

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG Sebastianstraße 11, 6850 Dornbirn (ONR 1355)

Datum: Wochentag, 18.11.2025
Zeit: 18.00 Uhr
Ort: Kolpingfamilie Dornbirn, Jahngasse 20, 6850 Dornbirn (Tel. +43 5572 22869)
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:22 Uhr
Anwesend: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Michael Garzon
Immobilienverwaltung Objektmanagement

Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste
Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Michael Garzon begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass 993/1197 Anteile (d.s. 82,95 %) der Eigentümer anwesend sind und die Versammlung somit für Beschlüsse, die eine Mehrheit iSd § 24 Abs. 4 WEG 2002 erfordern, beschlussfähig ist.

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. Bericht der Hausverwaltung:

2.1 Beauftragung der Fensterreinigung durch die Firma Pravis Immobilienbetreuung GmbH:

Die Firma Pravis Immobilienbetreuung GmbH wurde am 22.10.2025 beauftragt, die Fensterreinigung durchzuführen. Folgende Reinigungsleistungen wurden beauftragt:

- Reinigung der Stiegenhausverglasung innen und außen, inkl. Stock und Rahmen sowie Fensterbänke
- Reinigung der Eingangsverglasung innen und außen
- Reinigung der Fenster im Fahrradabstellraum innen und außen, inkl. Stock und Rahmen
- Reinigung der Fenster im Wasch- und Trockenraum innen und außen, inkl. Stock und Rahmen

2.2 Blitzschutzanlage:

Gemäß TRVB E 154 (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen wird für Mehrfamilienhäuser ein Prüfintervall von 5 Jahren empfohlen. Dies ist für die Eigentümer an sich nicht verpflichtend, sondern eine Empfehlung. Verpflichtend wird sie insoweit, wenn im Schadensfall (z. B. Brandfall aufgrund einer nicht funktionierenden Blitzschutzanlage) überprüft wird, warum der Schaden überhaupt passieren konnte. Wird von der Behörde festgestellt, dass der Schadensfall aufgrund einer nicht funktionierenden, da nicht gewarteten

Blitzschutzanlage passiert ist, kann in Hinblick auf die Brandschutzrichtlinien die Eigentümergemeinschaft in die Haftung genommen werden.

Die Hausverwaltung hat die Blitzschutzanlage am Gebäude durch ein befugtes Unternehmen überprüfen lassen. Es wurden keine Mängel festgestellt.

3. Betriebskostenabrechnung 2024

Die Betriebskostenabrechnung wurde nach den Bestimmungen des WEG 2002 erstellt, wobei die Aufwendungen bis auf wenige Ausnahmen nach den grundbücherlichen Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Einheiten verumlagt werden.

Heizkosten:	Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 75 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.		
Warmwasseraufbereitung:	Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 70 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.		
Wasser-/Kanalgebühren:	Diese wurden nach den auf den einzelnen Wohnungssubzählern erfassten Wasserverbräuchen verumlagt.		
Gesamtaufwand 2024:	€	43.199,62	netto inkl. Rep.-Fonds Whg + TG
	€	29.485,42	netto ohne Rep.-Fonds Whg + TG
Heizkosten 2024:	€	4.683,85	netto
	= €	0,39	/m ² WNFL./Monat
Rep.-Fonds per 31.12.2024:	€	114.263,20	

Die Betriebskostenabrechnung wird ausführlich erläutert und es werden verschiedene Fragen zur Betriebskostenabrechnung beantwortet. Die Eigentümer haben die Möglichkeit nach Terminvereinbarung mit der Hausverwaltung in die Belege Einsicht zu nehmen.

4. Erhöhung der Reparaturfondsdotierung, gesetzliche Mindestdotierung, ggf. Beschlussfassung

Herr Michael Garzon 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 der jeweils gültigen, **gesetzlich vorgeschriebenen Mindestrücklage** zu dotieren ist, welche nur in taxativ normierten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.

Eine Ausnahme von einer Dotierung der Rücklage im genannten Mindestausmaß soll nur dann bestehen, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe nicht erforderlich ist, und zwar aus folgenden Gründen:

- wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage,
- wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder
- durchgreifenden Sanierung des Gebäudes.

Die gesetzliche Mindestdotierung belief sich ab 2022 auf € 0,90, erhöhte sich 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 Folgejahres (siehe § 31 Abs. 5 WEG 2002).

Die Mindestrücklage entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

01.07.2022 – 31.12.2023: € 0,90
01.01.2024 – 31.12.2025: € 1,06
01.01.2026 – 31.12.2027: € 1,13

Herr Michael Garzon führt weiters aus, dass nach den ab dem 01.07.2022 geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes neben der Wohnnutzfläche (sowie sonstige, selbständige Räumlichkeiten) auch die KFZ-Stellplätze von zu berücksichtigen sind. Sohin wären bei Außerachtlassung der oben erwähnten Ausnahmeregelung als jährliche Rücklage zu bilden: € 1,13 x 1.132,39 m² x 12 = € 15.355,20. Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2024 € 114.263,20.

Herr Michael Garzon verteilt den anwesenden Eigentümern eine Aufstellung (Kostenvorschau) über verschiedene Reparaturfondsdotierungshöhen und erklärt, welche Bauteile die nächsten 5-10 Jahre voraussichtlich größere Investitionen erfordern (u. a. Flachdach, Fassade, Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, Aufzugsanlage,...).

Wohnungseigentümergeinschaft WEG Sebastianstraße 11, Dornbirn								
Reparaturfondsberechnung je Wohnung und Monat								
			bei Erhöhung	bei Erhöhung	bei Erhöhung	bei Erhöhung	bei Erhöhung	bei Erhöhung
		dzt. Dotierung	auf	auf	auf	auf	auf	auf
		1,03	1,07	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
Eigentümer	Anteile	bisher mtl. €	künftig mtl. €	künftig mtl. €	künftig mtl. €	künftig mtl. €	künftig mtl. €	künftig mtl. €
DI Sabina Maria Danczul, DI Jürgen Oberreißl	102	104,55	109,14	117,30	122,40	127,50	132,60	137,70
Oliver Stockhaus	99	101,48	105,93	113,85	118,80	123,75	128,70	133,65
Dr. Wolfgang HERMANN	73	74,83	78,11	83,95	87,60	91,25	94,90	98,55
Mag. Elke Le Duigou	106	108,65	113,42	121,90	127,20	132,50	137,80	143,10
Anne Fink	129	132,23	138,03	148,35	154,80	161,25	167,70	174,15
Angelika Lahsnig	98	100,45	104,86	112,70	117,60	122,50	127,40	132,30
Felix Gmeiner	72	73,80	77,04	82,80	86,40	90,00	93,60	97,20
Dr. Wolfgang Thurnher	106	108,65	113,42	121,90	127,20	132,50	137,80	143,10
Claudia Schranz	131	134,28	140,17	150,65	157,20	163,75	170,30	176,85
Dr. Elisabeth Anzengruber	100	102,50	107,00	115,00	120,00	125,00	130,00	135,00
Mag. Claudia Scheier	74	75,85	79,18	85,10	88,80	92,50	96,20	99,90
Georg Meusburger	107	109,68	114,49	123,05	128,40	133,75	139,10	144,45
monatliche Dotierung WEG	1197	1.226,93	1.280,79	1.376,55	1.436,40	1.496,25	1.556,10	1.615,95
jährliche Dotierung WEG		14.723,10	15.369,48	16.518,60	17.236,80	17.955,00	18.673,20	19.391,40

1,07 ist die Gesetzliche Mindestdotierung verpflichtend wird nicht abgestimmt

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.

5. Heizungserneuerung – Beratung und weiteres Vorgehen:

Herr Michael Garzon erläutert, dass es nicht möglich war, vergleichbare Angebote bei Energieberatern einzuholen. Obwohl die Hausverwaltung allen Energieberatern dieselben Vorgaben übermittelt hat – wie in der letzten Eigentümerversammlung am 27.11.2024 unter Punkt 3.2 „Heizung, Warmwasser – weitere Vorgehensweise“ festgelegt – ebenfalls haben einige Energieberater aufgrund dieser Vorgaben ihre Angebotslegung abgelehnt.

Herr DI Jürgen Oberreißl, Top 1, berichtet, dass er mit Herrn DI Paul Hoch von der Firma Rhomberg Bau GmbH im Gespräch war. Herr DI Paul Hoch empfahl ihm, eine Beratung über das Energieinstitut Vorarlberg in Anspruch zu nehmen.

Die anwesenden Eigentümer nehmen diesen Vorschlag dankend an und bitten Herrn Michael Garzon, einen Termin beim Energieinstitut Vorarlberg zu vereinbaren und in Folge alle Eigentümer zu dieser Energieberatungsveranstaltung einzuladen.

6. E-Mobilität – Gemeinschaftslösung ca. netto € 20.000,00 ggf. Beschlussfassung

Herr Michael Garzon hat den Eigentümern vorab ein Richtwertangebot der Firma Rhomberg Bau GmbH mit der Einladung zur Eigentümerversammlung am 18.11.2025 übermittelt. Herr Michael Garzon informiert die

Eigentümer, dass die Herstellung der Infrastruktur für das Lastenmanagement netto € 15.208,50 kostet, abzüglich einer Landesförderung in Höhe von € 3.600,00. Eine Wallbox muss von den jeweiligen Eigentümern selbst bezahlt werden und kostet netto € 2.970,00. Es besteht eine Bundesförderung von 50 % bzw. maximal € 1.500,00. Zusätzlich zu den genannten Kosten kommen die Gebühren für die Förderungsabwicklung der Firma Raum.punkt Immobilien GmbH sowie das Bauverwaltungshonorar der Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH in Höhe von 5% der Gesamtsumme. Die Kosten für die Herstellung der Infrastruktur des Lastenmanagements werden dem Reparaturfonds entnommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Die anwesenden Eigentümer diskutieren über die mögliche Anschaffung einer E-Mobilität-Gemeinschaftslösung. Derzeit sind in der Tiefgarage der WEG Sebastianstraße 11 in Dornbirn keine Einzel-Wallboxen installiert. Zudem besteht bei den anwesenden Eigentümern aktuell kein Interesse, ein Elektro-Kraftfahrzeug anzuschaffen.

Beschluss¹:	dafür	0/1197	Anteile (d. s. 0,00 %)
	dagegen	993/1197	Anteile (d. s. 82,95 %)
	enthalten	0/1197	Anteile (d. s. 0,00 %)
	nicht anwesend	204/1197	Anteile (d. s. 17,05 %)

Die Eigentümer beschließen, keine E-Mobilitäts-Gemeinschaftslösung anzuschaffen.

6.1 Elektromobilität in Wohnanlagen, Information:

6.2 Einzelladestation:

Wenn einzelne Wohnungseigentümer die Änderung ihres Wohnungseigentumsobjektes beabsichtigten, 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!

6.3 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.

6.3.1 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).

6.3.2 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).

7. Arbeiten in und rund ums Haus – Reinigung, Außenanlagen, Schneeräumung:

Die anwesenden Eigentümer bitten Herrn Michael Garzon, drei Angebote für die Hausbetreuung sowie die Grünflächenbetreuung einzuholen, um eine Kostenreduzierung der Betriebskosten zu erreichen. In den Angeboten soll ebenfalls eine regelmäßige Überprüfung der Schöpfschächte in der Tiefgarage sowie bei Bedarf das Auspumpen der Schöpfschächte enthalten sein. Darüber hinaus ist eine jährliche Fensterreinigung anzuführen. Diese jährliche Fensterreinigung soll folgende Leistungen umfassen:

- Reinigung der Stiegenhausverglasung innen und außen, einschließlich Stock, Rahmen und Fensterbänken
- Reinigung der Eingangsverglasung innen und außen
- Reinigung der Fenster im Fahrradabstellraum innen und außen, einschließlich Stock und Rahmen
- Reinigung der Fenster im Wasch- und Trockenraum innen und außen, einschließlich Stock und Rahmen

Frau DI Sabina Maria Danczul, Top 1, erklärt sich dankenswerterweise bereit, der Hausverwaltung eine Aufgabenliste für die Hausbetreuung und Grünflächenbetreuung zur Verfügung zu stellen. Herr Michael Garzon wird auf Grundlage dieser Aufgabenliste die Angebote einholen und dem Bestbieter den Auftrag erteilen.

7.1 Winterdienstarbeiten:

Herr Michael Garzon erklärt den anwesenden Eigentümern, dass die Zufahrtsstraße 7632/3 derzeit von der Firma Maschinenring Personal und Service eGen geräumt wird und die Schneeräumung auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft Sebastianstraße 11 in Dornbirn von der Firma Privis Immobilien GmbH durchgeführt wird.

Die Eigentümer wünschen, dass künftig die Allgemeinflächen sowie die Zufahrtsstraße von einer einzigen Firma im Rahmen der Winterbetreuung betreut werden. Ebenfalls soll die Feinschneeräumung der Gehwege durchgeführt werden.

Herr Michael Garzon wird drei Angebote einholen und die Schneeräumung an den Bestbieter vergeben.

7.2 Zustand des Rasenmähers und Durchführung eines Service:

Herr Oliver Stockhaus, TOP 2, erklärt den Eigentümern, dass sich der Rasenmäher in einem sehr desolaten Zustand befindet und er bereits die Startleine repariert hat. Herr Stockhaus erklärt sich bereit, ein Service beim Rasenmäher durchzuführen. Die anwesenden Eigentümer bedanken sich herzlich bei ihm.

7.3 Reklamation bezüglich Salzstreuung:

Herr Wolfgang Thurnher, TOP 8, berichtet, dass die Firma Privis Immobilien GmbH bei der Salzstreuung das Salz stets nur an einer Stelle ausbringt und es nicht verteilt wird, sondern lediglich dort liegen bleibt, wo die Salzstreumaschine steht. Herr Michael Garzon wird diesen Sachverhalt bei der Firma Privis Immobilien GmbH reklamieren.

7.4 Hinweis zur ordnungsgemäßen Nutzung der Abflüsse:

Frau DI Sabina Maria Danczul, TOP 1, bittet die anwesenden Eigentümer, keine Verunreinigungen in die Abflüsse zu geben, da es dadurch immer wieder zu Verstopfungen kommt und die Abwasserrohre verschlammt werden.

7.5 Rückmeldung zum Reinigungspersonal – offenstehende Kellertüren

Die Eigentümer melden Herrn Michael Garzon, dass das Reinigungspersonal der Firma Privis Immobilien GmbH die Türen im Keller nach der Reinigung öfter offenlässt. Herr Michael Garzon wird diesen Umstand an die Firma Privis Immobilien GmbH weitergeben.

8. Wahl der Eigentümerversammlung

Frau DI Sabina Maria Danczul, Top 1, tritt ihre Tätigkeit als Eigentümerversammlung zurück. Die anwesenden Eigentümer bedanken sich recht herzlich bei Frau DI Sabina Maria Danczul, Top 1, für ihr Engagement.

Herr Michael Garzon fragt, wer künftig die Tätigkeit der Eigentümerversammlung übernehmen möchte. Herr Michael Garzon weist darauf hin, dass eine Eigentümerversammlung in der Anlage nicht zwingend erforderlich ist. Dankenswerterweise erklärt sich Herr Oliver Stockhaus, Top 2, bereit, diese Aufgabe zu übernehmen. Die anwesenden Eigentümer bedanken sich bei Herrn Oliver Stockhaus, Top 2.

9. Allfälliges:

9.1 Meldung betreffend verzogene Haupteingangstüre:

Herr Oberhauer Oliver, Top 2, meldet Herrn Michael Garzon, dass die Haupteingangstüre verzogen ist. Herr Michael Garzon wird eine geeignete Fachfirma beauftragen, um diesen Mangel zu beheben.

9.2 Meldung defekter Beleuchtung bei den Parkplätzen:

Die anwesenden Eigentümer informieren Herrn Michael Garzon darüber, dass zwei Lampen bei den Parkplätzen defekt sind. Es wird davon ausgegangen, dass nicht die Leuchtmittel beschädigt sind, sondern ein anderer technischer Grund vorliegt. Eine Elektrofachfirma wird daher benötigt. Herr Michael Garzon wird die Firma Schelling Elektro GmbH & Co KG mit der Behebung des Mangels beauftragen.

9.3 Wartung des Lufttrockners:

Die anwesenden Eigentümer bitten Herrn Michael Garzon, beim Lufttrockner eine Wartung durchführen zu lassen. Herr Michael Garzon wird die Firma DORF-Installationstechnik GmbH mit der Durchführung der Wartung beauftragen.

9.4 Überprüfung der Objektsicherheit, Sicherheitskontrollen (SiKo):

9.4.1 Zweck der Objektsicherheitsüberprüfung:

Die Objektsicherheitsüberprüfung (SIKO) nach ÖNORM B 1300 dient der systematischen Erfassung und Behebung potenzieller Gefahrenquellen an der Immobilie. Sie stellt sicher, dass gesetzliche Verkehrssicherungspflichten eingehalten und Haftungsrisiken minimiert werden. Eine Unterlassung dieser Objektsicherheitsbegehung birgt erhebliche Risiken für die Eigentümergemeinschaft.

Um dieser regelmäßigen Prüfungspflicht gerecht zu werden bzw. ein Haftungsrisiko für die Eigentümergemeinschaft zu minimieren, hat die Hausverwaltung gemeinsam mit der BOS Technik GmbH die sogenannte „SiKo“ (Sicherheitskontrollbegehung) entwickelt. Durch diese regelmäßig wiederkehrende Überprüfung der Gebäudesicherheit können nicht nur Gefahrenquellen und die Behebung dieser aufgezeigt und möglichst bestandschonend umgesetzt werden, sondern auch der allgemeine Zustand der Immobilie beurteilt und ggf. verbessert werden.

Bei Nichtdurchführung der vorgeschriebenen Sicherheitskontrollen können im Schadensfall Haftungsrisiken entstehen, da die Eigentümergemeinschaft nach § 1319 ABGB für Schäden haftet, die durch mangelhafte Gebäudebeschaffenheit verursacht werden. Ohne den Nachweis, dass alle notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen wurden, kann eine Haftung nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus könnte dies strafrechtliche Konsequenzen bei grober Fahrlässigkeit nach sich ziehen und zu Problemen mit Versicherungen führen, insbesondere wenn Obliegenheitsverletzungen im Schadensfall geltend gemacht werden.

Beispielsweise sieht der Oberste Gerichtshof in seinem Urteil OGH 7 Ob 237 12x den Rechtswidrigkeitszusammenhang zwischen der verletzten Schutznorm (Verpflichtung zum zweiten Handlauf) und einem Sturz als gegeben an. Der OGH urteilte, dass die Eigentümergemeinschaft (Wegehalter) mit 25% am Verunglücken der gestürzten Person Mitschuld war (in diesem Falle hatte die gestürzte Person Mitschuld, in anderen Fällen wäre die Eigentümergemeinschaft mitunter zu einem höheren Prozentsatz schuldig zu sprechen).

Um diesen Risiken vorzubeugen, ist eine regelmäßige Sicherheitskontrollbegehung unverzichtbar. Diese ermöglicht nicht nur die Identifikation und Beseitigung potenzieller Gefahrenquellen, sondern trägt auch zur Werterhaltung und Verbesserung des allgemeinen Zustands der Immobilie bei. Die Durchführung solcher Überprüfungen ist daher im Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft, um Haftungsrisiken zu minimieren und die Sicherheit aller Bewohner zu gewährleisten. Die anwesenden Eigentümer sind mit der Durchführung einer regelmäßig wiederkehrenden Sicherheitskontrollbegehung einverstanden.

9.4.2 Rechtliche Grundlagen und Notwendigkeit

- Eigentümer und Verwalter sind gesetzlich verpflichtet, Gefahrenquellen zu erkennen und zu beseitigen.
- Laut Urteilen des OGH sind Gebäude auch nach heutigen Sicherheitsstandards zu bewerten, unabhängig vom Errichtungszeitpunkt.
- Eine dokumentierte Sicherheitskontrolle dient als Nachweis der Sorgfaltspflicht und kann im Schadensfall haftungsbefreiend wirken.

9.4.3 Vorteile und Nutzen der SIKO

- **Haftungsminimierung:** Die SIKO dient als Nachweis für die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten und minimiert das Risiko zivil- und strafrechtlicher Konsequenzen.
- **Früherkennung von Mängeln:** Durch regelmäßige Überprüfungen werden Mängel rechtzeitig erkannt und können kostengünstig behoben werden.
- **Erhalt und Wertsteigerung der Immobilie:** Eine gut instand gehaltene Immobilie steigert ihren Marktwert und erhöht die Wohnqualität.
- **Sicherheit für Bewohner:** Die Gewährleistung eines sicheren Wohnumfelds fördert das Gemeinschaftswohl.

Die anwesenden Eigentümer stimmen der Durchführung der Objektsicherheitsüberprüfung nach ÖNORM B 1300 zu für das Jahr 2026 zu.

Nachtrag der Hausverwaltung:

9.5 Eigentümerwechsel, Änderungen an den Eigentumsverhältnissen:

Die Eigentümer werden ersucht, die Hausverwaltung immer umgehend und im Vorhinein mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten der neuen Eigentümer (Postadresse, Geb. Datum, Telefonnummer, E-Mailadresse) zu informieren (gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der allenfalls vorhandenen Gemeinschaftsordnung ist dies verpflichtend), wenn sich die Wohnungseigentumsverhältnisse aufgrund Verkauf, Schenkung, Vererbung etc. ändern.

Die Änderung der Eigentumsverhältnisse müssen der Hausverwaltung amtlich gültig nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann mit einer Kopie des allseits beglaubigt unterfertigten Vertrages und ergänzend mit einem Grundbuchsauszug erbracht werden. Weiters sind allenfalls für die korrekte Betriebskostenabrechnung die Stände der Kaltwasser-, Warmwasser- und der Heizungszähler zum Übernahmestichtag erforderlich (es kann entweder ein Übergabeformular mit Unterschrift Käufer und Verkäufer oder zumindest ein Foto von den jeweiligen Zählern der Hausverwaltung übermittelt werden).

9.6 Brennbare Materialien in der Tiefgarage/Brandschutz allgemein:

Gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 ist ein Abstellplatz ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und darf somit nicht anderweitig verwendet werden.

Nach Auffassung der Brandverhütungsstelle sind sämtliche, auch kurzfristige, Lagerungen, wie z.B. Flüssiggasflaschen, Gebinde mit brennbaren Flüssigkeiten, Zeitungen und Kartonagen, Müll, Brennholz, Schaumstoffe, Möbel bzw. Möbelstücke sowie Campingartikel, wie Zelte und Liegestühle, und andere brennbare Stoffe, unzulässig.

Derartige Lagerungen haben – wie mehrere Brandereignisse in den letzten Jahren leider zeigten – die Brandentstehung erleichtert bzw. die Brandausbreitung beschleunigt. Bei Brandereignissen, welche durch

jedwede Lagerungen entstehen oder begünstigt werden, hat der jeweilige Bewohner mit Regressansprüchen zu rechnen.

Auch Lagerungen (Schuhe, Möbelstücke und Ähnliches) in den Stiegenhäusern und Gängen sind nicht gestattet. Solche Lagerungen können die Brandausbreitung beschleunigen und im Brandfall zu Stolperfallen werden und so nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der Retter gefährden. Das Verkeilen oder Offenhalten von Brandabschnittstüren ist verboten.

Die Hausverwaltung weist weiters auf die Brandgefahr hin, die von falsch entsorgten Lithium-Batterien und Akkus ausgehen kann. Diese Batterien dürfen keinesfalls in den Hausmüll geworfen werden, da sie sich entzünden und Brände verursachen können. Bitte beachten Sie die richtige Entsorgung dieser Batterien und Akkus gemäß den geltenden Vorschriften.

9.7 Brandmelder:

Die Hausverwaltung empfiehlt allen Bewohnern der Wohnanlage, einen Wohnungsbrandmelder in der Wohnung zu installieren. Diese Brandmelder sind u.a. bei der Feuerwehr und in Baumärkten erhältlich. Weitere Adressen sind auch bei der Brandverhütungsstelle Vorarlberg in Bregenz erhältlich (Tel. 05574/421360 oder www.brandverhuetung.at). Wenn bei Brandmeldern im allgemeinen Bereich der Wohnanlage das akustische Signal zum Batteriewechsel ertönt bitte umgehend die Hausverwaltung informieren, damit der Wechsel veranlasst werden kann. Durch ein unsachgemäßes Öffnen des Brandmelders könnte dieser beschädigt werden.

9.8 Hauptwasserhahn/Aquastop:

Die in den Wohnungen vorhandenen Hauptwasserhähne sollten bei längerer Abwesenheit (ab 3 Tagen) zuge dreht werden, um Wasserschäden, welche allenfalls entstehen könnten, vorzubeugen. Zur Funktionsüberprüfung und -Erhaltung sollten die Wohnungshauptwasserhähne zweimal jährlich geschlossen und geöffnet werden und auf Dichtheit überprüft werden. Dadurch lassen sich auch hartnäckige Kalkablagerungen im Inneren der Hähne vermeiden.

9.9 Regelmäßige Kontrollen bei Leerstand:

Die Hausverwaltung empfiehlt aufgrund immer wieder vorkommenden Schadensereignissen, dass leerstehende Wohnungen vom Eigentümer bzw. einer beauftragten Person unbedingt regelmäßig (wöchentlich / monatlich) hinsichtlich möglicher Wasserschäden oder Schimmelbildungen überprüft werden müssen. Mit dieser Maßnahme können entstehende Schäden rechtzeitig erkannt werden und insbesondere Schadenersatzansprüche von der Wohnungseigentümergeinschaft und / oder Regressansprüche von der Versicherung vermieden werden.

9.10 Wasserschaden im Keller:

Die Hausverwaltung informiert, dass bei einem Wasserschaden im Keller von der Haushaltsversicherung nur dann Schadenersatz geleistet wird, wenn das beschädigte Gut mindestens auf Palettenhöhe über dem Fußboden gestanden hat. Bitte daher darauf achten, dass Gefriertruhen etc. entsprechend erhöht aufgestellt sind.

9.11 Richtiges Lüften:

Die Eigentümer sollten „richtiges Lüften“ von Wohnräumen immer beachten. Richtiges Lüften bedeutet 3- bis 5mal täglich „Stoß“-Lüften.

Im Keller sollte im Sommer nicht bzw sehr wenig gelüftet werden (warme oft gesättigte Sommerluft verursacht im Keller allenfalls Feuchtigkeit an den kühlen Außenwänden, infolge kann Schimmel entstehen). Im Winter können die Fenster zum Lüften geöffnet werden. Es sollten keine Kleidungsstücke oder andere empfindliche Gegenstände im Keller gelagert werden. Weiters ist darauf zu achten, dass keine Gegenstände (z. B. Schachteln, Regale etc.) direkt auf den Boden oder an die Wände gestellt werden um eine Luftzirkulation zu ermöglichen.

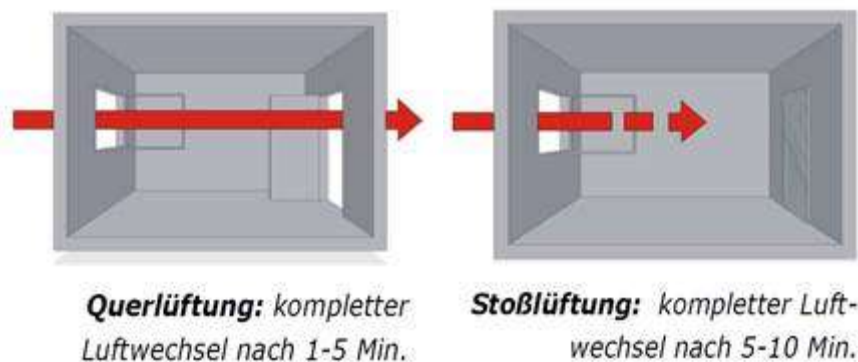
Bei den Außentemperaturen in den Wintermonaten kommt es mehrmals zu Kondenswasser Bildung an den Fenstern, Decken und Wandteilen. Diesem Problem kann mit ausreichendem Heizen und Lüften Abhilfe geschaffen werden. Zudem werden die Bewohner gebeten, etwaig entstandenes Kondenswasser an den Fenstern mittels eines trockenen Lappens zu entfernen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Wenn Sie versuchen, kühle Räume mit der Luft aus den wärmeren Räumen zu erwärmen, gelangt die höhere Feuchtigkeit aus dem wärmeren Raum in den kalten Raum, somit steigt die relative Feuchtigkeit. Im

Extremfall ist die Feuchte sogar so hoch, dass sich Kondenswasser an der Wandoberfläche oder Fenstern, bilden kann. Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen geschlossen. Temperieren Sie kühlere Räume.

- Lassen Sie in den Wintermonaten die Fenster geschlossen, lüften Sie aber in regelmäßigen Abständen (bitte die Fenster nicht in gekippter Stellung belassen).
- Heizen Sie deshalb alle Räume ausreichend. Kalte Luft kann weniger Wasser aufnehmen als warme. Bei ungenutzten Räumen kann die Feuchte aus anderen Räumen an kalten Oberflächen kondensieren.
- Die relative Feuchte sollte sich zwischen 30% und maximal 60% bewegen. Wir empfehlen die Kontrolle der Feuchte mittels eines Hygrometers.
- Lüften Sie je nach entstehender Feuchtigkeit zwischen 3 und 5 Mal pro Tag - bei extremem Anfall von Feuchtigkeit noch öfter. Eine erwachsene Person gibt während der Nacht beispielsweise ca. 0,3 Liter Wasser an die Luft ab. Im Badezimmer entsteht zudem sehr viel Feuchtigkeit. Daher ist eine länger dauernde Stoßlüftung am Morgen notwendig. Im Winter 5 bis 10 Minuten, im Frühling und Herbst darf es auch ein bisschen mehr sein. Wenn die Luft buchstäblich „schlecht“ wird, empfiehlt sich eine Stoßlüftung.
- Bei der Stoßlüftung wird die Luft im Raum binnen einiger Minuten komplett ausgetauscht. Sie sparen damit gegenüber ständig gekippten Fenstern Heizenergie und die Oberflächen kühlen z.B. an Laibungen nicht so stark aus. Die Bildung von Schimmelpilzen kann dadurch verhindert werden.



Zusammengefasst:

- Je höher der Sauerstoffanteil in der Luft, desto schneller erwärmt sich diese
 - Heizen Sie alle Räume ausreichend
 - Die Heizung können Sie nachts drosseln (jedoch nicht zu stark, da das Wiederaufheizen viel Energie kostet)
- Türen zu weniger geheizten Räumen schließen

9.12 Verwaltung ≠ Verfügung:

Es ist Aufgabe der Hausverwaltung, die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs. 3 Z 1 lit. a WEG 2002 zu vertreten und die Liegenschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu verwalten. Dem entsprechend hat die Hausverwaltung hingegen keinerlei Kompetenzen, individuelle Interessen der Miteigentümer zu vertreten oder deren individuelle Vorhaben zu unterstützen (= Verfügungen über die Sache). Verfügungen sind insbesondere Änderungen im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG 2002, wie bspw. die Installation einer Einzelladestation, die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Gartenanteil, die Zusammenlegung zweier Wohnungen, die Umwidmung einer Wohnung oder der Betrieb eines Whirlpools.

Wenn Sie mit dem Gedanken spielen, Änderungen an Ihrem Wohnungseigentumsobjekt vorzunehmen, dann bitten wir Sie, dies idealerweise im Einvernehmen mit den übrigen Miteigentümern zu tun. Verfügungen können auch bereits vorweg getroffen werden, bspw. in Wohnungseigentums- oder Bauträgerverträgen. Bei Rechtsfragen bitten wir Sie höflichst, einen rechtsfreundlichen Vertreter zu konsultieren.

9.13 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 Duschasse 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.

9.14 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.

9.15 Versicherungs-Obliegenheiten für Eigentümer und Mieter

Jeder Eigentümer und Mieter ist verpflichtet, die gesetzlichen Versicherungs-Obliegenheiten gemäß dem Versicherungsvertragsgesetz (VersVG) einzuhalten. Diese Pflichten sind essenziell, um den vollen Versicherungsschutz im Schadensfall zu gewährleisten und finanzielle Nachteile für sich selbst sowie für die Eigentümergemeinschaft zu vermeiden.

Zu den wesentlichen Obliegenheiten gehören:

Vorvertragliche Anzeigepflicht: Beim Abschluss einer Versicherung sind alle relevanten Risiken und Umstände wahrheitsgemäß anzugeben (dies übernimmt die Hausverwaltung).

Gefahrenerhöhung: Jede Änderung der Nutzung oder Umstände, die das Risiko erhöhen (z. B. Umbauten, Installation einer Wallbox, uvm.), muss der Hausverwaltung unverzüglich gemeldet werden.

Rettungs- und Schadenminderungspflicht: Im Schadensfall sind alle zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um den Schaden so gering wie möglich zu halten.

Schadenmeldungspflicht: Schäden müssen unverzüglich gut dokumentiert (Bilder sowie konkrete Beschreibung des Schadens) der Hausverwaltung gemeldet werden.

Schadenaufklärungspflicht: Die Versicherung kann verlangen, dass der Schadenhergang detailliert beschrieben und durch Dokumente oder Zeugen belegt wird. Jedenfalls sind Eigentümer und Mieter verpflichtet, an der Schadenaufklärung mitzuarbeiten.

Einhaltung von Sicherheitsvorschriften: Alle relevanten Sicherheitsmaßnahmen, wie die Wartung technischer Anlagen, müssen eingehalten werden.

Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass Verstöße gegen diese Obliegenheiten zu Leistungskürzungen oder sogar zum vollständigen Verlust des Versicherungsschutzes führen können.

Für Fragen zu spezifischen Versicherungsbedingungen oder erforderlichen Meldungen steht die Hausverwaltung gerne zur Verfügung.

9.16 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 80 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der fidesda Versicherungsmakler GmbH beteiligt.

9.17 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 24.11.2025 von GaMi/_____

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. Die Finanzierung von bspw. Sanierungsarbeiten erfolgt aus der Rücklage, entnommen werden die Nettokosten +10 %. Allfällige Restbeträge sind ggf. vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Für Wohnungsnutzer fallen im Normalfall keine Restbeträge an, bei anderer Nutzung (z. B. Autoabstellplätzen, Gewerbe), wird der Restbetrag auf Grund der höheren Umsatzsteuer dem Eigentümer in Rechnung gestellt (üblicherweise 10% der Nettokosten). Dies ist eine steuerlich vereinfachte Formulierung, für Detailfragen zur Verrechnung steht Ihnen die Hausverwaltung gerne zur Verfügung.

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:

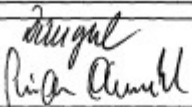
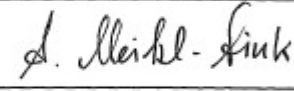
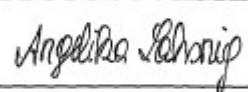
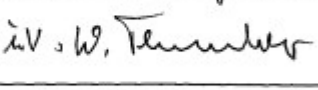
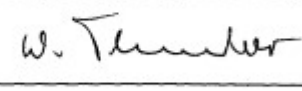
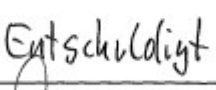
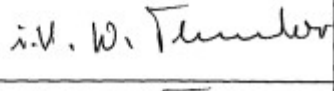
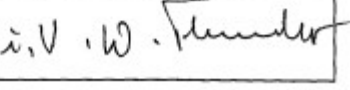
Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. Eigentümer:innen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

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 03.12.2025 um 24.00 Uhr und endet am 05.01.2026 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 03.12.2025 um 24.00 Uhr und endet am 03.03.2026 um 24.00 Uhr.

**Anwesenheitsliste der Eigentümerversammlung vom 18.11.2025
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%)	
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%)	
5/AE 1	Anne Fink	129 (10,78%)	
6/AE 8	Angelika Lahsnig	98 (8,19%)	
7/AE 9	Felix Gmeiner	72 (6,02%)	
8/AE 5	Dr. Wolfgang Thurnher	106 (8,86%)	
9/AE 3	Claudia Schranz	131 (10,94%)	
10/AE 2	Dr. Elisabeth Anzengruber	100 (8,35%)	
11/AE 11	Mag. Claudia Scheier	74 (6,18%)	
12/AE 6	Georg Meusburger	107 (8,94%)	
	Gesamtsumme	1.197	

Ausgehängt am: _____

Unterschrift: _____

Unterschrift Zeuge: _____