

Protokoll der Eigentümerversammlung EG-Pfarrer-Prieth-Weg 6+8, 6100 Mösern

Ort:	Hotel Inntalerhof, 6100 Seefeld
Zeit:	Dienstag, den 16.08.2022
Dauer:	9:00 Uhr bis 11:00 Uhr
Anwesend:	47/83 Anteile = 56,63 %

Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Herr Forcher und Herr Kleewein begrüßen die Eigentümergemeinschaft des Mehrfamilienhauses und geben die Tagesordnungspunkte bekannt:

1. Bericht der Hausverwaltung
2. Notwendige Instandhaltungsarbeiten
 - Erneuerung der Schließanlage
 - Betonschäden im Eingangsbereich
 - Vorprojektierung Heizungsanlage
3. Allfälliges

1) Bericht der Hausverwaltung:

a) Berechnung der Betriebskosten – ganz allgemein

Die Höhe der Betriebskosten setzt sich aus öffentlichen Abgaben (Wasser- und Kanalgebühren, Grundsteuer, Müll etc.), den Bewirtschaftungskosten (Kaminkehrer, Wartungen wie Feuerlöscher, Heizung, Blitzschutz, Allgemeinstrom uvm.), der erforderlichen Versicherung sowie den Aufwendungen für die Hausverwaltung und Hausbetreuung zusammen. Weitere regelmäßige Kosten zählen zwar nicht zu den Betriebskosten, sie werden aber gleichzeitig mit diesen vorgeschrieben. Das sind die Rücklagen für die Erhaltung des Objektes sowie der Heizkosten. Der Betrag wird nach einem bestimmten Schlüssel (nach dem Nutzwertgutachten) auf die Eigentümer der verschiedenen Wohnungen zugeteilt. Der Nutzwert berechnet sich nach den m² und Lage im Gebäude bzw. Zu- und Abschlägen der Wohneinheit.

Wenn einzelne Positionen nicht klar sind, besteht immer die Möglichkeit, Einsicht in die Belege im Büro Innsbruck zu nehmen.

b) Rücklagenansparung:

Mit der Novelle 2. Teil wurde bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung einer Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht genommen. Das gesetzliche Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage wurde mit Euro 0,90 (derzeitiger Richtwert) pro Quadratmeter der Nutzfläche festgelegt. Regelungstechnisch geschieht diese Festlegung durch Verlaufsverfahren auf den in §15a Abs.

3 Z4 MRG vorgesehenen Kategorie-Betrag für Wohnungen der Ausstattungskategorie D in seiner jeweiligen Höhe.

Derzeitige jährliche Rücklagenansparung beträgt ca. € 86.600,00.

Der Rücklagenstand beträgt derzeit ca. € 13.498,00.

c) **Beschlussfassung Neu:**

Mit der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes („WEG“) soll es zukünftig u.a. zu einer Erleichterung bei der Beschlussfassung kommen.

Demnach kann sich die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer wie folgt zusammensetzen: Entweder durch die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder durch die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, sofern damit ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht wird.

Neu ist dabei: Im Zuge der Vorschlagsunterbreitung für einen Beschluss ist ausdrücklich über die gesetzliche Regelung der Stimmenmehrheit zu informieren. Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe die Beschlussfassung nicht zwingend hindert.

ZUSTIMMUNGSFIKTION

Eine weitere Neuerung wird sein, dass zukünftig ein „Schweigen“ zu bestimmten Änderungen des einzelnen Wohnungseigentümers als Zustimmung zu werten ist. Eine solche Zustimmungsfiktion kommt aber nur für die im Gesetz genannten Änderungen in Frage (insbes. behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungseigentumsobjekt, Langsam-laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, usw.).

Wichtig ist dabei, dass die anderen Wohnungseigentümer von der geplanten Änderung durch Übersendung verständigt werden und explizit auf die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs hingewiesen wird.

Demnach kann sich die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer wie folgt zusammensetzen: Entweder durch die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder durch die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, sofern damit ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht wird.

d) **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:**

Erneuerung der Schließanlage:

Gesperrte Schließanlage:

Patent für neue Anlage – läuft 25 Jahre.

Patentlaufzeit heißt, dass 100%iger Schutz gegeben ist, d.h., wenn ein Patent abgelaufen ist, werden vom Schlüsseldienst neue Schlüssel ohne Bestätigung angefertigt - mit Vorlage eines Ausweises vom ET.

Alle anwesenden Eigentümer stimmen dafür, die Schließanlage zu tauschen.

Durch die anwesende Mehrheit ist ein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen.

Da es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt gibt es keine Einspruchsfrist. Es werden jedem Eigentümer 3 Schlüssel zur Verfügung gestellt. Sollten mehrere Schlüssel benötigt werden, so bitten wir Sie, uns dies mitzuteilen – die Kosten sind vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Die Arbeiten werden ca. im Oktober 2022 ausgeführt. Die Eigentümer werden durch die HV- Braun noch gesondert informiert.

Die Kosten werden zur Gänze aus der Rücklage gedeckt.

Besten Dank für Ihre Anfrage. Wir bieten wie folgt an:

257 - EG Pfarrer-Prieth-Weg 6+8, 6100 Mösern

Pos.	Artikel Bezeichnung	Einh.	Mge.	E-Preis	%	Netto	Ges. Preis
EPS Schließanlage Spezialprofil, Neuanlage, Ausführung in SYMO, Objekt: Pfarrer-Prieth-Weg 6+8, Mösern, Profilbezeichnung (EPSSxxxx), Patentlaufzeit bis 2026							
1.	Anlagendoppelzylinder, Neuanlage, System EVVA EPS, 5-stiftig, modulare Ausführung	Stück	35	144,71	75	36,18	1.266,21
3 Schlüssel je Wohnung inkludiert							
2.	Aufpreis pro 5mm Verlängerung	Stück	40	8,31	75	2,08	83,10
HAUPT- & GRUPPENSCHLÜSSEL:							
3.	Anlagenschlüssel, Neuanlage, System EVVA EPS, 5-stiftig	Stück	10	32,23	75	8,06	80,57
4.	Arbeitszeit Facharbeiter, Zylindermontage bei freiem Loch	Stück	35	6,21	0	6,21	217,35
Zahlungsbedingungen: 14 Tage 3% Skonto, 28 Tage netto				Gesamtbetrag Netto €			1.647,23
Die angebotenen Preise sind 30 Tage gültig!				MwSt. 20% €			329,45
				Gesamtbetrag Brutto €			1.976,68

➤ **Betonschäden Eingangsbereich:**



Geländer nicht mehr zulässig!! – da die die Höhe von 1,00 Meter nicht vorhanden ist.

Weitere Vorgehensweise:

- Abbruch des Plattenbelages
- Freilegen der Bewehrung und Sanierung des Stahles
- Feuchtigkeitsabdichtung der Betonelemente
- Erneuerung der Geländer (KEINE horizontalen Aufstiegshilfen)
- Belag entsprechend den Anschlussdetails
- Die Kosten können aufgrund der aktuellen Preisentwicklung bei Stahl nur geschätzt werden.

Die Hausverwaltung Braun wird Angebote für die Sanierung einholen. Sobald diese vorliegen, werden die Eigentümer gesondert informiert.

Es wurde auch über die Ausführung des Handlaufes diskutiert. Hierfür wird geraten den Bestand von der Garagenabfahrt fortzuführen. Die Geländer müssen ebenfalls im Zuge der umfassenden Sanierungen saniert werden, da die gesetzlichen Vorgaben (Höhe mind. 1,00 Meter) nicht gegeben sind.

Die Kosten können durch die Rücklage gedeckt werden.

Variante 1



Variante 2



➤ **Vorprojektierung Heizungsanlage:**

Es wurde bei der Firma Heiztechnik Ing. David Heiß ein Olymp Brenner € 2.500,00 netto beauftragt. Die Montage wurde Anfang September 2022 zugesagt. Ca. 9.000 Liter Heizöl wurden bei der Firma Troppacher GmbH bestellt.

Durch die HV-Braun wurde mit der Firma Installateur Glas verschiedenen Varianten geprüft.

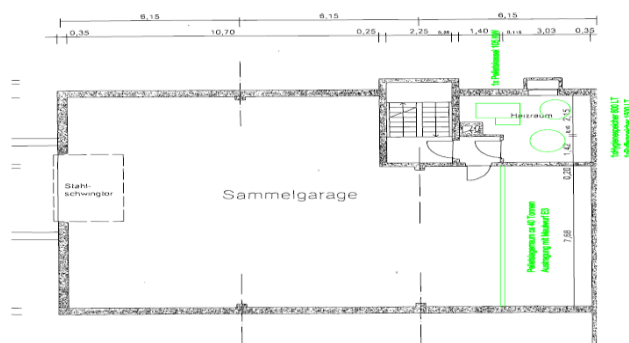
Pelletsanlage:

Die Pelletsanlage ist nur mit einem Innenraum für den Pelletslagerraum (Garage, siehe Projektskizze) umsetzbar, da im Freien die geforderten Baufluchtlinien nicht mehr eingehalten werden können.

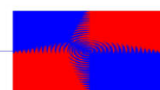
Vom Pelletslagerraum wird mittels Saugturbine die Pellets zum Kessel transportiert und dort in einem Tagesbehälter gespeichert. Von diesem Behälter gelangen die Pellets automatisch in den Brennraum.

Die Anlage muss mit einem Pufferspeicher ausgestattet werden. Zusätzlich wird der bestehende Warmwasserspeicher auf einen Hygienespeicher saniert, damit das Wasser hygienisch einwandfrei aufbereitet werden kann.

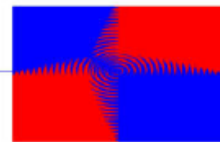
Bei dieser Art von Heizung wird ein Betreuer vor Ort benötigt, da dies eine Holzheizung ist und laut ÖNORM die Heizung täglich auf Funktionsfähigkeit überprüft werden muss. Da die Pelletsanlage schon sehr gut funktionieren, kann dieses Intervall auf eine Woche ausgeweitet werden.



Installationen **GLAS** GmbH



Nr.	Menge	Beschreibung	Einzelpreis	Gesamtpreis
01 Pelletanlage und Zubehör				
01.01	1,000	Pelletsessel und Zubehör	31.850,00	31.850,00
01.02	1,000	Pelletslagerraum	30.950,00	30.950,00
01.03	1,000	Abgaskamin	3.700,00	3.700,00
01.04	1,000	Hygiene+ und Pufferspeicher + Isolierung	5.900,00	5.900,00
01.05	1,000	Armaturen Heizung + Sanitär	4.450,00	4.450,00
01.06	1,000	Rohrleitungen	4.450,00	4.450,00
Summe Pelletanlage und Zubehör				81.300,00



Zusammenstellung		
01	Pelletanlage und Zubehör	81.300,00
02	Heizungswasser und Zubehör	1.600,00
03	Sonstiges	4.100,00
		Summe Netto EUR 87.000,00
		20,00 % MwSt. EUR 17.400,00
		Summe Brutto EUR 104.400,00

Die Kosten für die Gasbrennwertheizung gem. Angebot der Fa. Terraklor wird ca. netto € 29.800,00 betragen. (Angebot aus dem Jahr 2020)

Anmerkung Firma Glas:

Bei den Heizkosten wird es nach der Umstellung keine wesentliche Veränderung ergeben, da der Heizwärmebedarf über die bestehende Bauhülle definiert wird und diese vermutlich unsaniert bleibt (Baujahr ca. in den 1970 Jahren).

Für ein richtiges Sanierungskonzept sollte man unabhängigen Energieberatungsstellen (z.B. Energie Tirol) zurate ziehen.

Bevor man die Heizung saniert, sollte man erst die Bauhüllen, Fenster, Dach usw. in Angriff nehmen.

Kostenheizanlage Pellets - Schätzkosten					
	Heizanlage gem. Angebot	€	87.000,00		
	Bauarbeiten	€	15.000,00		
	Nebenleistungen (ÖBA; Honorare etc.) 10%	€	10.200,00		
	Gesamtkosten netto	€	112.200,00		
Top	Name	NW/Par.	Kosten netto	Ust. 10/20%	Kosten brutto
1	Sylvia Maria ZIMMERMANN	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
2	Iris BELDA	5	€ 6.759,04	€ 675,90	€ 7.434,94
3	Prof. Dr. Werner WELLHÖFER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
4	Dr. Angela REBER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
5	Elisabeth SCHWARZ	5	€ 6.759,04	€ 675,90	€ 7.434,94
6	GROTE OG	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
6	z.Hd. Reinhild WABRA				

7	Alexander TRAUSINGER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
8	Horst ZIEGLER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
9	Mercedes BAYER-HAMACHER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
10	Markus DECRISTOFORO	5	€ 6.759,04	€ 675,90	€ 7.434,94
11	Clemens SCHELLENBERG	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
12	Andreas SCHUBERT	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
13	Sarah EVANS	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
13	Philipp STEIXNER				
14	Michele METER	2	€ 2.703,61	€ 270,36	€ 2.973,98
15	Priv.-Doz.Dr. med. Albert Markus KASEL	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
16	Nela BOOS	6	€ 8.110,84	€ 811,08	€ 8.921,93
16	Zdravko BOOS				
17	Annette SELL	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
17	Wolfgang SELL				
18	Dr.Ekkehard BECKER	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
19	Maria WEHINGER-SCHABER	2	€ 2.703,61	€ 270,36	€ 2.973,98
21	Eleonora BURELLI MOCCHI	4	€ 5.407,23	€ 540,72	€ 5.947,95
22	Ing.Matthias PUTZ	2	€ 2.703,61	€ 270,36	€ 2.973,98
		83	€ 112.200,00	€ 11.220,00	€ 123.420,00

Nach kurzer Diskussion beschließen die anwesenden Eigentümer, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Es wurde besprochen, die nächsten Jahre abzuwarten, um zu sehen, wie sich die Situation entwickelt. Eventuell ergeben sich weitere Alternativen.

3) Allfälliges:

- **Es wurde mitgeteilt, dass teilweise fremde Leute in der Liegenschaft parken.**
Die HV - Braun wird eine Hinweistafel anbringen lassen, um dies zu unterbinden.
- **Es wurde darüber diskutiert, dass das KFZ von Herr Schubert permanent auf einen sehr günstig gelegenen Parkplatz abgestellt ist.**
Die anwesenden Eigentümer bitten Herrn Schubert für sein Kraftfahrzeug einen anderen Parkplatz zu wählen, um die Parksituation zu verbessern.
- **Garagenparkplätze**
Frau Drexel spricht das heikle Thema Verteilung der Garagenplätze 1 bis 11 an. Es gibt keine Zuteilung dieser Parkplätze. Lt. Nutzwertgutachten gibt es 11 Autoabstellplätze in der Tiefgarage. Die Parkplatz Eigentümer haben die Nutzung untereinander zu vereinbaren. Eine Problematik, die auch nicht von einem Immobilienverwalter zu lösen ist.