

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG Sebastianstraße 11, 6850 Dornbirn

Datum: Mittwoch, 27.11.2024
Zeit: 18.00 Uhr
Ort: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis, Sitzungszimmer im 3. OG., Tel. 05523/53156-428
Sitzungsbeginn: 18.01 Uhr
Sitzungsende: 20.38 Uhr
Anwesend: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Christoph Müller
Immobilienverwaltung Objektmanagement
Herr Marco Neuwirt
Objektmanagement
Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste
Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Müller begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass 794/1197 Anteile (d.s. 66,83 %) der Eigentümer anwesend sind und die Versammlung somit für Beschlüsse, die eine Mehrheit iSd § 24 Abs. 4 WEG 2002 erfordern, beschlussfähig ist.

Herr Müller informiert die Eigentümer, dass Herr Michael Garzon zukünftig als direkter Ansprechpartner den Eigentümern zur Verfügung steht. Herr Garzon ist während der Geschäftszeiten unter der Telefonnummer **+43 5523 53156 DW 427** oder über die E-Mail-Adresse **michael.garzon@mag-kofler.at** bei der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, Am Garnmarkt 3, Götzis, erreichbar. Sollte Herr Garzon einmal in dringenden Fällen nicht erreichbar sein, steht Ihnen gerne ein(e) andere(r) Kollege(in) zur Verfügung.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 (BGBl. I Nr. 222/2021) wurde für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ab dem 01.07.2022 folgende Änderung eingeführt: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen“ (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht durch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe verhindert wird.

Sollten Eigentümer bzw. Eigentümerpartnerschaften nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, so haben diese die Möglichkeit, eine Person ihres Vertrauens schriftlich mit der Ausübung ihres Stimmrechtes zu bevollmächtigen. Bei Eigentümerpartnerschaften kann das Stimmrecht nur gemeinsam ausgeübt werden (§ 13 Abs. 5 WEG 2002). Sollte einer der Partner nicht teilnehmen können, muss auch in diesem Fall der abwesende Partner dem anwesenden Partner eine schriftliche Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes mitgeben.

Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird (§ 24 Abs. 2 WEG 2002).

2. Erhöhung der Reparaturfondsdotierung, gesetzliche Mindestdotierung, ggf. Beschlussfassung:

Herr Müller erklärt den Eigentümern, dass zur Deckung der Aufwendungen von zukünftigen Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum eine Rücklage zu bilden ist, wobei dies nach § 31 WEG 2002 zwingend ist.

§ 31 Abs. 1 WEG: „Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.“

Zudem hat der Gesetzgeber seit dem 01.07.2022 in Form der WEG Novelle 2022 vorgeschrieben, dass eine monatliche Rücklage mindestens im Ausmaß der Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte multipliziert mit derzeit € 1,06 (gilt von 01.01.2024 bis 31.12.2025) zu dotieren ist, welche nur in den taxativ normierten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.

Die gesetzliche Mindestdotierung belief sich bislang auf € 0,90, erhöht sich ab dem 1. Jänner 2024 auf € 1,06 und anschließend jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Der neue Betrag gilt dann jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres (siehe § 31 Abs. 5 WEG 2002).

Herr Müller führt weiters aus, dass nach den ab dem 01.07.2022 geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes neben der Wohnnutzfläche von 980,99 m² auch die KFZ-Stellplätze von 151,40 m² zu berücksichtigen sind. Sohin wären bei Außerachtlassung der oben erwähnten Ausnahmeregelung als jährliche Rücklage zu bilden: **€ 1,06 x 1.132,39 m² x 12 = € 14.404,00.**

Aktuelle Dotierung 2024: € 0,90 x 1203 x 12 = € 13.714,20

Die anwesenden Wohnungseigentümer nehmen die oben dargestellten wohnrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Mindestrücklage zur Kenntnis und sind mit der laufenden Dotierung dieser Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 iVm § 32 WEG 2002 einverstanden. Somit erfolgt per **01.01.2025** erstmalig die Anpassung an die gesetzlich geforderte Mindestdotierung.

Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer soll zu diesem Protokoll eine Auflistung betreffend die mögliche Erhöhung der Reparaturfondsdotierung mit angeführtem Betrag pro Top, beigelegt werden. Herr Müller erklärt, dass diesem Wunsch gerne entsprochen wird.

Dieser Punkt der Tagesordnung soll bei der kommenden Eigentümerversammlung nochmals besprochen werden.

3. Allfälliges:

3.1 Whirlpool auf Balkon – Top 09:

Herr Müller informiert die anwesenden Eigentümer, dass der gegenständliche Sachverhalt betreffend den Whirlpool leider nicht bekannt war, da jeder Objektmanager weitestgehend unabhängig agiert.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002 erfordern Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten immer die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.

Mit E-Mail von Herr Thomas Hinterauer an Frau Claudia Schranz, Top 09, am 21.08.2023 wurde lediglich darüber informiert, dass – sofern eben keine Beeinträchtigungen anderer Miteigentümer möglich sind – „*die Zustimmung der anderen Eigentümer nicht zwingend nötig*“ sei. Desweiteren hat Herr Mag. Hinterauer im Hinblick auf mögliche Reaktionen der Miteigentümer angeraten, mit diesen „*davor das Gespräch zu suchen*“. Herr Müller erklärt weiter, dass somit die betroffene Wohnungseigentümerin hinsichtlich dieser schriftlich erteilten Information durch Herrn Mag. Hinterauer nicht falsch beraten und für einen redlichen Erklärungsempfänger auch nicht der Anschein erweckt wird, dass eine derartige Maschine ohne weiteres errichtet/betrieben werden darf.

Warum Herr Mag. Thomas Hinterauer Frau Claudia Schranz, Top 09, weiterhin unterstützte entzieht sich der Kenntnis der Hausverwaltung. Herr Müller erläutert weiter, dass die Hausverwaltung im Bereich von wohnungseigentumsrechtlichen Verfügungen keinerlei Kompetenzen hat – es wird ausschließlich die Eigentümergemeinschaft in den Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung vertreten; nicht hingegen Einzelinteressen einzelner Eigentümer.

Die anwesenden Eigentümer (außer Top 05) bekräftigen ihre Meinung, dass sie jetzt und auch zukünftig keine Aufstellung eines Whirlpools dulden werden und somit auch nicht zustimmen werden. Herr Dr. Wolfgang Amann informiert ergänzend, dass auch Top 04 seine Zustimmung widerrufen habe.

3.2 Heizung, Warmwasser – weitere Vorgehensweise:

Die anwesenden Eigentümer diskutieren länger über die zukünftige Heizung bzw. Warmwassererzeugung im Gebäude, da davon auszugehen ist, dass die ursprünglich eingebaute Gasheizung nach nun mehr 20 Jahren vermutlich in naher Zukunft, das Ende Ihrer Lebensdauer erreichen wird. Propagiert wird ein geplanter Umstieg auf eine andere Energiequelle, bei vorheriger Beratung und Begleitung durch ein unabhängiges Ingenieurbüro.

Die Hausverwaltung soll in diesem Zusammenhang beim Betreiber jener Nahwärmeversorgung, welche angrenzend beim Gebäude, Sebastianstraße 11, 6850 Dornbirn, verläuft, abklären ob ein Anschluss des Gebäudes möglich ist und zu welchen Kosten – bei anschließendem Versand an alle Eigentümer zur Durchsicht und Information.

Frau DI Sabina Maria Danczul und Herr DI Jürgen Oberreißl, Top 01, erklären sich freundlicherweise bereit abzuklären bei welchen technischen Büros bzw. bei welchem Heizungsplaner ein Angebot betreffend Erstellung einer Studie zu möglichen Umstellungsvarianten auf Alternativenergien angefordert werden soll, bei anschließender Information an die Hausverwaltung.

In dieser Studie sollen im Besonderen auch folgende Punkte berücksichtigt/angeführt werden:

- mögliche Heizungsalternativen und Benennung deren voraussichtlichen Anschaffungskosten.
- mögliche Einbindung / Errichtung einer Solaranlage
- mögliche Einbindung / Errichtung einer Photovoltaikanlage
- Benennung des Amortisationsgrades der neu zu verbauenden Energierzeuger
- Benennung der voraussichtlichen Betriebs- und Wartungskosten der neu zu verbauenden Energierzeuger
- Benennung der voraussichtlichen Lebensdauer der neu zu verbauenden Energierzeuger
- Benennung aller möglichen Förderungen (Bund, Land usw.)

Wenn die Angebote der technischen Büros bzw. Heizungsplaner vorliegen soll umgehend per Umlaufbeschluss betreffend Beauftragung des Bestbieters abgestimmt werden. Sollte sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer hierfür aussprechen, soll bei der kommenden Eigentümerversammlung im November 2025 die beauftragte Studie vom beauftragten Ersteller präsentiert werden und die weitere Vorgehensweise beschlossen werden.

3.3 E-Mobilität:

Die anwesenden Eigentümer bekunden Interesse an E-Mobilität und wünschen zur nächsten Eigentümerversammlung im November 2025 ein Richtpreisangebot betreffend Umsetzung Elektromobilität – gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur - bei zusätzlicher Benennung der möglichen Förderungen. Herr Müller erklärt, dass diesem Wunsch gerne entsprochen wird, wobei die Aufwendungen der Hausverwaltung hierfür gesondert verrechnet werden müssen, sollte es final nicht zu einer Umsetzung kommen. Die anwesenden Eigentümer nehmen diese Information zur Kenntnis.

Nachtrag der Hausverwaltung – Information:

Einzelladestation:

Wenn einzelne Wohnungseigentümer die Änderung ihres Wohnungseigentumsobjektes beabsichtigen, bedarf es unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, da durch die Änderung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Der Gesetzgeber berücksichtigt jedoch, dass bei gewissen Änderungen zwar Allgemeinteile in Anspruch genommen werden, solche Änderung aber der Verkehrsübung entsprechen und zudem einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dienen (= sog. privilegierte Änderungen). Hierunter wird seit der WEG-Novelle 2022 auch die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs gezählt. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage der WEG-Novelle wurde der Terminus "Langsamladen" mit einer Ladeleistung von bis zu 5,5 kW definiert.

Das bedeutet jedoch weder, dass bis zu einer Ladeleistung von 5,5 kW keine Zustimmung sämtlicher Eigentümer einzuholen wäre, noch, dass mangels Zustimmung ein Gerichtsverfahren für den Antragsteller entbehrlich bzw. automatisch gewonnen wäre. Zuletzt hätte im Streitfall das Gericht nämlich immer noch zu prüfen, ob schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden!

Zustimmungsfiktion:

Der Gesetzgeber unterstellt jedoch, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn dieser von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs. 5 bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden (§ 16 Abs. 5 WEG).

Rückbaupflicht:

Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genutzt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein (s. § 16 Abs. 8 WEG). Zu beachten ist hier, dass diese Rückbaupflicht nur für solche Ladestationen besteht, die nach dem 31.12.2021 errichtet wurden (§ 58g Abs. 3 WEG).

Gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur:

Für die Schaffung einer der gesamten Eigentümergemeinschaft dienenden Grundinfrastruktur zur Vorbereitung der Installation von KFZ-Ladeanschlüssen für alle Tiefgaragenplätze wird hingegen lediglich die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer iSd § 29 WEG 2002 benötigt, weil die Schaffung einer solchen Grundinfrastruktur eine nützliche Verbesserung der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist. Mit einer solchen Anlage kann die gesamte einem Gebäude zur Verfügung stehende Energie bedarfsgerecht auf die einzelnen Ladestellen aufgeteilt werden und wird dadurch eine Überlastung des Hausnetzes vermieden. Hierbei handelt es sich in technischer Hinsicht um die langfristig nachhaltigste Lösung.

3.4 Garagennassreinigung:

Herr Müller informiert, dass zukünftig nach der jährlichen Reinigung der neuen Garagenbeschichtung eine zusätzliche jährliche Kontrolle/Wartung der Beschichtung ausgeführt werden muss, um etwaigen größeren Schäden bzw. neuerlichem Feuchtigkeitseintritt in die Unterkonstruktion vorzubeugen.

Die anwesenden Eigentümer nehmen diese Information zur Kenntnis.

3.5 Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2023:

Frau DI Sabina Maria Danczul und Herr DI Jürgen Oberreißl, Top 01, erkundigen sich wie folgt betreffend der BKA 2023:

1. Warum haben sich die Kosten für den Winterdienst seit 2021 bis 2023 mehr als verdoppelt? Wer macht aktuell die Schneeräumung?
2. Warum haben sich die Kosten für die Betreuung der Außen-/Grünanlagen von 2022 auf 2023 um € 750,00 gesteigert?

Herr Müller erklärt, dass es diesbezüglich ein Nachtrag im Protokoll gibt.

Nachtrag der Hausverwaltung:

Für die Erhöhung der Winterdienstkosten ist eine Doppelbeauftragung durch die Hausverwaltung verantwortlich. Die Hausverwaltung bedankt sich bei Frau Danczul und Herrn Oberreißl für den Hinweis und hat die Beauftragung 2024/2025 entsprechend geändert. Die Beauftragung wurde selbstverständlich nicht nur korrigiert sondern die entstandenen Mehrkosten werden der WEG rückerstattet.

Frau Zumtobel war bis November 2022 geringfügig bei der WEG angestellt und für die Außen-/Grünpflege zuständig, danach hat die Firma Privis die Arbeiten übernommen. Durch die Beauftragung von Professionisten erhöhen sich erfahrungsgemäß die Kosten weshalb die Hausverwaltung immer eine gemeinschaftliche Lösung der Eigentümer (oder eine geringfügige Anstellung) im Sinne von Kostenersparnissen für die Eigentümergemeinschaft empfiehlt.

3.6 Grünflächenbetreuung:

Die anwesenden Eigentümer informieren die Hausverwaltung - mit Hinweis auf die RF.-Entnahme bei der BKA 2023 - dass keine Unkrautentfernung bei den Parkplätzen zukünftig gewünscht wird, mähen würde völlig ausreichen. Frau DI Sabina Maria Danczul, Top 01, erklärt sich freundlicherweise bereit bei einem gemeinsamen Termin mit Privis Immobilienbetreuung GmbH, den Umfang der seitens der Eigentümergemeinschaft gewünschten Grünflächenbetreuung zu besprechen. Die anwesenden Eigentümer begrüßen diesen Vorschlag und bedanken sich bei Frau DI Sabina Maria Danczul, Top 01, für ihren Einsatz.

Herr Müller erklärt, dass die Firma Privis Immobilienbetreuung GmbH gebeten wird einen entsprechenden Termin zu koordinieren.

3.7 Zukünftige Eigentümerversammlungen

Die anwesenden Eigentümer informieren die Hausverwaltung, dass zukünftige Eigentümerversammlungen im Pfarrheim Oberdorf, im evangelischen Gemeindezentrum, im Kolpinghaus oder im Pfarrheim Hatlerdorf stattfinden sollen. Der Versand der Einladungen soll mindestens 3 bis 4 Wochen vor dem Termin stattfinden. Die Versammlungen sollen um 18.30 Uhr starten und im November stattfinden. Die Besprechung der letzten Betriebskostenabrechnung soll bei jeder Einladung zur Eigentümerversammlung als Tagespunkt angeführt sein.

Herr Müller erklärt, dass diesem Wunsch, so weit möglich, gerne entsprochen wird.

3.8 Allgemeinstrom – private Nutzung

Die anwesenden Eigentümer erkundigen sich ob seitens Frau Schranz, Top 09, die bei der letzten Eigentümerversammlung vereinbarten € 25,00 bezahlt wurden.

Auszug aus ETV-Protokoll vom 11. November 2023:

4.5 Allgemeinstrom – private Nutzung:

Die anwesenden Eigentümer berichten, dass nach wie vor eine Steckdose (Allgemeinstrom) in der Tiefgarage für private Zwecke genutzt wird. Dies wäre so nicht in Ordnung. Dabei ginge es nicht um die für die Allgemeinheit entstandenen Kosten (die pro Jahr voraussichtlich keine 25 Euro ausmachen), sondern mehr darum, dass es nicht als selbstverständlich angesehen wird, dass das geduldet wird. Herr Hinterauer erklärt, dass es bei anderen Wohnanlagen zum Teil so gelöst wird, dass alle Eigentümer über das Nutzen des Allgemeinstromes informiert werden und eine Art „Solidarbeitrag“ dafür in den Reparaturfonds einbezahlt wird. Herr Hinterauer wird dies gerne mit Frau Schranz, Top 9, klären.

Herr Müller erklärt, dass es diesbezüglich ein Nachtrag im Protokoll gibt.

Nachtrag der Hausverwaltung:

Nach Recherche der Hausverwaltung erfolgte seitens Frau Schranz, Top 09, leider noch keine Zahlung betreffend „Solidarbeitrag – Allgemeinstrom“ an die WEG. Im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenlebens bitte die Hausverwaltung Frau Schranz, Top 09, um zeitnahe Überweisung von € 50,00 – Solidarbeitrag 2023+2024.

3.8 Betonstiegen Anti-Rutsch-Streifen:

Die anwesenden Eigentümer informieren die Hausverwaltung, dass die Antirutschstreifen auf den Trittstufen der Betonstiegen erneuert werden müssen. Herr Müller erklärt, dass die entsprechende Beauftragung getätigt wird, bei Bezahlung aus dem Reparaturfonds.

3.9 Besonderer Hinweis zum Brandschutz:

Herr Dr. Wolfgang Thurnher, Top 08, und andere anwesende Eigentümer betonen, dass sie ein nochmaliges abstellen von motorbetriebenen Fahrzeugen – so ausgeführt während der der Beschichtung der Tiefgarage von Top 02 und Top 09 – nicht mehr toleriert werden wird – alleine schon aus brandschutztechnischen Gründen.

Nachtrag der Hausverwaltung:

3.10 Silikonfugen, Gebäudeanschlussfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen. Die Silikonfugen im Bad und in der Küche (Nassbereiche) dürfen nicht beschädigt sein und müssen von Eigentümern (allenfalls deren Mietern) regelmäßig kontrolliert und ggf.

ausgebessert werden. Eigentümer sind dazu angehalten ihre Mieter darauf hinzuweisen, die Silikonfugen regelmäßig zu kontrollieren. Zusätzlich zu einer normalen Sichtkontrolle ist es notwendig, auch mit einem Belastungstest an verschiedenen Stellen die Silikonfugen zu überprüfen (Badewanne mit Wasser füllen/sich in Duschtasse stellen).

Schäden (und insbesondere Folgeschäden bspw. am Fußboden, Wänden, etc.), welche auf mangelhafte Silikonfugen zurückzuführen sind, werden von den Gebäudeversicherungen meistens nicht mehr gedeckt. Somit hat der betroffene Eigentümer für die daraus entstandenen Kosten (bspw. für Trocknung und Sanierung) selbst aufzukommen.

Jeder Eigentümer und allenfalls Mieter ist auch verpflichtet zu überprüfen, ob die im Bereich seiner Einheit vorhandenen Gebäudeanschlussfugen bei den Hochzügen und bei den Fenstern (inkl. Putzfassadenanschluss) intakt sind. Falls nicht ist die Hausverwaltung zeitnah zu informieren.

3.11 E-Mobilität und Versicherungsmeldung:

Der Versicherung müssen Umstände gemeldet werden, die nach Vertragsabschluss eintreten und eine Gefahrerhöhung darstellen. Da eine Wallbox eine anzeigepflichtige Gefahrerhöhung darstellen könnte, empfehlen Versicherungsexperten aus Sicherheitsgründen die Installation einer Wallbox der Versicherung mitzuteilen, damit im Schadenfall Deckung herrscht. Wohnungseigentümer können im Rahmen des § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich mit Zustimmung der Miteigentümer eine Ladestationen errichten.

Die Installation einer Wallbox ist der Hausverwaltung unbedingt mitzuteilen und eine **Bestätigung eines Fachbetriebs** über die sach- und fachgerechte Installation (inkl. allfälliger Brandabschottungen, etc.) zu erbringen, damit dies der Gebäudeversicherung mitgeteilt werden kann. Für allfällige Schäden, verursacht durch (nicht gemeldeten) Ladestationen, haftet der Errichter/Betreiber.

3.12 Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hält derzeit u.a. an der Comesta Holding GmbH 50 % der Anteile (www.comesta.at). Die COMESTA Holding GmbH ist derzeit u.a. mit 100 % an der privis Immobilienbetreuung GmbH, mit 90 % an der BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH, mit jeweils 85 % an der BOS Technik GmbH, HTS Gebäudetechnik GmbH und privis Schadenmanagement und Sanierungs GmbH, mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH und der LTS Aufzüge GmbH sowie mit 51 % an der ENERGO West GmbH beteiligt. Diese Unternehmen können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungsarbeiten als auch mit Energieeinkauf- und Beratungsleistungen beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist mit 85 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der fidesda Versicherungsmakler GmbH beteiligt.

3.13 Dienstleistung Mietverwaltung und Verkauf:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist für ihre Kunden auch in der Mietverwaltung, der Vermietung und im Verkauf von Immobilien tätig. Wenn Sie überlegen, Ihre Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten, sind Sie bei unserem kompetenten Maklerteam in besten Händen. Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH berücksichtigt auch beim Verkauf von Immobilien ihre Grundsätze wie Seriosität und Fairness und punktet mit weitreichender Erfahrung in der Betreuung von vielen Hunderten Liegenschaften seit über 30 Jahren.

Jeden einzelnen Verkauf und jede Mietverwaltung begleiten wir seriös von der Angebotserstellung bis zur Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus und richten uns ganz nach den Wünschen und Anforderungen des Eigentümers – wie Sie es auch aus der Hausverwaltung bereits kennen. Kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich und genießen Sie die gewohnt hohe Qualität unserer Dienstleistungen!

Mietverwaltung & Vermietung: Tel. 05523/53156-0 oder mietverwaltung@mag-kofler.at
Verkauf: Tel. 05523/53156-0 oder verkauf@mag-kofler.at

Protokoll erstellt am 11.12.2024 von MuC/NeM/KuD

Abschlussbemerkung:

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfasst. Es handelt sich nicht um ein Wortprotokoll!

Alle Eigentümer werden im Falle der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheit ersucht, ihre/n Mieter im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenlebens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft über jene Informationen zu verständigen, welche alle Bewohner der Wohnanlage betreffen.

Sollte es im Zusammenhang mit einem gefassten Beschluss notwendig sein, einen Bauantrag, Förderungsantrag oder sonstiges behördliches Ansuchen zu stellen, dann erteilt der/die jeweilige Wohnungseigentümer/in mit Unterzeichnung der Anwesenheitsliste ausdrücklich die Zustimmung zur Antragsstellung.

Angeführte Preise verstehen sich netto und als unverbindliche Richtpreise, sofern nicht gegenteiliges festgehalten ist. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung. Die tatsächliche Gewährung von Förderungen hängt auch von den zur Verfügung stehenden Mitteln in den öffentlichen Fördertöpfen ab. Seitens der Hausverwaltung kann daher auch keine Gewähr dafür geleistet werden, dass Fördermittel letztendlich ausbezahlt werden.

Auf der Liegenschaft aus welchem Grund auch immer entstandene Gefahrenquellen sind der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen und seitens der Bewohner einstweilig zu sichern. Für nicht mitgeteilte Schäden oder Gefahrenquellen wird seitens der Hausverwaltung jegliche Haftung ausgeschlossen.

Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden, höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten selbst zu tragen (§ 16 WEG 2002). Auch Sonderwünsche während der Bauausführung sind Änderungen.

Der Inhalt dieses Protokolls und aller Beilagen sind vertraulich zu behandeln! Es ist keinesfalls gestattet, Inhalte dieses Protokolls in irgendeiner Art und Weise ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH zu verwenden, zu veröffentlichen oder zu vervielfältigen oder in sonst einer Form zu übernehmen.

Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten wie Mobiltelefonnummer und E-Mail-Adressen im Rahmen ihrer Tätigkeit gespeichert. Die Hausverwaltung gibt im Falle von notwendigen Terminvereinbarungen oder Rücksprachen, bspw. zwischen Eigentümern und Handwerkern oder Sachverständigen, die gespeicherten Kontaktdaten wie Telefonnummer oder E-Mail-Adresse des involvierten Eigentümers (oder Mieters) weiter. Wenn Sie mit der Weitergabe der Kontaktdaten nicht einverstanden sind, können Sie dies der Hausverwaltung, vorzugsweise per E-Mail mitteilen und die Weitergabe untersagen. Wir ersuchen Sie höflichst, Änderungen Ihrer Kontaktdaten der Hausverwaltung bekannt zu geben. Weiter Informationen finden Sie unter mag-kofler.at/datenschutz/

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 (BGBl. I Nr. 222/2021) wurde für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ab dem 01.07.2022 folgende Änderung eingeführt: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen“ (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht durch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe verhindert wird.

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. Eigentümer:innen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

¹ Erklärung zur Beschlussfassung:

Einsprüche zu diesem Beschluss sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen. Diese Frist beginnt am 13. Dezember 2024 um 24.00 Uhr und endet am 13. Jänner 2025 um 24.00 Uhr.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG § 29) sind die Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen. Diese Frist beginnt am 13. Dezember 2024 um 24.00 Uhr und endet am 13. März 2025 um 24.00 Uhr.

Anwesenheitsliste der Eigentümerversammlung vom 27.11.2024
WEG Sebastianstraße 11, 6850 Dornbirn

Top(s)	Eigentümer(in)	Anteile	Unterschrift(en)
1/AE 4	DI Sabina Maria Danczul DI Jürgen Oberreißl	102 (8,52%)	<i>Sabina Danczul</i> <i>Jürgen Oberreißl</i>
2/AE 10	Oliver Stockhaus	99 (8,27%)	
3/AE 7	Dr. Wolfgang HERMANN	73 (6,10%)	
4/AE 12	Mag. Elke Le Duigou	106 (8,86%)	<i>i.V. Wolfgang Thurnher</i>
5/AE 1	Anne Fink	129 (10,78%)	<i>iv. Angelika Lahsnig</i>
6/AE 8	Angelika Lahsnig	98 (8,19%)	<i>Angelika Lahsnig</i>
7/AE 9	Felix Gmeiner	72 (6,02%)	<i>Dr. Wolfgang Thurnher</i>
8/AE 5	Dr. Wolfgang Thurnher	106 (8,86%)	<i>Wolfgang Thurnher</i>
9/AE 3	Claudia Schranz	131 (10,94%)	ENTSCULDIGT
10/AE 2	Dr. Elisabeth Anzengruber	100 (8,35%)	
11/AE 11	Mag. Claudia Scheier	74 (6,18%)	<i>i.V. Wolfgang Thurnher</i>
12/AE 6	Georg Meusburger	107 (8,94%)	<i>i.V. Wolfgang Thurnher</i>
	Gesamtsumme	1.197	