

**Protokoll der Eigentümerversammlung
EG Pfarrer-Prith-Weg 4+8, 6100 Seefeld**

Ort:	Alphotel Innsbruck
Datum:	Dienstag, 24. September 2024
Dauer:	16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Anwesend oder bevollmächtigt:	42/83 = 50,60%

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Herr Ing. Martin Forcher und Lisa Lorber begrüßt die Miteigentümer der EG Pfarrer-Prith-Weg 6 + 8 geben die Tagesordnungspunkte bekannt:

- 1. Bericht der Hausverwaltung**
- 2. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen – Beschichtung der Außentreppe**
Besprechung weitere Vorgehensweise, Kostenpräsentation, Finanzierung, Ausführung
- 3. Streichen der Holzfenster – Besprechung weitere Vorgehensweise,**
Kostenpräsentation, Finanzierung, Diskussion, Beschlussfassung
- 4. Allfälliges**

1

1) Bericht der Hausverwaltung:

• **Wohnrechtsnovelle 2022**

Die WEG-Novelle 2022 ist mit 01. Jänner 2022 mit dem 1. Teil in Kraft getreten. Die Novellierung und Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen unter dem Gesichtspunkt, den Energiebedarf für Gebäude zu verringern. Entsprechende Maßnahmen, wie etwa der Einbau von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen (nur bei Reihenhäusern oder Einzelgebäuden), Vorrichtungen zum Langsam-Laden (mit maximal 3,7 kW) für Elektrofahrzeuge, das Anbringen von Beschattungsvorrichtungen, behindertengerechten Ausgestaltungen sowie der Einbau von einbruchssicheren Wohnungstüren, sollen daher künftig einer vereinfachten Beschlussfassung zugänglich sein

Bisher benötigte ein Eigentümer bei allen Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt die Zustimmung ALLER Miteigentümer, sofern deren schutzwürdige Interessen beeinträchtigt werden könnten - bisher war oftmals das mangelnde Interesse mancher Wohnungseigentümer ein Problem in diesem Willensbildungsprozess.

ZUSTIMMUNGSFIKTION

Die Zustimmung eines Eigentümers gilt als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch individuelles Anschreiben an die Eigentümer verständigt wird und der Änderung nicht

innerhalb von ZWEI MONATEN nach Zugang der Verständigung widerspricht. (zusätzlicher Aushang im Stiegenhaus ist zu empfehlen).

In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden (Zustimmungsfiktion).

ACHTUNG: Führt eine Änderung zu einer wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung des Wohnungseigentumsobjektes (inkl. Zubehör) eines anderen Eigentümers, so muss dieser Eigentümer diese Beeinträchtigung allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat. Unsere Empfehlung für die Praxis: Es empfiehlt sich bei einem privaten Vorhaben der oben genannten Punkte durch die fehlenden Erfahrungswerte Rechtsauskunft in Anspruch zu nehmen und wenn möglich eine schriftliche Zustimmung einzuholen - immerhin geht es immer um die Beweissicherung, ob jeder Miteigentümer über die Änderung informiert wurde.

a) 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.

2

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.

Es gibt 2 Berechnungsarten

Die Gesamtliegenschaftsanteile in der EG
Pfarrer-Prieth-Weg 6+8 betragen

83 Nutzwertanteile

1. Mehrheitsbeschluss gem. Grundbuchsanteile von
50,01 % entspricht

42 Nutzwertanteile

2. Ein positives Beschlussergebnis (Mehrheitsbeschluss) kommt in diesem Fall zustande, wenn zumindest die Mehrheit
Von 2/3-tel der abgegebenen Stimmen für die Änderung sind und diese Mehrheit „zumindest“ ein Drittel der
Grundbuchsanteile“ erreicht.

Beispiele 1: 34/7

Abgegebene Stimmen von 41 %	=	100,0%	34 Nutzwertanteile	
davon 34 % für JA u. 7 % Nein oder ungültig	=	82,83% über 2/3-tel	28 Nutzwertanteile	entspricht 34 % der Gesamt-NWAt

Beispiele 2: 36/10

Abgegebene Stimmen von 46 %	=	100,0%	38 Nutzwertanteile	
davon 36 % für JA u. 10 % Nein oder ungültig	=	78,26% über 2/3-tel	30 Nutzwertanteile	entspricht 36 % der Gesamt-NWAt

Beispiele 3: 40/18

Abgegebene Stimmen von 58 %	=	100,0%	48 Nutzwertanteile	
davon 40 % für JA u. 18 % Nein oder ungültig	=	68,67% über 2/3-tel	33 Nutzwertanteile	entspricht 40 % der Gesamt-NWAt

Beispiele 4: 46/23

Abgegebene Stimmen von 69 %	=	100,0%	57 Nutzwertanteile	
davon 46 % für JA u. 23 % Nein oder ungültig	=	66,67% 2/3-tel	38 Nutzwertanteile	entspricht 46 % der Gesamt-NWAt

- **Rücklagenansparung**

Bei der Rücklagenbildung im Wohnungseigentum handelt es sich um ein „Zwangsansparsystem“ für künftige anfallenden Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten an den Allgemeinflächen eines im Wohnungseigentum stehenden Mehrparteienwohnhauses. Das Innere einer Wohnung ist dabei von jedem Wohnungseigentümer selbst zu erhalten. Die gesetzliche Regelung zur Rücklagenbildung gelten für jeden Wohnungseigentümer gleichermaßen.

Jährliche RL-Ansparung ab 01.01.2024 beträgt € 13.313,88 – entspricht monatliche RL-Ansparung von € 1.109,49

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt per 09/2024 ca. € 9.371,37

- **Ordentliche Verwaltung:**

Die ordentliche Verwaltung obliegt zunächst dem Verwalter der zur Einleitung von Maßnahmen zur Erhaltung der Liegenschaft verpflichtet ist. Sanierung von Schäden sind gem. dem Stand der Technik auszuführen.

Beispiele für o.a. Verwaltungsmaßnahmen:

- Dach undicht, Sanierung der Außentreppen und Wandanschlüsse
- Wassereintritte, Schadensbehebung
- Verstopfungen

- **Außerordentliche Verwaltung:**

Dazu gehören alle Veränderungen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen und über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. In diesen Fällen entscheidet immer die Mehrheit der Eigentümer mittels Beschluss oder Abstimmung im Zuge der ET-Versammlung.

Beispiele für o.a. Verwaltungsmaßnahmen:

- Malerarbeiten im Stiegenhaus, Überdachung der Freitreppen
- Umstellung von Ölheizung oder Gas auf Fernwärme
- Schaffung von Autoabstellplätzen im Hof

PARKPLATZSITUATION

Diese Thema wurde bereits einige Male diskutiert und die Rechtslage erläutert.

Per mail wurde der HV folgendes Schreiben zur Aufnahme in die Hausordnung übermittelt.

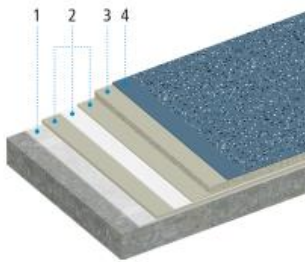
Damit die an der Wohnanlage und in der Tiefgarage vorhandenen PKW Stellplätze den berechtigten Bewohnern gleichmäßig zur Verfügung stehen, gilt eine Höchstparkdauer von maximal 14 Tagen am gleichen Platz.

Hinweis: ZUSTIMUNG durch 100% der Eigentümer!

Einige Eigentümer beschwerten sich darüber, dass ein Auto immer am gleichen Platz monatelang stehe und es nicht bewegt wird, daher wünschen die Eigentümer die Aufnahme in die Hausordnung des o.a. Punktes. Herr Forcher erklärt, dass 100% Zustimmung hierfür notwendig sind. Anwesende Eigentümer sind sich einig, dass die 100% nicht erreicht werden können, aber trotzdem ein Umlaufbeschluss entsendet werden soll. Der Beschluss wird allen Eigentümern übermittelt, wir bitten nur jene Eigentümer, welche die Garage nutzen dürfen, den Beschluss zu retournieren.

Zusatz: Ein paar Tage nach der Versammlung hat die Hausverwaltung mit dem Halter des Fahrzeuges gesprochen. Er merkt an, dass das Fahrzeug hier stehe, da wenn jemand auf Besuch komme, das Fahrzeug zur Verfügung steht. Er wird künftig darauf achten, nicht dem am Eingang nächsten Parkplatz zu benützen.

2) Beschichtung der Außentreppe



Die Kosten der Beschichtung mittels Kunstharz werden ca. 3.000,00 netto betragen und aus den Rücklagen entnommen. Die Vorarbeiten werden im Rahmen der Gewährleistung vorgenommen.

Anwesende Eigentümer kritisieren die Arbeiten und Errichtung der Außentreppe. Herr Forcher erklärt, dass eine Fertigbauteiltreppe nicht möglich gewesen wäre aufgrund des Gefälles. Die Qualität des Betons ist gegeben, trotzdem wird eine Beschichtung aufgrund der niedrigen Temperaturen und Salz empfohlen. Die anwesenden Eigentümer stimmen Einstimmig der Beschichtung zu. Es wurden 5% Haftrücklass der Gesamtsumme einbehalten, die Betonausbesserungsarbeiten sowie die Vorbereitungen für eine Beschichtung werden im Rahmen der Gewährleistung übernommen. Das Geländer wurde nach den geltenden Normen hergestellt und angebracht. Es mussten die statischen Gegebenheiten berücksichtigt werden, daher konnte das Geländer nicht anders montiert werden, der Höhenunterschied am Anfang der Treppe ist aufgrund des starken Gefälles entstanden. Eigentümer geben Mängel wie Kratzer an den Geländern an. Herr Schellenberg hat sich bereits mit der Firma Dollinger und

Pfeifer in Verbindung setzen. Es wurde kritisiert, dass beim Eingang Haus 6 eine Stolperfalle besteht, die Firma BN Bau wird dies beheben.

3.) Streichen der Holzfenster

Einige Fenster wurden durch die Eigentümer in den letzten Jahren in Eigenregie getauscht bzw. saniert. Die Erhaltung/Sanierung der Holzfenster kann nur von außen UND Innen ordnungsgemäß vorgenommen werden.

Für eine ordnungsgemäße Sanierung ist ein Gerüst notwendig, wenn ein Gerüst errichtet wird, wäre eine umfassende Sanierung sinnvoll (evtl. Dämmung, Fassadensanierung, Balkonsanierung...) Bei einer Balkonsanierung muss der gesamte Balkon saniert werden, da die derzeitige Ausführung (Querbalken) nicht mehr zulässig sind und die Höhe des Geländers nicht gegeben ist. Im Zuge einer gesamten Sanierung könne auch ein Fenstertausch durchgeführt werden, hierzu ist eine Beschlussfassung notwendig. Bei einem möglichen Fenstertausch ist nach Bestand zu tauschen – d.h. dass die Farbe außen dem Bestand angepasst werden muss, weiters ist sind Aufteilungen und Sprossen zu berücksichtigen. Die anwesenden Eigentümer stimmen zu, dass eine Sanierung der Holzteile derzeit nicht sinnvoll ist und auf längere Sicht eine größere Sanierung stattfinden wird. Im Zuge der Diskussion wurde wegen der Heizung nachgefragt. Wie lange die Heizung noch funktionieren wird, ist nicht abschätzbar, eine Öltankreinigung wird für nächstes Jahr (nach der Wintersaison und Ölaufbrauch) geplant.

6

Briefkasten

Es wurde im Vorfeld wegen der Anbringung der Briefkästen angefragt. Im Zuge der Versammlung haben einige Eigentümer angegeben, dass sie keinen eigenen Briefkasten haben und auch nicht benötigen. Die Briefkästen wurden auf einer Holztafel aufgehängt, welche am Geländer befestigt ist, da kein anderer Platz vorhanden ist.

Waschmaschine

Die vorhandene Waschmaschine ist defekt. Einige Miteigentümer haben im Bad keine Möglichkeit eine Waschmaschine aufzustellen, daher wird eine neue Waschmaschine benötigt. Es wurden zu Versammlung mehrere Angebote eingeholt. Nach der Versammlung wurde auch noch mit einem Miteigentümer Rücksprache gehalten und Herr Belda hat versucht die Maschine zu reparieren, da er Erfahrung in diesem Bereich hat. Um die Kosten für die Miteigentümer zu minimieren hat auch er Angebote eingeholt. Wie bei der Versammlung besprochen, wurden günstige Geräte angefragt. Sämtlich angefragte Firmen haben lediglich ein Model der Marke Miele angeboten, da lt. deren Aussage nur diese mit einem Münzzähler kombiniert werden können. Aufgrund der Thematik Waschmaschine ist es auch zu der Verzögerung des Protokolls gekommen.

Zusammenfassend halten wir fest, dass die Waschmaschine ersetzt werden muss, da es sich hierbei um einen Bestand handelt. Neben der Firma Miele, haben auch die Firma HGT und der Elektriker SE ein Angebot gelegt. Bestbieter war der Elektriker SE zum Angebotspreis von rd.

EUR 3.000,00 netto. Die Kosten werden aus den Rücklagen entnommen. Das Lieferdatum wird gesondert bekannt gegeben.

4.) Allfälliges

Es wird ein neues Schild Parken nur für Anwohner bestellt.

Nach dem Winter wird ein Angebot für einen Grünschnitt eingeholt. Der Hausmeister kann dies nicht umsetzen, da er das notwendige Werkzeug nicht besitzt.

Eigentümer erkundigen sich wegen der Rohre in der Liegenschaft. Es scheinen noch Bleirohre verlegt zu sein. Herr Forcher erklärt, dass Rohre nur bei einem Schaden getauscht werden.

Es wurde eine Asphaltierung angesprochen. Derzeit werden nur Ausbesserungsarbeiten durchgeführt, da kaum Geld in den Rücklagen vorhanden ist.

Die Hausverwaltung bedankt sich für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und beendet die Versammlung um 18:00 Uhr.

7

Die Eigentümerversammlung wurde zwar von Herrn Ing. Martin Forcher abgehalten, diese ist jedoch nicht Ihr alleiniger Ansprechpartner für die Liegenschaft. Das gesamte Team der Hausverwaltung Braun ist um die Erledigung Ihrer Anliegen bemüht. Bitte schreiben Sie Ihre Anliegen oder Schadensmeldung nur eine E-Mailadresse um Doppelbearbeitungen zu vermeiden. Vielen Dank!



Die Hausverwaltung bedankt sich für die Teilnahme und gute Zusammenarbeit.

IMMER für SIE und Ihre Immobilie da