung **nach Bedarf**
- Technische Hausbetreuung: Überwachung der technischen Anlagen, Ausführung von Kleinreparaturen, Überprüfung und Austausch von Leuchtmitteln, Weitergabe der Reparaturerefordernisse an die HV, Überwachung und Organisation der Wartungs- und Prüfpflichten

**Kosten: EUR 300,34 netto / EUR 360,41 brutto**

### Wechsel Hausmeisterfirma & Reinigungsfirma

#### **Angebotseinholung:**

##### **Firma Brunner Services**

##### Leistungsumfang Anlagenbetreuung inkl. Technik

- Reinigung Stiegenhaus inkl. Geländer, Fensterbretter **1x wöchentlich**
- Reinigung der allgemeinen Nebenräume **4x jährlich**
- Reinigung Außenanlagen, Parkdeck, Vorplätze **wöchentlich**
- Allgemeinfläche: Unkraut Entfernung **nach Bedarf (bis zu 4x jährlich)**, **Hecken nach Bedarf**
- Müllbereitstellung (**bereitstellen am Werktag vor Abholung, rückstellen am Werktag nach Abholung**)
- Technische Hausbetreuung: Überwachung der technischen Anlagen, Ausführung von Kleinreparaturen, Überprüfung und Austausch von Leuchtmitteln, Weitergabe der Reparaturerefordernisse an die HV, Überwachung und Organisation der Wartungs- und Prüfpflichten
- Winterdienst: Regelmäßiges **Maschinell räumen und streuen der Zufahrt, Händisch den Hauszugang zwischen 6:00 und 22:00 Uhr 7 Tage pro Woche (bei Dauerschneefall bis zu 3 x täglich)**; Haftungsübernahme; Sichtkontrolle 1x täglich bei Tauwetter, Verständigung bei Gefahr in Verzug; Spilttkehrung zum Saisonsende (Streumittel und Schneeabtransport im Preis nicht inkludiert)

**Kosten: EUR 530,00 netto / EUR 636,00 brutto**

## Wechsel Hausmeisterfirma & Reinigungsfirma

### Firma Service Pro, Hannes Jordan

#### Leistungsumfang Anlagenbetreuung inkl. Technik

- Reinigung Stiegenhaus inkl. Geländer, Fensterbretter 1x wöchentlich
- Reinigung der allgemeinen Nebenräume nach Bedarf
- Reinigung Außenanlagen, Parkdeck, Vorplätze wöchentlich
- Allgemeinfläche: Unkraut Entfernung nach Bedarf
- Technische Hausbetreuung: Kontrolle der gesamten Liegenschaft 1x wöchentlich, Überwachung der technischen Anlagen, Ausführung von Kleinreparaturen, Überprüfung und Austausch von Leuchtmitteln, Weitergabe der Reparaturanforderungen an die HV, Überwachung und Organisation der Wartungs- und Prüfpflichten

Kosten: EUR 430,00 netto / EUR 516,00 brutto

Die Kosten für die Anlagenbetreuung durch die Firma Putzibär Reinigungs GmbH sowie der Winterdienst, welcher durch die Firma Braun im Jahr 2024 erfolgte, verursachte Gesamtkosten im Jahr 2024 von EUR 5.565,86 brutto für die Eigentümergemeinschaft.

Der Winterdienst wurde bereits im Vorfeld, aufgrund des anstehenden Winters und dadurch entstandenen Zeitdruck durch die Hausverwaltung an die Firma Brunner Services zu EUR 295,00 brutto monatlich vergeben.

Die anwesenden Eigentümer beschließen einstimmig die Beauftragung der Firma Brunner Services für die Anlagenbetreuung inkl. Technik und Winterdienst zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Die Kosten für die gesamtheitliche Betreuung der Anlage belaufen sich zukünftig auf EUR 555,00 netto.

Zusätzlich zu den oben bereits angeführten Leistungen, sollen lt. Rücksprache mit den Eigentümern in der Versammlung noch folgende Leistungen explizit aufgenommen werden:

- Müllhaus kehren 1x wöchentlich + Grundreinigung 1x jährlich
- Heckenschnitt Allgemeinfläche 1x jährlich
- Mähen der Allgemeinfläche 1x Monat
- Zählerablesung zum 31.12. des Jahres (Gaszähler, Wasserzähler, etc.)

Eigentümerin Frau Aschaber teilt mit, dass Sie die Erstbegehung mit der Hausmeisterfirma durchführen wird. Wir bedanken uns bei Frau Aschaber für Ihre Mithilfe!

Die Hausverwaltung wird die Kündigung bei der Firma Putzibär Reinigungs GmbH zum nächstmöglichen Zeitpunkt veranlassen. Nach Rückmeldung der Fachfirma und Beauftragung der neuen Anlagenbetreuungsfirma Brunner Services wird die Eigentümergeinschaft informiert.

## **5. Ein Notfall! Was ist zu tun?**

Die Eigentümer werden darüber informiert, dass die Hausverwaltung auch außerhalb der Telefonzeiten (zu den üblichen Bürozeiten) per E-Mail gut erreichbar ist. Sollte der Bedarf bestehen, werden die Eigentümer darum gebeten, eine E-Mail an die Hausverwaltung zu schicken, dies verbunden mit der Bitte um einen Rückruf.

Im Notfall hat jeder Bewohner des Hauses (egal ob Eigentümer oder Mieter) das RECHT und die PFLICHT schnell zu handeln. Außerhalb der Geschäftszeiten gilt, sich an einen entsprechenden 24-Stunden-Notdienst zu wenden.

Bitte beachten Sie, keine „0800“ – Nummern zu wählen, da hier die Gefahr von Betrügern, die dann überbeuerte Rechnungen stellen, gegeben ist.

Nach einem Schadensfall ist die Hausverwaltung so rasch als möglich (am besten per E-Mail an [info@isw-hausverwaltung.at](mailto:info@isw-hausverwaltung.at) oder am nächsten Werktag persönlich/telefonisch) zu informieren (was ist passiert, Datum und Örtlichkeit des Schadens) - und welche Firma beauftragt wurde. Bitte nennen Sie uns dabei die Liegenschaftsadresse, Ihren Namen und Ihre Telefonnummer.

Wenn möglich bitten wir Sie, uns auch entsprechende aussagekräftige Bilder (eine Aufnahme mit Abstand zur Übersicht und eine Detailaufnahme) zu übermitteln. Dies erleichtert die Schadensmeldung bei der Gebäudeversicherung, dient zur Dokumentation und hilft die weiteren Maßnahmen/Arbeiten zu koordinieren und veranlassen.

## **6. Allgemein und Allfälliges & Wünsche und Anregungen der Eigentümer**

### Fahrradraum, Müllraum / Montage Einbruchschutz

Die Eigentümer teilen mit, dass der Fahrradraum/Müllraum trotz verschlossener Türe von außen geöffnet werden kann. Um etwaigen Einbrüchen vorzubeugen und sicherzustellen, dass der Zutritt nur befugten Personen gewährt wird, wird seitens der Hausverwaltung eine Fachfirma beauftragt, welche den Bereich mit einem Plexiglas oder Blech verschließt. Seitens der Eigentümerin Frau Aschaber wird ein Foto an die Hausverwaltung nachgeliefert. Anschließend wird eine entsprechende Fachfirma beauftragt.

### Müllplatz Überdachung:

Die Eigentümergeinschaft teilt mit, dass ursprünglich ein anderer Bereich, derzeit nicht überdachter Bereich als Müllplatz für die Wohnanlage gedacht war.

Um den Fahrradraum/Kinderwagenraum wieder tatsächlich als solchen zu nutzen ist es der Wunsch der Eigentümer eine Überdachung im Bereich des Müllplatzes errichten zu lassen, um dort zukünftig die Mülltonnen abzustellen. Die Hausverwaltung wird mit der Firma Metallbaucenter Kontakt aufnehmen und diese um Prüfung und entsprechender Angebotslegung für eine Errichtung eines Müllhauses beauftragen. Nach Erhalt des Angebots wird seitens der Hausverwaltung ein Umlaufbeschluss mit Kostenschätzung zur Abstimmung versendet. Die Firma Metallbaucenter setzt sich mit Eigentümerin Frau Aschaber in Verbindung.

#### Anfrage Eigentümerin Frau Aschaber – Regentonne

Die Eigentümerin Frau Aschaber teilt den anwesenden Miteigentümern mit, dass Sie gerne im Bereich ihrer Einheit eine Regentonne an der bestehenden Regenrinne zur Sammlung von Regenwasser errichten würde. Die anwesenden Eigentümer stimmen ihrer Anfrage zu.

#### PV-Anlage

Die Eigentümer fragen bzgl. der Errichtung einer PV-Anlage bei der Hausverwaltung an und wünschen eine Angebotseinholung durch diese. Seitens der Hausverwaltung wird den Eigentümern mitgeteilt, dass für die Kostenerhebung bereits eine entsprechende Konzeptionierung im Vorfeld durch die Fachfirmen notwendig ist. Dabei ist bereits im Vorfeld mit Kosten für die Erhebung zu rechnen. Um unnötige Kosten für die Eigentümergemeinschaft zu vermeiden, schlägt die Hausverwaltung vor, dass sich die Eigentümergemeinschaft intern dazu nochmals abstimmt und anschließend Rückmeldung an die Hausverwaltung erteilt wird. Sollte zu diesem Zeitpunkt der Wunsch der Eigentümergemeinschaft für eine Konzeptionierung durch eine Fachfirma bestehen, wird die Hausverwaltung ein Angebot für die Erhebung einholen und die Eigentümergemeinschaft mittels Umlaufbeschluss über die Beauftragung zur Erhebung abstimmen lassen.

#### Brüstungsgeländer Terrasse Top 5

Die Eigentümer von Top 5 melden eine Beschädigung im Bereich des Brüstungsgeländers ihrer Terrasse/Balkon. Die Hausverwaltung wird nach Erhalt eines Fotos eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragen. Es gilt festzuhalten, dass es sich beim Balkongeländer um einen Allgemeinteil der Liegenschaft handelt und die Erhaltung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen muss.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Frau Tomeinschitz bei den Anwesenden bzw. Vertretenen für ihr Erscheinen, ihre Vorschläge zu den besprochenen Maßnahmen und für die gute Zusammenarbeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Protokollierung der Eigentümerversammlung zur besseren Nachvollziehbarkeit nach der Tagesordnung

richtet und dass der Inhalt der Eigentümerversammlung zusammenfassend dargestellt wird. Es werden somit nicht alle Beiträge erfasst und werden diese nicht wörtlich wiedergegeben. Das Protokoll stellt eine Zusammenfassung aus Sicht der Hausverwaltung dar.

Innsbruck, am 05.12.2025

**Janine Tomeinschitz**  
Immobilienverwalterin

**ISW Hausverwaltung GmbH**

**Storchenstraße 13, 6020 Innsbruck**

**Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.11.2025**

## HINWEIS:

Dieses Protokoll wird am 10.12.2025 im Stiegenhaus angeschlagen.

### 1. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung:

Gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer Frist von **einem Monat** ab Anschlag des Beschlusses mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim Bezirksgericht verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (Fristende: 10.01.2026).

### 2. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung:

Gemäß § 29 Abs 1 WEG kann jeder überstimmte Wohnungseigentümer bei Maßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinaus gehen innerhalb einer Frist von **drei Monaten** ab Anschlag dieser Beschlüsse mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim Bezirksgericht die Aufhebung verlangen (Fristende: 10.03.2026).

Im Fall der nicht ordnungsgemäßen Verständigung verlängert sich die Anfechtungsfrist auf **sechs Monate** (Fristende: 10.06.2026).

Im Falle einer Anfechtung eines getroffenen Beschlusses bitten wir dringend darum, uns durch Übermittlung einer Kopie des Antrages davon zu verständigen, da wir ansonsten – mangels Kenntnis der Anfechtung – die entsprechenden Aufträge vergeben werden.

Falls ein diesbezüglicher Antrag im Stiegenhaus angeschlagen werden sollte, bitten wir ebenfalls um Übermittlung einer Kopie bzw. um eine entsprechende Information.

ISW Hausverwaltung GmbH, Sparkassenplatz 5, 6020 Innsbruck  
Mo-Do. 8.00-12.00 Uhr, Fr 8.00-12.00 Uhr: Tel +43-512-583816  
Sie wohnen, wir kümmern uns um den Rest [info@isw-hausverwaltung.at](mailto:info@isw-hausverwaltung.at)

Eigentümerversammlung  
 Büro der ISW-Hausverwaltung  
 Storchenstraße 13, 6020 Innsbruck  
 25. November 2025 um 16:00 Uhr

Name	Einheit	Nutzwert	Unterschriften
Herr Matthias Obererlacher	(G) AAP 01	4 ✓	
	(W) Top 05	75 ✓	
	<b>Summe:</b>	<b>79</b>	
+			
Frau Melanie Klammer			
Frau Maria Sonnweber	(G) AAP 02	4 ✓	
	(W) Top 01	86 ✓	
	<b>Summe:</b>	<b>90</b>	
+			
Herr Andreas Deutinger			
Frau Christina Aschaber	(G) AAP 03	5 ✓	
	(W) Top 02	75 ✓	
	<b>Summe:</b>	<b>80</b>	
Inndelta Immobilien GmbH	(G) AAP 04	4 ✓	
	(G) AAP 05	4 ✓	
	(W) Top 03	64 ✓	
	(W) Top 04	110 ✓	
	<b>Summe:</b>	<b>182</b>	

Gesamt Nutzwerte 431

Anwesend: 249 In Prozent: 57,77 %

79  
 90  
 80