

Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung

EG Innsbruck, Jahnstraße 1 / Dreiheiligenstraße 13

vom 7. März 2024 um 17.00 Uhr im Alphotel Innsbruck

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Frau Michaela Zajic, BA und Frau Mag. Belinda Nagl von der ZIMA Objektmanagement GmbH. Die Versammlung ist mit **29,44%** (782 von 2.656 NW¹) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand, entsprechend der Anwesenheit nicht beschlussfähig für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG² 2002 idgF³.

Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Protokollvereinfachung auf die Anführung von Titeln verzichtet wird.

1. Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023 befindet sich noch in Ausarbeitung und wird den Eigentümern ehestmöglich übermittelt. Fragen zur Abrechnung können selbstverständlich jederzeit gerne an die Hausverwaltung gerichtet werden.

2. Status Rücklage und Zuführung

Das Rücklagevermögen der Eigentümergemeinschaft entwickelte sich folgendermaßen:

Rücklagenstand zum 31.12.2021	€ 64.068,25
Rücklagenstand zum 31.12.2022	€ 85.276,66
<u>Rücklagenstand zum 20.02.2024</u>	<u>€ 108.942,81</u>

Aktuelle Zuführung:

pro Nutzwert und Jahr:	€ 11,51	pro Monat/pro Nutzwert: € 0,96
monatliche Zuführung:	€ 2.548,85	
jährliche Zuführung:	€ 30.586,20	

Anzahl der Gesamtnutzwerte: 2.656

3. Solaranlage

Die Wartungsfirma Opbacher Installationen hat darauf hingewiesen, dass die Solaranlage in die Jahre gekommen und daher in einem schlechten Zustand ist. Sollten größere Reparaturen anfallen, ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben und sollte die Anlage komplett erneuert werden. Von Eigentümerseite wird angefragt, welche Bestandteile genau gemeint sind. Weiters wird angefragt, ob die Solarpaneele im Zuge der Wartung auch gereinigt werden und wie hoch der Ertrag der Solaranlage ist.

Die Hausverwaltung wird dazu eine schriftliche Stellungnahme der Fa. Opbacher Installationen einholen und anschließend die Eigentümer wieder informieren.

4. Anfahrtschaden Garageneinfahrt: Anbringung einer Blechschiene beim Sturz - **BESCHLUSSFASSUNG**

RÜCKBLICK: Bereits im Jahr 2021 kam es zu einem Anfahrtschaden, wobei die Fassadenplatten

¹ NW... Nutzwert

² WEG... Wohnungseigentumsgesetz

³ idgF... in der geltenden Fassung

oberhalb der Zufahrt beschädigt wurden. Wunschgemäß wurde diese Thematik zur weiteren Besprechung für die nächste Eigentümerversammlung vorgemerkt, zumal es sich um optische Mängel handelte. Bis dato erfolgte daher kein Reparaturauftrag. Ende 2023 kam es erneut zu einem Anfahrschaden bei den Fassadenplatten, der Verursacher hat sich bei der Hausverwaltung gemeldet. Der Schaden wird nun über dessen Versicherung abgewickelt. Im Zuge der Anlagenbegehung im Jänner 2024 kam von einigen Eigentümern dazu der Vorschlag, anstatt die beschädigten Fassadenplatten zu ersetzen, stattdessen eine Verblechung auf dem Garagensturz anzubringen (siehe dazu Begehungsprotokoll vom 29.01.24). So würde eine neuerliche Beschädigung des Gebäudes bei weiteren Anfahrunfällen vermieden werden. Die Firma „Baumeister DI Helmut Jäger GmbH & CoKG“ bietet sowohl die Variante Sanierung der bestehenden Fassadenplatten, als auch die Variante Anbringung einer Verblechung, jeweils zum Preis von netto € 2.150,-- an. Laut Vergleichsangebot Fa. MobiRep (GF Bernhard Dissauer) belaufen sich die Kosten auf netto € 550,--. Die Sanierung lt. Bestand (Erneuern der beschädigten Fassadenplatten) wurde von der Haftpflichtversicherung des Schadensverursachers bereits freigegeben. Insofern muss die EG hierfür keine Kosten tragen. Bzgl. der anderen Variante warten wir noch auf Rückmeldung der Versicherung.

Über die Frage, ob die Sanierung nicht lt. Bestand, sondern mittels Anbringen einer Verblechung auf dem Garagensturz erfolgen soll, entscheidet die Mehrheit der Eigentümer im Wege der Beschlussfassung. Sollte die Versicherung die Kosten übernehmen, würden hierfür keine Kosten für die EG entstehen!

Herr Kaufmann bringt vor, dass seiner Meinung nach die Riffelblechvariante gewählt werden sollte. Einige anwesende Eigentümer bringen vor, dass sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der Garage bzw. Garagenzufahrt mit der Nachbarliegenschaft, Jahnstraße 3, aufgeteilt werden müssen. Frau Nagl weist darauf hin, dass es sich in dem Fall um einen „Fassadenschaden“ handelt. In dem Zusammenhang werden die privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Dienstbarkeitsverträge angesprochen. Auf Wunsch der Eigentümer wird dem Protokoll die Vereinbarung bzgl. Kostenaufteilung Garage, Dienstbarkeitsvertrag aus 2003 sowie TÜV-Bericht Spielplatz beigelegt.

Die Versicherung des Schadensverursachers hat die Sanierung lt. Bestand bereits freigegeben (KV Jäger).

ERGÄNZUNG/NACHTRAG: Im Anschluss an die Hausversammlung wurde seitens der Versicherung die Kostenfreigabe für die Variante Blechschiene / Kantenschutzprofil übermittelt. Dazu wurde von der Versicherung ein Kostenvoranschlag der Firma Schlosserei Peer zu netto € 830,-- beigelegt (Beilage Protokoll). Eine Kostenübernahme erfolgt gemäß diesem Kostenvoranschlag.

Die Hausverwaltung legt dem Protokoll daher das entsprechende **Beschlussfassungsformular** zur Abstimmung über die Blechvariante Fa. Schlosserei Peer bei – die Kosten werden von der Versicherung des Schadensverursachers übernommen. Sollte sich hierfür keine positive Mehrheit ergeben, erfolgt die Sanierung lt. Bestand (d.h. Erneuerung der beschädigten Fassadenplatten). Diese Kosten werden ebenfalls von der Versicherung des Schadensverursachers übernommen.

Es wird höflich um verlässliche Unterfertigung und Retournierung **bis spätestens Mittwoch, den 3. April 2024** (per Mail an beschlussfassung@zima.at oder per Post – **Eingangsstempel!**) ersucht.

5. Entfernung von Graffiti: Optische Umgestaltung der südseitigen Wand beim Durchgang (Ecke Dreiheiligenstraße) - **BESCHLUSSFASSUNG**

Bezugnehmend auf die letzte Anlagenbegehung vom 29.01.24 wurde mit dem Anbieter „Graffitiartist“ Kontakt aufgenommen. Angeboten wird die optische Verschönerung der langen Wandseite sowie der beiden Stirnseiten zu einem Preis von netto € 3.000,--. Siehe dazu Website des Graffitikünstlers für Beispielbilder: <https://def-notes.com/>. Über die weitere Vorgehensweise bzw. Beauftragung entscheidet die Mehrheit der Eigentümer im Wege der Beschlussfassung. Die Kosten für das „bloße“ Übermalen der langen Wandseite durch die Firma Malerei Holzbaur belaufen sich auf aktuell netto € 561,75. Einige anwesende Eigentümer halten fest, dass die „künstlerische Verschönerung“ zu netto € 3.000,-- zu teuer ist. Herr Kaufmann schlägt stattdessen vor, bei der HTL Bau und Kunst anzufragen, ob dies im Rahmen eines Schulprojekts angeboten werden kann. So würden vermutlich nur die Materialkosten für die EG anfallen. Herr Stolz hält fest, dazu über einen Kontakt zu verfügen und wird diesen an die Hausverwaltung übermitteln. Hinsichtlich des Motives hält Herr Leitner fest, dass „etwas Fröhliches“ ausgewählt werden soll. Bzgl. weiterer Graffitibeschmierungen bzw. Vandalismusakte hält Herr Stolz fest, dass dies künftig im Anlassfall vom Hausmeister zur Anzeige gebracht werden soll (Anzeige gegen Unbekannt). Es gibt aktuell wieder mehrere Beschmierungen, so etwa bei der Fahrradraumtüre, auf dem Elektrokasten, auf den Platten, etc. Herr Kaufmann ist der Meinung, dass insbesondere die einfarbige Fassade zum Besprühen einlädt, daher der Vorschlag, die Wand künstlerisch zu gestalten.

Die Hausverwaltung wird daher einen gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit der Kontaktperson von Herrn Stolz bzw. einem Vertreter der HTL Bau und Kunst organisieren und entsprechend ankündigen. Dabei kann auch eine „Vorauswahl“ bzgl. Motiv getroffen werden. Über die weitere Vorgehensweise – d.h., ob und in welcher Form die Wand künstlerisch umgestaltet werden soll – entscheidet sodann, nach Vorliegen eines konkreten Angebots, die Mehrheit der Eigentümer im Wege der Beschlussfassung.

6. Papiercontainer im Fahrradraum

Bezugnehmend auf die letzte Anlagenbegehung (siehe Protokoll Pkt. 7) wurde die Firma Brandschutz Thaler mit der Einschätzung vor Ort beauftragt. Gemäß nunmehr vorliegendem Bericht (liegt dem Protokoll bei) dürfen die Papiercontainer aus feuerpolizeilicher Sicht nicht weiterhin im Fahrradraum abgestellt werden. Müllcontainer sind grundsätzlich in einem eigens dafür vorgesehenen Brandabschnitt zu lagern. Zumal der bestehende Müllraum für die Papiercontainer zu klein ist, gibt es nach Rücksprache mit dem Hausmeister nunmehr folgende Lösungsvorschläge:

1. Errichtung eines eigenen Abschnittes (räumliche Trennung!) im Fahrradraum
2. Umwidmung des Waschrums in einen 2. Müllraum
3. Umwidmung des Kinderwagenraums in einen 2. Müllraum
4. Aufstellen der Papiercontainer im Innenhof im Freien (nach der Glastür)

Bzgl. Pkt. 2+3 wird festgehalten, dass diese Räumlichkeiten überprüft werden müssen, zumal es sich um einen separaten Brandabschnitt handeln muss; weiters wäre hier je eine entsprechende „Widmungsänderung“ erforderlich, welche die 100%ige Zustimmung aller Eigentümer bedarf (Vereinbarung). **Nach kurzer Diskussion erachten alle anwesenden Eigentümer als einzig sinnvolle und kostenschonendste Alternative, die Müllcontainer im Innenhof nach der Glastür aufzustellen – vorerst bzw. bis auf weiteres (versuchsweise)!** Dies wird im Haus entsprechend mittels Postwurf und Aushang angekündigt. Die Container müssen vom Hausmeister durchs Stiegenhaus geschoben werden. Dazu wird auf Nachfrage durch Herrn Leitner wird mitgeteilt,

dass sich die Kosten für die Besichtigung vor Ort und Erstellung der Stellungnahme durch die Firma Brandschutz Thaler auf netto € 405,-- belaufen.

7. Wechsel des Gasanbieters

Bezugnehmend auf die letzte Anlagenbegehung vom 29.01.24 wurde trotz mehrmaliger Nachfrage bei der TIGAS bis dato keine Stellungnahme übermittelt. Die Hausverwaltung hat daher bei der GUTMANN um ein Gaslieferungsangebot angesucht:

Arbeitspreis TIGAS aktuell netto	9,94 ct / kWh
Arbeitspreis GUTMANN netto	6,20 ct / kWh (Tagespreis vom 31.01.24)

Der o.g. TIGAS-Arbeitspreis gilt bis 30.06.24. Welcher Tarif nach diesem Zeitpunkt von der TIGAS angeboten wird, ist der Hausverwaltung nicht bekannt, sodass keine verlässliche Hochrechnung angestellt werden kann. Mit der TIGAS fanden und finden regelmäßige Preisverhandlungen seitens der Geschäftsführung der ZIMA Hausverwaltung statt. Auf Nachfrage der Eigentümer, ob für den Wechsel des Anbieters eine Beschlussfassung erforderlich ist, hält Frau Zajic fest, dass ein Wechsel zum Bestbieter (GUTMANN) prinzipiell im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst wird. Die Preise werden mit der TIGAS bzw. GUTMANN heuer wieder neu verhandelt, wobei der Bestbieter den Zuschlag erhält (diese Tätigkeit erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung). Ein Wechsel zu einem Anbieter aus dem Internet erfolgt hingegen nur nach entsprechender Beschlussfassung der EG, zumal es sich hierbei meist um „Spekulativangebote“ handelt.

8. Pflicht zum Versperren der Glastür zum Hof (Aufnahme in die Hausordnung) - **BESCHLUSSFASSUNG**

Laut Rücksprache mit der Firma NORIS, welche die Brandschutzeinrichtungen im Haus wartet, ist die Glastür, die vom Stiegenhaus in den Innenhof führt, nicht als Fluchtweg gekennzeichnet und dürfte daher versperrt werden. Es sei denn, dass sie damals im Baubescheid entsprechend gekennzeichnet wurde – dies ist aber nicht der Fall. Auf Anregung von Herrn Schwab im Vorfeld der Versammlung, soll der Punkt in die Hausordnung mitaufgenommen werden, dass die Glastür jederzeit geschlossen und versperrt gehalten werden muss. Herr Kaufmann gibt dazu an, dass die Tür auf der Außenseite einen Knauf hat und man von außen ohnehin nur mit Schlüssel reinkommt. Herr Stolz merkt dazu an, dass die Tür wohl stärker frequentiert wird, sobald die Papiermüllcontainer draußen stehen. Herr Zick merkt an, dass die Tür oft „absichtlich“ verkeilt und damit offengehalten wurde. Von den anwesenden Eigentümern besteht kein Interesse, diesen Punkt in die Hausordnung aufzunehmen. Es wird daher bis auf weiteres von der Durchführung einer Beschlussfassung abgesehen.

Sobald die Papiermüllcontainer hinter der Glastür ins Freie gestellt werden, wird die Glastür stärker frequentiert. Um Beschädigungen in diesem Bereich zu vermeiden, wird die Hausverwaltung bei der IKB bzgl. Nachrüstung eines Fußhebels für die Papiermüllcontainer anfragen.

9. Ausbessern des Fassadenschadens Dachgeschoss (optischer Mangel) - **BESCHLUSSFASSUNG**

Laut Angebot der Firma Malerei Holzbaur belaufen sich die Kosten Ausbesserungsarbeiten Fassade Dachgeschoss (rot markierter Bereich) auf netto € 3.322,30 (Angebot 2023). Laut Herrn Holzbaur handelt es sich hier um optische Mängel. Über die Beauftragung entscheidet die Mehrheit der Eigentümer im Wege der Beschlussfassung.



Herr Leitner hält fest, dass das Thema im Zuge von allfälligen Wasserschäden aufgebracht wurde. Zur Vermeidung von Wassereintritten sind Dachkontrollen unabdingbar. Das Dach wurde in der Vergangenheit vom Hausmeister bzw. zuletzt von der Firma SV Guggenberger besichtigt. Fehlstellen sind bis dato keine bekannt. Die Hausverwaltung teilt mit, dass es aktuell keine Wassereintritte bzw. Wasserschäden gibt. Der letzte Wasserschaden betraf einen undichten Wohnungszähler und hat somit nichts damit zu tun. Herr Leitner merkt an, dass in dem Fall das Übermalen bzw. Sanieren dieses Fassadenbereichs hinfällig sei – offenbar sei dies irrtümlich in die Tagesordnung mitaufgenommen worden. Es wird daher auf die Durchführung einer Beschlussfassung verzichtet.

10. Sicherheit im Haus: Anschaffung weiterer Kameraattrappen - **BESCHLUSSFASSUNG**

Von Herrn Stolz wurde angeregt, weitere Kameraattrappen in der Anlage anzubringen. Günstige Attrappen gibt es ab ca. netto € 10,-- pro Stück. Es wurde auch bereits angefragt, sämtliche Türen die zur Anlage führen, also auch die Schleusentüren in der Garage, von außen mit Knäufen auszustatten – sodass der Zutritt für hausfremde Personen nicht möglich ist. Dazu hat sich die Hausverwaltung bereits bei einem Fachmann erkundigt – da es sich hier um Fluchtwege in beide Richtungen handelt, dürfen aus brandschutzrechtlicher Sicht keine Knäufe angebracht werden.

In dem Zusammenhang werden die Schließzeiten des Garagentors thematisiert. Herr Leitner gibt an, dass insbesondere die Parteien der Nachbarliegenschaft nicht schauen würden, ob hinter ihnen hausfremde Personen die Garage betreten. Es wird vorgeschlagen, ein zusätzliches Tor auf Höhe der Einzelgarage nachzurüsten. Die Garagenöffnungszeiten seien bereits auf das „Minimum“ programmiert. Herr Kaufmann hält dem entgegen fest, dass den Bewohnern des Nachbarhauses egal ist, ob dahinter noch jemand hineingeht und sich somit Zutritt zur Jahnstraße 1 verschaffen könnte. Bzgl. der Errichtung eines zusätzlichen Garagentors hält die Hausverwaltung fest, dass es sich hier um eine tiefgreifende Veränderung am Bestand (wesentliche Änderung am Erscheinungsbild) handelt und daher 100% der Eigentümer zustimmen müssten. Aufgrund der ohnehin geringen Rücklaufquoten in der Vergangenheit wird der Vorschlag daher vorerst wieder verworfen.

Stattdessen soll mit Hinweistafeln die „Videoüberwachung angedroht“ werden, um somit eine abschreckende Wirkung für Fremdzutritte zu erzielen. Konkret sollen Hinweistafeln mit einem Kamerasymbol und der Aufschrift „Achtung Videoüberwachung!“ angebracht werden. Die Tafeln sollen an 3 Stellen angebracht werden: links und rechts bei der Garagenzufahrt sowie auf der Müllraumtür.

Um die Sicherheit in der Anlage zu erhöhen, wird die Hausverwaltung die Hinweistafeln (Musterfoto anbei) im Namen der EG Innsbruck, Jahnstraße 1 / Dreiheiligenstraße 13 im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ankaufen und vom Hausmeister anbringen lassen, sofern dazu nicht bis spätestens Mittwoch, 3. April 2024 eine gegenteilige Mehrheitsweisung übermittelt wird.



Die Hausverwaltung wird den Hausmeister drauf hinweisen, die bestehenden Kameraattrappen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. die Batterien zu erneuern. Defekte bzw. fehlende Attrappen sollen ebenfalls eigenständig erneuert werden. Weiters sollen beim Durchgang Arkade und bei der Garagenzufahrt stärkere Leuchtmittel verwendet werden, um die Sicherheit zu erhöhen. Der Hausmeister soll zudem eigenständig prüfen, ob bzw. wo ggf. zusätzliche Attrappen angebracht werden sollten.

Herr Leitner merkt an dieser Stelle an, dass die Polizei im Anlassfall kaum etwas unternimmt, obwohl sich laut eigener Wahrnehmung immer wieder Drogendealer bzw. „Junkies“ in diesem Bereich aufhalten würden.

11. Diverse Hausangelegenheiten / Allfälliges:

1. Ablagerungen auf Allgemeinflächen

Aus feuerpolizeilichen Gründen ist es strengstens verboten, Gegenstände (wie z.B. Schuhregale, Kästen, Gartenmöbel, Sportgeräte, Sperrmüll, etc.) im Stiegenhaus abzustellen (zusätzliche Brandlasten!). Weiters muss das Stiegenhaus und die Gänge in der vollen Breite als Flucht-, Rettungs- und Angriffsweg für die Einsatzkräfte freigehalten werden. Auf den Tiefgaragenabstellplätzen ist ebenfalls aus feuerpolizeilichen Gründen lediglich 1 Satz Autoreifen pro Abstellplatz erlaubt. Im Anlassfall kann ein Zuwiderhandeln zum „Ausstieg“ der Versicherung führen!

2. Aushang im Stiegenhaus „Rauchen verboten“

Auf Ansuchen von Herrn Kaufmann wird das Schreiben entfernt, zumal derzeit nicht mehr aktuell.

3. Beschlussfassungen im Umlaufweg

Herr Kaufmann ersucht der Einfachheit halber darum, künftig bei mehreren gleichzeitig durchgeführten Abstimmungen nur mehr ein Formular zum Ankreuzen auszusenden.

4. Nachträgliche Errichtung eines Vordachs beim Kindergarten

Auf Nachfrage von der Eigentümerseite weist die Hausverwaltung darauf hin, dass bei Nicht-Einholen der erforderlichen Zustimmungen der Miteigentümer ggf. eine Klage auf Rückbau eingebracht werden kann. Insbesondere der Mieter von Herrn Kaufmann hat das Vordach aufgrund der Lärmentwicklung bei Regen bemängelt. Dies hat von einem oder mehreren Eigentümern zu erfolgen und betrifft nicht die Hausgemeinschaft als solches (keine Angelegenheit der Verwaltung). Frau Wanner wurde kürzlich bzgl. der Anbringung eines Surfbretts auf der Balkondecke „gerügt“. Herr Kaufmann hält fest, dass es in der Hausordnung seinerzeit festgehalten wurde, keine Aufbauten anzubringen welche über die Brüstungshöhe des Geländers hinausragen – deshalb auch der Hinweis bzgl. Surfbrett.

5. Winterdienst Durchgang Arkade

Herr Kaufmann erkundigt sich, wer den Winterdienst erledigt – ggf. erfolgt dies durch die Stadt, weil dies den Gehsteig betrifft. Möglicherweise besteht hier eine Dienstbarkeit bzgl. Erhaltungspflicht. Selbiges gilt für allfällige Reinigungsarbeiten in diesem Bereich. Es soll abgeklärt werden, ob dies (weiterhin) durch die Stadt erfolgt.

Dazu liegt eine Vereinbarung mit der Stadt Innsbruck gemäß Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2003 vor (siehe Seite 5). Der Ordnung halber wird sich die Hausverwaltung bei der Stadt Innsbruck vergewissern, dass die Wegerhaltung vereinbarungsgemäß (weiterhin) von der Stadt durchgeführt wird.

6. Stiegenhausreinigung

Herr Ostheimer merkt an, dass die Stiegenhausreinigung unzureichend durchgeführt wird. Es wird nur mit kaltem Wasser gewischt, die Liftschienen werden nicht gesaugt bzw. von Schmutz befreit. Die Hausverwaltung wird den Hausmeister darauf aufmerksam machen.

7. Erreichbarkeit ZIMA

Herr Leitner bemängelt, dass die ZIMA Hausverwaltung oft nicht erreichbar sei bzw. zunächst eine automatische Zuordnung der Anrufe (Bauträger bzw. Hausverwaltung) erfolgt. Die Hausverwaltung ist von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, sowie von Montag bis Donnerstag von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr telefonisch erreichbar. Weiters wurde eine Sprachbox eingerichtet, welche regelmäßig abgehört wird. E-Mails werden während der Geschäftszeiten nach Dringlichkeit bearbeitet.

8. Nachträgliche Errichtung von Jalousien

Herr Zoller erkundigt sich, inwiefern Jalousien nachgerüstet werden dürfen. Nach Durchsicht der Unterlagen im Anschluss an die Hausversammlung wird dem Protokoll das seinerzeitige „Übergabeprotokoll“ des Bauträgers beigelegt, wobei insbesondere auf folgenden Punkt hingewiesen wird:

Fassadengestaltende Bauteile (außenliegender Sonnenschutz, etc.) dürfen nur nach Rücksprache mit der Hausverwaltung montiert werden.

ANMERKUNG: Grundsätzlich steht es der Hausverwaltung nicht zu, im Einzelfall über die Anbringung von Sonnenschutzeinrichtungen zu „richten“. Die Hausverwaltung kann nur appellieren, dass jedenfalls ein einheitliches optisches Erscheinungsbild gewahrt werden soll!

9. Begehungsprotokoll 29.01.24

Einige Eigentümer bringen vor, dass das Begehungsprotokoll unvollständig übermittelt wurde. Es wurde nur jede 2. Seite übermittelt (Fehler beim Kopieren). Das Begehungsprotokoll wird daher neuerlich übermittelt.

10. Beschlussfassungen / Mehrheiten / Einholung der Zustimmungen

Es wird in diesem Zusammenhang bzgl. „gesetzlicher Erleichterungen“ bei der Willensbildung in Eigentumsgemeinschaften angefragt. Dazu erläutert Frau Nagl dass zunächst unterschieden werden muss:

- (1) Beschlussfassungen durch die EG: Dazu wird dem Protokoll ein allgemeines Infoschreiben mit den Neuerungen lt. WEG-Novelle 2022 beigelegt.
- (2) Handlungen durch einen einzelnen Eigentümer, die die EG betreffen, etwa weil Allgemeinfläche herangezogen wird (z.B.: Nachrüstung eines Vordachs, etc.) bedürfen

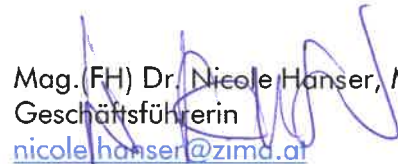
gemäß § 16 WEG der Zustimmung der übrigen Miteigentümer, wobei es in gewissen Fällen eine „Zustimmungsfiktion“ gibt.

- (3) Vereinbarungen (Beschlussfassungen mit 100%) sind etwa dann erforderlich, sobald es um grundlegende Veränderungen in Abweichung zu den Vorgaben gemäß WEG oder Abweichungen vom Wohnungseigentumsvertrag geht, wie z.B. Abänderung der Abstimm- und/oder Abrechnungseinheiten.

Die Versammlung endet gegen 19.00 Uhr, die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre aktive Teilnahme an der Versammlung.



Mag. Belinda Nagl
Immobilienverwalterin
belinda.nagl@zima.at



Mag. (FH) Dr. Nicole Hanser, MBA MPA
Geschäftsführerin
nicole.hanser@zima.at

Innsbruck, am 20.03.2024

Anlage:

Beschlussfassungsformular Sanierung Garagensturz Blechvariante

Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2003, darin enthalten:

- Vereinbarung Erhaltung und Instandhaltung Spielplatz (siehe Seite 5)
- Vereinbarung Kostenaufteilung Garage (siehe Seite 5)
- Vereinbarung Instandhaltung, Reinigung und Pflege Arkaden (siehe Seite 5)

TÜV-Bericht Spielgeräte

Brandschutztechnische Stellungnahme Fa. Brandschutz Thaler vom 06.03.24

Kostenvoranschlag Schlosserei Peer Metallbau KG

Begehungsprotokoll 29.01.24

Infoschreiben Beschlussfassungen

Anlage zum Wohnungsübergabeprotokoll des Bauträgers Fa. Innerebner vom November 2004



UNSER NEUES SERVICEANGEBOT: SORGLOSER VERKAUF/VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE

Neben der Verwaltung ist die ZIMA Objektmanagement GmbH auch Ihr treuer Partner bei der Vermietung oder beim Verkauf von Immobilien in Tirol. Das Team nimmt Ihnen die komplexe, zeitintensive Angelegenheit ab – Ihre Immobilie ist hier in den besten Händen. Alle Infos unter: zima-objektmanagement.net



BESCHLUSSFASSUNG

EG Innsbruck, Jahnstraße 1 / Dreiheiligenstraße 13

„Sanierung des Anfahrschadens beim Garagensturz mit einer Verblechung bzw. Kantenschutzprofil lt.
Angebot Fa. Schlosserei Peer Metallbau KG“

Bezugnehmend auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.03.2024 (siehe Punkt 4.) bin
ich / sind wir

☐ einverstanden.

☐ nicht einverstanden.

Name: _____

Top: _____

Datum: _____

Unterschrift: _____

Bei Eigentümerpartnerschaft sind beide Unterschriften erforderlich!

Weiters weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Falle einer Eigentümerpartnerschaft keine
widerstreitenden Erklärungen abgegeben werden dürfen (keine rechtliche Wirkung)!

Abgabe bis längstens Mittwoch, 3. April 2024 bei der Hausverwaltung!
per Mail an beschlussfassung@zima.at oder per Post
(einlangend — Eingangsstempel!)

Das Ergebnis der Beschlussfassung wird nach Ablauf der Einspruchsfrist allen Wohnungseigentümern
direkt zugesandt. Außerdem wird das Ergebnis im Anschlagkasten im Stiegenhaus bekannt gemacht.
Gemäß § 24 WEG 2002 kann jeder Eigentümer der EG Vomp, Dorf 12/I innerhalb der gesetzlichen
Einspruchsfrist von einem Monat ab Anschlag des Beschlusses im Stiegenhaus, mit einem gegen die
übrigen Wohnungseigentümer zu richtendem Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des
Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit
gerichtlich festgestellt wird.

ACHTUNG / HINWEISE:

Die Kostenfreigabe der Versicherung des Schadensverursachers liegt bereits vor – es entstehen somit
KEINE KOSTEN für die Hausgemeinschaft!

Sollte sich hierfür keine positive Beschlussfassung ergeben, erfolgt die Sanierung lt. Bestand im
Rahmen der ordentlichen Verwaltung (Kostentragung: Versicherung).

TAUSCH- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Stadt Innsbruck**, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Hilde Zach und zwei Mitglieder des Gemeinderates, Rathaus, Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck

einerseits und

2. **Firma Innerebner Bauträger GmbH**, vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Dipl.-Ing. Ekkehard Hussl, Rennweg 30, 6020 Innsbruck

andererseits.

I. Gutsbestand

Die Stadt Innsbruck ist gemäß § 12 Allgemeines Grundbuchsanlagegesetz grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 716 des GB 81113 Innsbruck (öffentliches Gut). Zum Gutsbestand gehört u.a. das Gst 1070/1 im Katasterausmaß von 5.588 m². Im A2-Blatt ist die Zugehörigkeit zur Sicherheitszone des Flughafens Innsbruck ersichtlich gemacht.

Weiters ist die Stadt Innsbruck aufgrund des Kaufvertrages vom 29.12.1874 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 726 des GB 81113 Innsbruck, zu deren Gutsbestand u.a. das Gst .827 mit einem Katasterausmaß von 649 m² mit der Bezeichnung Jahnstraße 3 gehört. Auch hinsichtlich Gst .827 ist die Zugehörigkeit zur Sicherheitszone des Flughafens Innsbruck ersichtlich gemacht.

Die Firma Innerebner Bauträger GmbH (in der Folge kurz Firma Innerebner genannt) ist außerbücherliche Eigentümerin der beiden in der Katastralgemeinde 81113 Innsbruck gelegenen Liegenschaften, nämlich

- EZ 350, zu deren Gutsbestand lediglich das Gst .743/2 mit einer Fläche laut Kataster von 272 m² gehört und

- EZ 349, zu deren Gutsbestand die Gste 490 mit einer Fläche laut Kataster von 32 m² (Jahnstraße 1) und Gst .743/1 mit einer Fläche laut Kataster von 281 m² (ebenfalls Jahnstraße 1) gehören.

II. Teilungsausweis

Der Vermessungsplan des Dipl.-Ing. Gerhard Neuner, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 30.10.2002, GZ 1496, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, sieht für das GB 81113 Innsbruck nachstehende Änderung vor:

1. Grundstücksvereinigung:

Zunächst werden die Grundstücke .743/1, 490 und .743/2 vereinigt. Zu diesem Zweck werden von der EZ 349 die Grundstücke 490 und .743/1 abgeschrieben und der EZ 350 zugeschrieben und mit Gst .743/2 vereinigt. Gleichzeitig werden die Grundstücke 490 und .743/1 gelöscht..

2. Teilung:

In EZ 716: (Stadt Innsbruck, öffentliches Gut)

Von Gst 1070/1 die Abschreibung der Teilfläche 1 von 177 m², Zuschreibung zur EZ 350 und Vereinigung mit Gst 743/2.

In EZ 726 (Stadt Innsbruck):

Von Gst .827 die Abschreibung der Teilfläche 2 von 49 m², Zuschreibung zur EZ 350 und Vereinigung mit Gst .734/2

In EZ 350: (Fa. Innerebner)

Von Gst .743/2 die Abschreibung der Teilfläche 3 von 51 m², Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 726 und Vereinigung mit Gst .827.

III. Tauschgegenstand und Ausgleichszahlung

Unter Zugrundelegung des vorgenannten Teilungsplanes übereignet und übergibt die Stadt Innsbruck an die Firma Innerebner aus Gst 1070/1 die Teilfläche 1 von 177 m² und aus Gst .827 die Teilfläche 2 von 49 m². Die Firma Innerebner übernimmt beide Teilflächen in ihr Eigentum. Andererseits übereignet und übergibt die Firma Innerebner im Tauschwege aus Gst .743/2 die Teilfläche 3 von 51 m² an die Stadt Innsbruck und diese übernimmt die Teilfläche 3 in ihr Eigentum.

24
12
Durch dieses Rechtsgeschäft werden sohin 51 m² wertgleich getauscht und für einen Überling von 175 m² wird ein Kaufpreis von € 726,73 je m² vereinbart, sodass sich eine Gesamtkaufsumme von € 127.177,75 (in Worten: EURO hundertsevenundzwanzigtausendeinhundertsiebenundsiebzig und fünfund-siebzig Cent) errechnet.

1
2
3
Dieser Kaufpreis ist in zwei gleichen Raten zur Zahlung fällig, die 1. Rate binnen 2 Wochen nach beiderseitiger beglaubigter Vertragsunterfertigung, die 2. Rate nach Vorliegen aller für die Verbücherung notwendigen Urkunden, spätestens am 1.7.2003.

IV. Besitzübergang

1
Besitz und Genuss, Wag und Gefahr an den kauf- bzw. tauschgegenständlichen Grundstücken gehen mit 1.7.2003 auf den jeweiligen Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt hat jeder Vertragsteil die seine Flächen betreffenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren aus Eigenem zu bezahlen bzw. bei einer allfälligen Vorschreibung an den bisherigen Eigentümer dem anderen zu ersetzen.

Die beiden Vertragsteile haben die tausch- und kaufgegenständlichen Grundflächen in der Natur besichtigt und kennen die neuen Grenzen, insbesondere nach dem vertragsgegenständlichen Teilungsplan. Sie übernehmen daher die vertragsgegenständlichen Grundstücke wie besichtigt wie sie liegen und stehen.

V. Rechte und Lasten

Die in EZ 349 GB 81113 Innsbruck eingetragene Dienstbarkeit C-LNr.1 (Dienstbarkeit in den Hofraum auf Gst .741/1 Flügel je eines Fensters im ersten, zweiten und dritten Stock nach außen zu öffnen für Gst .743/2 in EZ 350 wird als gegenstandslos gelöscht, da das berechnigte Gst .741/1 nicht mehr existiert.

1
Auf der Liegenschaft EZ 350 GB 81113 Innsbruck haften zwei Pfandrechte für die AVA Bank AG im Höchstbetrag von ATS 6 Mio. (C-LNR 2) bzw. ATS 780.000,--.(C-LNR 3). Die Firma Innerebner verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die vertragsgegenständliche Teilfläche 3 aus Gst .743/2 frei von Hypothekarlasten und von anderen außerbücherlichen Lasten an die Stadt Innsbruck übergeht.

Die vertragsgegenständliche Teilfläche 2 aus dem städtischen Gst .827 ist frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Belastungen. Dies sichert die Stadt Innsbruck ausdrücklich zu.

Hingegen ist der Firma Innerebner bekannt, dass für die Übereignung der Teilfläche 1 aus Gst 1070/1 vorerst die Ausscheidung aus dem öffentlichen Gut nach den Bestimmungen des Tiroler Straßengesetzes (Exkavierungsbewilligung) bewilligt werden muss. Darüber hinaus übernimmt es die Firma Innerebner, selbst und auf eigene Kosten die Lage der in der Straßenfläche Teilfläche 1 eventuell vorhandenen Leitungen bei den verschiedenen Ver- und Entsorgungsunternehmungen zu erheben. Sollten solche Leitungen dort verlegt sein, die eine Verbauung behindern oder erschweren, so hat die Fa. Innerebner diese Leitungen auf eigene Kosten umzulegen und diesbezüglich das Einvernehmen mit den Leitungsbetrieben herzustellen.

VI.

Dienstbarkeitsbestellung

a) gemeinsame Tiefgaragenerschließung:

Die Stadt Innsbruck ist im Nahbereich Eigentümerin des Gst .744/1, vorgetragen in EZ 340 GB 81113 Innsbruck, Objekt Dreieiligenstraße 9. Sie beabsichtigt, einen Teil dieses Grundstückes einer neuen Wohnbebauung zuzuführen und wird zu diesem Zweck zugunsten der Tiroler Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft ein Baurecht einräumen. Für dieses Bauvorhaben und die dabei geplante Tiefgarage ist die gemeinsame Ein- und Ausfahrt über das Grundstück der Firma Innerebner Gst . 743/2 geplant. Die diesbezüglichen Planungen wurden in gegenseitiger Abstimmung vorgenommen. Dies vorausgeschickt räumt die Firma Innerebner im Eigentum des Gst .743/2 in EZ 350 GB 81113 Innsbruck zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Gst .744/1 in EZ 340 GB 81113 Innsbruck und zugunsten eines künftigen Bauberechtigten an dieser Liegenschaft oder eines Teiles hiervon die immer währende Dienstbarkeit ein, die Tiefgaragenrampe auf Gst .743/2 gemeinsam als Zu- und Ausfahrt zu benutzen. Die Dienstbarkeitsfläche ist im vertragsgegenständlichen Teilungsplan als „Servitutsfläche unterirdisch“ gekennzeichnet. Die Herstellung der Tiefgaragenrampe mit zwei Fahrbahnen erfolgt durch die Firma Innerebner. Die Stadt Innsbruck beteiligt sich an den Herstellungskosten mit einem Pauschalbetrag von € 77.000,--. Diese Zahlung ist fällig, sobald die Decke über dem 1. UG betoniert ist. Der Stadt Innsbruck steht auch das Recht zu, die Firma TIGEWOSI anzuweisen, diesen Betrag direkt an die Dienstbarkeitsberechtigte mit schuldbefreiender Wirkung für die Stadt zu bezahlen.

Hinsichtlich der nach Baufertigstellung und Aufnahme des Betriebes anfallenden Betriebskosten wird festgelegt, dass diese im Verhältnis der Tiefgaragenabstellplätze der Firma Innerebner einerseits zu den Tiefgaragenabstellplätzen der Firma TIGEWOSI andererseits aufgeteilt werden. Die Zahlungsverpflichtung für die TIGEWOSI bzw. für die Stadt Innsbruck beginnt 1 Monat nach Fertigstellung des Wohnbauprojektes der Fa. TIGEWOSI. Die Stadt Innsbruck nimmt die Dienstbarkeit an.

b) Spielplatz:

Für das von der Firma Innerebner geplante Wohnbauprojekt auf Gst .743/2 ist ein den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung vorgesehener Spielplatz nicht unterzubringen. Als Gegenleistung für die unentgeltliche Einräumung des Servitutsrechtes zur Herstellung und Benützung einer Tiefgaragenrampe räumt die Stadt Innsbruck im Eigentum des Gst .827, vorgetragen in EZ 726 GB 81113 Innsbruck, auf der im beiliegenden Vermessungsplan grün umrandet eingezeichneten Fläche mit der Bezeichnung „Servitutsfläche“ zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft EZ 350 GB 81113 Innsbruck unentgeltlich die Dienstbarkeit der Errichtung und der gemeinsamen Benützung mit der städtischen Schule Dreiheiligenstraße als Hof- und Spielfläche ein. Diese Hof- und Spielfläche wird von der Firma Innerebner auf deren Kosten in Absprache mit der städtischen Schulverwaltung hergestellt. Die laufende Erhaltung und Instandhaltung dieser Spiel- und Hoffläche obliegt der Schulverwaltung.

c) Arkaden in der Dreiheiligenstraße:

Entlang der Dreiheiligenstraße sieht das Projekt der Firma Innerebner einen Baukörper mit einer straßenseitigen Arkadierung vor. Unter diesen Arkaden verläuft der öffentliche Gehsteig. Dies vorausgeschickt räumt die Firma Innerebner im Eigentum des Gst .743/2 auf der im Vermessungsplan eingezeichneten Teilfläche mit der Bezeichnung „öffentlicher Gehweg unter den Arkaden“ zu Gunsten der Stadt Innsbruck immer während und unentgeltlich die Dienstbarkeit eines öffentlichen Fußweges ein.

Die bauliche Herstellung dieses Gehsteiges obliegt der Fa. Innerebner, die weitere laufende Instandhaltung, Reinigung und Pflege übernimmt die Stadt Innsbruck, sofern die lichte Höhe und Breite des Durchganges für eine maschinelle Befahrung ausreichend ist, d.h. 2,2 m Höhe und 2,2 m Breite. Sofern diese Maße nicht eingehalten werden, treffen die oben genannten Pflichten den jeweiligen Hauseigentümer.

d) Setzen von Ankern:

Für die Bauabwicklung insbesondere für die Baugrubensicherung werden sowohl in der Dreieiligenstraße, als auch in der Jahnstraße und im Schulhofbereich Anker gesetzt. Die Stadt Innsbruck gestattet diese Anker, wobei folgendes als vereinbart gilt:

- Die von der städtischen Tiefbauverwaltung in derartigen Fällen zur Vorschreibung gelangenden Auflagen sind der Fa. Innerebner bekannt, sie verpflichtet sich zu deren Einhaltung.
- Vor Baubeginn und Setzen der Anker ist ein Lageplan vorzulegen, in welchem ein Schnitt, die Lage und Anzahl der Anker, sowie deren Länge dargestellt sind.
- Gegenüber der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG ist eine Haftungserklärung für die Behebung allfälliger Schäden und für die Einhaltung jener Verpflichtungen abzugeben, die in der standardisierten Haftungserklärung vorgegeben sind.

Die Vertragsteile nehmen die ihnen wechselseitig eingeräumten Dienstbarkeiten an, die Einräumungen selbst erfolgen unentgeltlich.

VII. Kosten

Die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung übernimmt die Stadt Innsbruck auf ihre Kosten. Hingegen trägt die Kosten des Teilungsplanes die Firma Innerebner. Jeder Vertragsteil übernimmt selbst die Kosten der Beglaubigung sowie die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung.

Jeder Vertragsteil übernimmt die auf seinen Grundstückserwerb entfallenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren, wie insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr.

VIII. Erklärung

Beide Vertragsteile erklären, dass sie auf den tausch- und kaufgegenständlichen Grundstücken keinen Freizeitwohnsitz im Sinne des § 11 Abs. 2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 errichten werden.

IX. Allgemeine Bestimmungen

Die Bemessung des Wertes der jeweiligen Gegenleistung entspricht den wirtschaftlichen Vorstellungen der Vertragsparteien.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, diesen Vertrag freiwillig und ohne jeden Zwang abgeschlossen zu haben. Einvernehmlich verzichten sie auf das Recht, diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten.

Neben diesem Vertrag gibt es keine mündlichen Nebenabsprachen. Vertragsergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Rechtsgeschäft hervorgehen sollten und gütlich nicht beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Innsbruck vereinbart.

Die Anmeldung des Vertrages beim Finanzamt sowie die Einholung aller erforderlichen Behördengenehmigungen übernimmt die Stadt Innsbruck.

Das Original des Vertrages verbleibt bei der Stadt Innsbruck, die Fa. Innerebner erhält eine Vertragskopie.

Seitens der Stadt Innsbruck stützt sich dieses Rechtsgeschäft auf den Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2001.

X. Aufsandung

Aufgrund dieses Vertrages sowie des Teilungsplanes des Zivilgeometers Dipl.-Ing. Gerhard Neuner vom 30.10.2002, GZ 1496, erteilen beide Vertragsteile ihre ausdrückliche Zustimmung zur Vornahme nachstehender Grundbuchshandlungen für das GB 81113 Innsbruck, auch wenn das entsprechende Grundbuchsgesuch nur von einer Vertragspartei stammt, nämlich von der Stadt Innsbruck:

Grundstücksvereinigung:

In EZ 349:

Im Lastenblatt die Löschung der Dienstbarkeit C-LNR 1 als gegenstandslos.
Nunmehr die lastenfreie Abschreibung der Grundstücke 490 und .743/1, Zuschreibung zur EZ 350 und Vereinigung mit Gst .743/2. Gleichzeitig werden die Grundstücke 490 und .743/1 gelöscht, ebenso erfolgt die Löschung der EZ 349 mangels Gutsbestandes.

Teilung:

In EZ 716: (Stadt Innsbruck, öffentliches Gut)

Von Gst 1070/1 die Abschreibung der Teilfläche 1 von 177 m², Zuschreibung zur EZ 350 und Vereinigung mit Gst 743/2.

In EZ 726 (Stadt Innsbruck):

Von Gst .827 die Abschreibung der Teilfläche 2 von 49 m², Zuschreibung zur EZ 350 und Vereinigung mit Gst .734/2

In EZ 350: (Fa. Innerebner)

Von Gst .743/2 die Abschreibung der Teilfläche 3 von 51 m², Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 726 und Vereinigung mit Gst .827.

Dienstbarkeiten:

In EZ 350 (Fa. Innerebner):

Die Einverleibung der Dienstbarkeit

- a) einer gemeinsamen Tiefgaragenrampe mit zwei Fahrbahnen auf Gst .743/2 gemäß Vertragspunkt VI a) für EZ 340;
- b) eines öffentlichen Fußweges unter den Arkaden entlang der Dreieiligenstraße auf Gst .743/2 gemäß Vertragspunkt VI c) zu Gunsten der Stadt Innsbruck.

In EZ 726 (Stadt Innsbruck):

Die Einverleibung der Dienstbarkeit eines gemeinsamen Hof- und Spielplatzes auf Gst .827 gemäß Vertragspunkt VI b) für EZ 350.

.....

Zum Zeichen des gegenseitigen Einverständnisses wird diese Urkunde von beiden Vertragsteilen beglaubigt unterfertigt.

Innsbruck, am

Für die Stadt Innsbruck:
Die Bürgermeisterin:

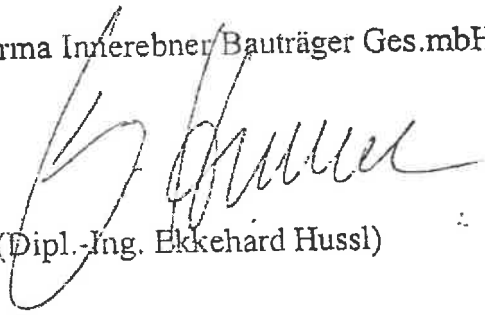
(Hilde Zach)

Mitglied des Gemeinderates:

Mitglied des Gemeinderates:

Innsbruck, am 4.2.2003

Für die Firma Innerebner Bauträger Ges.m.b.H.:


(Dipl.-Ing. Ekkehard Hussl)

Grundbuch- einlage- zahl	EIGENTÜMER	ALTER STAND						TEILUNG						NEUER STAND						
		Grundstück	Benütz- ungsart	Fläche			Teil- fläche	Ber. Art	Fläche			zu Grundstück	zu EZ	EIGENTÜMER	Grundstück	Ber. Art	Benütz- ungsart	Fläche		
				ha	a	m²			ha	a	m²							ha	a	m²
1. GRUNDSTÜCKSVereinigung																				
349	Martha Kaufmann Ing. Etzel-Straße 20 6020 Innsbruck	.743/1			2	81								außerbüchlich: Innerebner Bauträger GmbH Rennweg 30 6020 Innsbruck	gelöscht					
			051	T	1	30														
			052	T	1	51														
		490	052			32									gelöscht					
350	Siegfried Sternwandter Feldweg 17 6134 Vomp	.743/2			2	72									.743/2	R	052		5	85
			051	T	1	39														
			052	T	1	33														
2. GRUNDTEILUNG																				
neu	außerbüchlich: Innerebner Bauträger GmbH. Rennweg 30 6020 Innsbruck	.743/2	052		5	85	3	o		51	.827	726	außerbüchlich: Innerebner Bauträger GmbH. Rennweg 30 6020 Innsbruck	.743/2	o	052		8	16	
			UBF		+	56														
					6	41														
716	Öffentliches Gut Stadt Innsbruck 6020 Innsbruck	.1070/1	9/0		55	88	1	o		1	77	.743/2	neu	Öffentliches Gut Stadt Innsbruck 6020 Innsbruck	.1070/1	R	9/0		54	11
726	Stadt Innsbruck Rathaus 6020 Innsbruck	.827			6	49	2	o		49	.743/2	neu	Stadt Innsbruck Rathaus 6020 Innsbruck	.827	R			6	51	
			051	T	1	34									T	051		1	34	
			053	T	5	51									T	053		5	17	
		Summe			68	78								Summe				68	78	
Flächenberechnung: o = aus Koordinaten g = graphisch r = Restfläche laut Kataster		TEILUNGSausweis												vermessen am: 3.7.2002 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen; Verleihungsakt des Bundesministeriums für Wirtschaftliche Ange- legenheiten Zl.: 91.514/225-III/7/95 Häusern, den 30.10.2002						
Die Übereinstimmung der Eigentümer hinsichtlich des in der Natur unverändert gebliebenen Grenzverlaufes wird beurkundet.		Katastralgemeinde: 81113 INNSBRUCK GZl: 1496						Gerichtsbezirk: INNSBRUCK Blatt: 1												
		 GEOMETER DIPL.-ING. GERHARD NEUNER STAATLICH BEFUHRTER UND BEGUTETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN 6060 Ampass, Häusern 13 Tel.- und Fax: 05223/44656 / Mobil: 0676/84183713 E-mail: geometer.neuner.ger@tirol.com																		

PRÜFBEFUND und BEGUTACHTUNG über eine Jährliche Hauptinspektion (Spielgeräte)

TÜV-Kartei-Nr: SPK/1075941

Auftraggeber: Verein der Waldorfpädagogik Tirol Waldorfkindergarten
Innsbruck, Jahnstraße 5

Eigentümer: -

Betreiber: <wie oben>

Prüfort: 6020 Innsbruck, Jahnstraße 1, Spielplatz

Art des Gerätes: Sandkiste

Werkstoff: Holz

Boden: Erde, Rasen

Jährliche Hauptinspektion 05.03.2024 / PAM

• **Hersteller:** -



Festgestellte Mängel am Gerät: Keine

Art des Gerätes: Sandkiste mit Sonnensegel

Werkstoff: Holz

Boden: Erde, Rasen

Jährliche Hauptinspektion 05.03.2024 / PAM

• **Hersteller:** Pallestrang

• **Baujahr:** 2023



Festgestellte Mängel am Gerät: Keine

Art des Gerätes:**Schaukel**

Werkstoff:

Holz, Metall, Kunststoff

Boden:

Erde, Rasen

Jährliche Hauptinspektion

05.03.2024 / PAM

- Hersteller:
- Baujahr:

Obra
2003

**Festgestellte Mängel am Gerät:**

1. Der abgescherte Boden im Fallraum der Schaukel bietet keine ausreichende Stoßdämpfung. Es ist ein geeignet Boden im Fallraum der Schaukel (ca. 3,5 m pro Seite) herzustellen (z.B. Fallschutzplatten erweitern, Rasen, Hackschnitzel usw.).



Innsbruck, 05.03.2024

TÜV Austria GmbH
Der Prüfer



Unterschrift
Partner Michael Ing.

Prüfgrundlage:

Die Spielgeräte wurden seitens der TÜV AUSTRIA GMBH erfasst und einer Überprüfung im Sinne der aktuellen ÖNORM EN 1176-7 Abschnitt 6.1 d) (im akkreditierten Bereich) unterzogen.

Weitere Grundlagen sind die gegebenenfalls zugrunde gelegten Gesetze bzw. ÖNORM B 1300 (im nicht akkreditierten Bereich), vorher zugrunde gelegten ÖNORM - und DIN - Normen, sowie Risikobeurteilungen und Risikovergleiche hinsichtlich des Standes der Technik dazu.

Die Einhaltung der in den Normen enthaltenen Forderungen bedeutet nicht, dass:

- das Spiel an diesen Geräten gefahr- und unfallfrei ist, und
- die Aufsichtspersonen der Kinder ihrer Aufsichtspflicht entbunden sind.

Prüfumfang:

- Spielgeräte bzw. Spielanlage samt Aufstellungs- und Bodenverhältnisse
 - Spielplatz und dazugehörige Einfriedungen im unmittelbaren Bereich des Spielgerätes bzw. der Spielanlage
- Darüber hinausgehende Belange, wie z.B. behördliche Auflagen, vertragliche Regelungen usw. waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Das Prüfergebnis versteht sich unter der Voraussetzung der Einhaltung der in den Normen angeführten Prüf- und Wartungsintervalle.

Hinweis:

Aufgrund von Frosteinwirkung kann es vorkommen, dass der stoßdämpfende Boden für Geräte

- mit einer freien Fallhöhe von mehr als 600mm oder
- mit erzwungener Bewegung

nicht ausreichend wirksam ist. Es wird empfohlen die Benutzer darauf hinzuweisen.

Felder für Betreiber

Zur Kenntnis genommen:

Mangel-Nr.	Behoben am	Behoben durch

EG Innsbruck, Jahnstraße 1
/Dreiheiligenstraße 13
z.H. ZIMA Objektmanagement GmbH
Leopoldstraße 1/3.Stock
6020 Innsbruck
Österreich

Brandschutz Thaler GmbH
Gewerbepark Süd 20 / 2.Stock
6068 Mils
Österreich
Tel.: 05223/204560
E-Mail: info@brandschutz-thaler.at

Brandschutztechnische Stellungnahme

Jahnstraße 1/Dreiheiligenstraße 13; 6020 Innsbruck

Die Firma Brandschutz Thaler GmbH wurde von der Firma ZIMA Objektmanagement GmbH, vertreten durch Frau Mag. Belinda Nagl, beauftragt eine brandschutztechnische Stellungnahme zur Lagerung von Mülleimern im Fahrradraum abzugeben.

Gemäß der OIB Richtlinie 2(2019) Pkt. 3.9.1 gelten „...Heiz-, Brennstofflager, **Abfallsammel-** und Batterieräume für stationäre Batterieanlagen...jedenfalls als Räume mit erhöhter Brandgefahr.“

Dementsprechend muss ein Abfallsammelraum als eigener Raum entsprechend den Anforderungen des Punktes 3.9 der OIB RL 2(2019) ausgebildet werden. Dies bedeutet vereinfacht gesagt eine brandschutztechnische Trennung zu anderen Räumen.

Als Abfallsammelraum gilt gem. den OIB Begriffsbestimmungen ein „*allseitig geschlossener Raum, welcher der technisch und hygienisch einwandfreien **Sammlung und Zwischenlagerung** von Abfall dient.*“

Somit kann festgehalten werden, dass aus brandschutztechnischer Sicht kein Abfall im Fahrradraum gelagert werden darf.

Bezugnehmend auf die Sichtung der Situation vor Ort (Fotodokumentation im Anhang) kann festgehalten werden, dass der derzeitige, bestehende Müllraum nicht ausreichend Platz für die Anzahl an vorhandenen Abfallcontainern bietet. Sofern nicht erwogen wird die Anzahl der Container zu verringern kann die nachfolgende Ausführung vorgeschlagen werden.

Als Lösungsvorschlag kann die Schaffung eines eigenen Abschnittes im bestehenden Fahrradraum vorgeschlagen werden. Dieser Abschnitt muss zum Fahrradraum gem. Pkt. 3.9 der OIB RL 2(2019) abgetrennt werden. (Wände und Decken in (R)EI90 und raumseitig in A2 bekleidet, Durchführungen in der gleichen Widerstandsklasse abgeschottet bzw. mit Klappen ausgestattet, Zugangstüre in EI₂ 30-C, etc.)



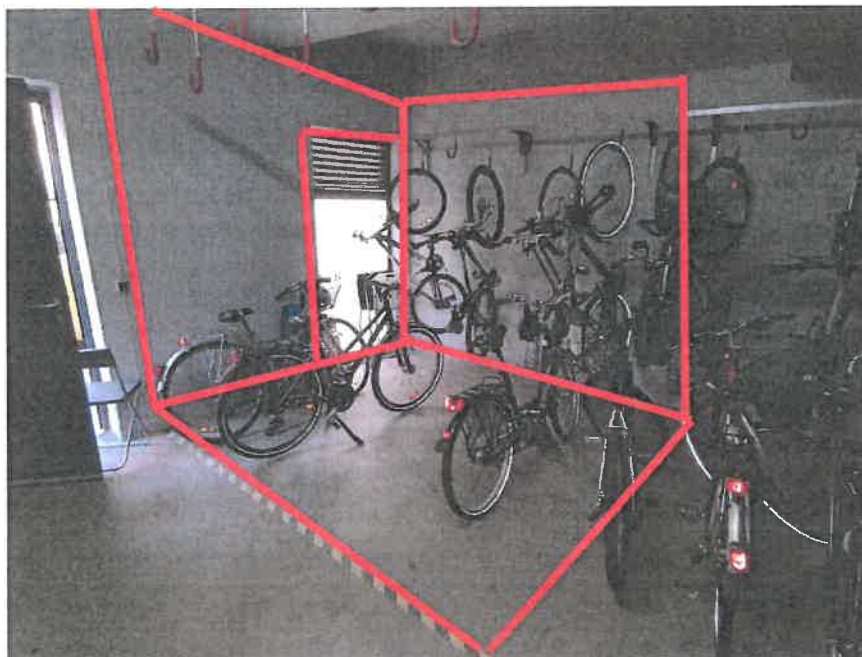
Fotodokumentation

Jahnstraße 1/Dreiheiligenstraße 13, 6020 Innsbruck

04.03.2024



Container im
Fahrradraum



Möglicher Platz für
Müllraum. Fenster evtl.
für separaten Zugang
nutzbar. Bei Außentüre
und ausreichend Abstand
keine Qualifikation in
El₂ 30-C für Zugangstüre
erforderlich



Abs.: Schlosserei Peer Metallbau KG • Fuchsrain 31 • 6020 Innsbruck

Grawe Kundencenter
Salurnerstrasse 15
6020 Innsbruck

Angebot 2024-269

Datum: 18.03.2024

BV Jahnstraße

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unseren Produkten und Dienstleistungen. Wir erlauben uns wie folgt anzubieten:

Pos	Beschreibung	Einzelpreis €	Menge	Summe €
1	KANTENSCHUTZ Herstellen, liefern und montieren von einem Kantenschutz bestehend aus Edelstahlblech geschliffen 2mm. Abmaße: 200x200x5960 mm	830,00	1,00 Pau.	830,00

Netto	830,00
20% MwSt	166,00
Gesamtbetrag €	996,00

Dieses Angebot ist 30 Tage gültig.

Bankverbindung

Institut Hypo Tirol Bank AG • IBAN AT02 5700 0300 5537 7330 • BIC HYPTAT22
UID: AT67748324 Gerichtsstand Innsbruck

erstellt mit **KingBill**

AKTENVERMERK

WOHNANLAGE	EG Innsbruck, Jahnstraße 1 / Dreieiligenstraße 13
BETREFF	Gemeinsame Anlagenbegehung vom 29.01.2024
BEARBEITER	Belinda Nagl
DATUM	29.01.2024 – Beginn 14.00 Uhr / Ende 15.15 Uhr
ANWESENDE	Herr und Frau Schlögl, Herr Zick, Frau Zoller, Herr Kaufmann, Herr Hiltolt, Herr Geisler, Herr Pichler (Hausmeister), Frau Nagl (ZIMA)
VERTEILER	sämtliche Eigentümer

Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Protokollvereinfachung auf die Anführung von Titeln verzichtet wird!

1. Fahrradraum

Herr Zick bringt vor, dass die Bodenfläche im Fahrradraum mit Rädern vollgestellt ist. Man kommt nur schwer durch. Es gibt Haken zum Aufhängen der Räder. Nach kurzer Diskussion kommen die anwesenden Eigentümer überein, dass der Hausmeister hier Bodenmarkierungen („Sperrflächen“) anbringen wird.

2. Unrat im Stiegenhaus

Es wird angesprochen, dass im Stiegenhaus oft viele private Gegenstände herumstehen würden. Oftmals werden Gegenstände auch „zur freien Entnahme“ angeboten bzw. stehen gelassen.

Aus geg. Anlass weist Frau Nagl darauf hin, dass im Stiegenhaus aus feuerpolizeilichen Gründen keine Gegenstände abgelagert werden dürfen (Versperren der Angriffs-, Flucht- und Rettungswege).

3. Nachträgliche Errichtung eines Vordachs beim Kindergarten

Herr Kaufmann weist auf das nachträglich errichtete Vordach beim Kindergarten hin und erkundigt sich, ob der Hausverwaltung hierfür die Zustimmungen der übrigen Miteigentümer vorliegen. Sein Mieter befürchtet dadurch eine Lärmbelästigung bei Regen, da gleich daneben das Schlafzimmer liegt. Frau Nagl erläutert, dass für Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch eine einzelne Partei die Zustimmungen aller Eigentümer eingeholt werden müssen – und zwar von der Partei, die die Änderung vornehmen möchte. Es handelt sich hierbei weiters um eine eigentumsrechtliche Angelegenheit (keine Angelegenheit der Verwaltung). Bei der Errichtung eines Vordachs wird die Fassade – und somit Allgemeinfläche – in Anspruch genommen. Der Hausverwaltung ist nicht bekannt, ob hierfür bei den übrigen Eigentümern um Zustimmung angesucht wurde.

Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer wird die Hausverwaltung den Kindergarten sowie den betreffenden Eigentümer, welcher bei der Begehung nicht anwesend ist, noch einmal gesondert darauf aufmerksam machen.



AKTENVERMERK

In dem Zusammenhang wird weiters darauf hingewiesen, dass auf einem Balkon eine Halterung für ein Surfbrett o.ä. angebracht wurde (siehe Foto anbei). Laut den anwesenden Eigentümern würde es sich hier um die Top 3 (Frau Wanner) handeln. Es wird angefragt, ob hierfür die Zustimmungen der übrigen Eigentümer erforderlich sind.

Frau Nagl weist erneut darauf hin, dass bei sämtlichen Veränderungen an der Allgemeinfläche die Zustimmungen von allen Miteigentümern eingeholt werden müssen. Wie bereits erwähnt handelt es sich hier um eigentumsrechtliche Fragen.

Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer wird die Hausverwaltung Frau Wanner, welche bei der Begehung nicht anwesend ist, ebenfalls darauf aufmerksam.



Abschließend wird von den anwesenden Eigentümern festgehalten, dass es bzgl. der Balkone auch eine „Vereinbarung“ lt. Hausordnung gibt, vgl. dazu Pkt. 7:

7. Von Loggien, Balkonen bzw. Terrassen dürfen keine Teppiche, Läufer, Fußabstreifer usw. ausgebeutelt werden. Hierzu ist an Werktagen die Teppichstange in der Zeit von 8 - 12 und von 15 - 20 Uhr zu benützen. Auch dürfen auf Loggien, Balkonen bzw. Terrassen, keine Gegenstände aufgestellt bzw. Wäsche aufgehängt werden, die von unten sichtbar sind. Ebenso darf von Loggien, Balkonen bzw. Terrassen kein Wasser hinuntergeschüttet werden. Beim Gießen von Balkonpflanzen ist das Übergießen und dadurch nach unten tropfen zu vermeiden. Balkonbepflanzungen wie z.B. Thujen dürfen nicht über die Balkonbrüstung darüber wachsen und sind dementsprechend regelmäßig zurückzuschneiden.

4. Vorgeschriebene Überprüfung der Spielgeräte (Kindergarten)

Es wird angefragt, ob die Spielgeräte im Garten, welche zum Kindergarten gehören, jährlich wie vorgeschrieben überprüft werden. Die Spielgeräte würden keine gültige Plakette aufweisen. Frau Nagl gibt dazu an, dass die jährliche Überprüfung vom Kindergarten direkt veranlasst wird. Die Hausverwaltung wird sich dazu beim Kindergarten erkundigen und den aktuellen TÜV-Bericht anfordern.

5. Anfahrtschaden Garageneinfahrt

Kürzlich kam es zu einem Anfahrtschaden im Bereich der Garagenzufahrt. Es wurden mehrere MAX-Platten beschädigt. Frau Nagl informiert darüber, dass sich der Schadensverursacher bei der



AKTENVERMERK

Hausverwaltung gemeldet hat und die Schadenabwicklung über dessen Versicherung läuft. Der Hausverwaltung liegt bereits das Reparaturangebot für die Erneuerung der MAX-Platten vor.

Herr Kaufmann bringt vor, dass anstatt der Erneuerung der MAX-Platten eine Metallschiene auf halber Höhe angebracht werden sollte. Dies deshalb, da weitere Anfahrschäden auf Metall nicht so leicht erkennbar sind. Konkret soll die Schiene / Verblechung 25cmx25cmx6m verlaufen. Auf der Oberseite sollte ein Riffelblech angebracht werden.

Die Hausverwaltung wird bzgl. der „Blechvariante“ ein Angebot einholen und erneut mit der Versicherung des Schadensverursachers die Kostentragung abklären. Weiters wird dieses Thema zur weiteren Besprechung für die bevorstehende Hausversammlung vorgemerkt (Blechvariante ja oder nein), bevor ein Auftrag erteilt wird.

6. Graffiti + geringfügiger Putzschaden

Auf der südseitigen Wand und bei der Säule beim Gehsteig gibt es erneut Beschmierungen durch Graffiti (siehe Fotos anbei). Herr Pichler weist darauf hin, dass es auch oberhalb der Garagenzufahrt einen geringfügigen Putzschaden bei der Fassade gibt und schlägt vor, die Malerarbeiten ggf. gleichzeitig erledigen zu lassen.

Die anwesenden Eigentümer halten fest, dass an dieser Wand immer wieder Graffiti gesprüht wird. Eine frisch gestrichene Wand lädt gerade zu ein, wieder ein Graffiti anzubringen.

Herr Kaufmann schlägt vor, anstatt die Wand einfach nur zu übermalen, dass stattdessen ein „Künstler“ beauftragt werden soll, die Wand künstlerisch mit einem (optisch ansprechendem) Graffiti zu bemalen. Je bunter die Gestaltung, umso weniger würden weitere Beschmierungen optisch auffallen.

Die Hausverwaltung wird ein Angebot für ein professionelles Graffiti bzw. Verschönerung der Wand einholen und merkt sich diesen Punkt zur weiteren Besprechung für die nächste Hausversammlung vor.



7. Papiercontainer im Fahrradraum

Herr Kaufmann erkundigt sich, ob es eine Bestätigung der Gebäudeversicherung gibt, dass die Papiercontainer im Fahrradraum stehen dürfen und im Schadenfall Deckung besteht. Herr Pichler gibt dazu an, dass die Papiercontainer nachträglich angeschafft wurden und im Fahrradraum stehen, weil im Müllraum zu wenig Platz ist. Nach kurzer

AKTENVERMERK

Diskussion kommt für die anwesenden Eigentümer kein alternativer Abstellort für die Papiercontainer in Frage.

Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer merkt sich die Hausverwaltung die Besprechung der weiteren Vorgehensweise (Lösungsvorschläge?) für die nächste Hausversammlung vor. Vorab wird dazu weiters mit einer Brandschutzfirma Rücksprache gehalten (ggf. separate Brandabschnitte).

8. TIGAS Arbeitspreis

Auf Anfrage von Herrn Kaufmann teilt Frau Nagl mit, dass der aktuelle TIGAS-Arbeitspreis netto 9,94 cent/kWh beträgt. Hier wurde bereits ein Bonus berücksichtigt. Dieser Preis gilt bis zum 30.06.2024. Herr Kaufmann bringt vor, dass er in einer anderen Immobilie (unter einer anderen Verwaltung) einen Arbeitspreis von netto 5,05 cent/kWh erhält. Frau Nagl gibt dazu an, dass es mit der TIGAS eine Rahmenvereinbarung gibt. Gerne wird die Hausverwaltung aber bzgl. des günstigeren Angebots von Herrn Kaufmann eine Stellungnahme von der TIGAS anfordern.


Mag. Belinda Nagl
Immobilienverwalterin


Mag. (FH) Dr. Nicole Hanser, MBA MPA
Geschäftsführerin



UNSER NEUES SERVICEANGEBOT: SORGLOSER VERKAUF/VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE

Neben der Verwaltung ist die ZIMA Objektmanagement GmbH auch Ihr treuer Partner bei der Vermietung oder beim Verkauf von Immobilien in Tirol. Das Team nimmt Ihnen die komplexe, zeitintensive Angelegenheit ab – Ihre Immobilie ist hier in den besten Händen. Alle Infos unter: [zima-objektmanagement.net](https://www.zima-objektmanagement.net)



ZIMA Objektmanagement GmbH

A-6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1 / 3. Stock, Telefon +43(0)512-348179

hausverwaltung@zima.at, www.zima.at, Firmensitz Innsbruck, Firmengericht Innsbruck, FN 46155 a, UID: ATU 53296605

INFORMATION

Beschlussfassungen

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

mit der WEG-Novelle 2022 hat sich die gesetzliche Situation hinsichtlich der Auswertungen bei Beschlussfassungen geändert. Gerne möchten wir Ihnen mit diesem Schreiben einen kurzen Überblick über die novellierte Lage der Auswertung von Stimmen verschaffen.

Allgemeines:

Nach wie vor gilt, dass Beschlüsse entweder im Rahmen der **Eigentümerversammlung** oder in Form eines **Umlaufbeschlusses** zu treffen sind und hängt die Wirksamkeit eines Beschlusses davon ab, ob allen Eigentümern die **Möglichkeit zur Stellungnahme** geboten wurde. In der Praxis bedeutet dies, dass alle Eigentümer über eine bevorstehende Beschlussfassung zu informieren sind. Bis zu diesem Zeitpunkt sind auch jene Eigentümer, die bereits abgestimmt haben, nicht an ihre Entscheidung gebunden. Um eine Entscheidungsfindung zu erleichtern, werden hierzu bereits vorab Unterlagen übermittelt, welche die wesentlichen Informationen beinhalten, die für eine Entscheidungsfindung benötigt werden. Schließlich ist den Eigentümern noch ein angemessener Zeitrahmen zur Verfügung zu stellen, in welchem man sich über die Beschlussfassung Gedanken machen und abstimmen kann (in der Regel 3-4 Wochen).

Das **Stimmrecht** eines Wohnungseigentümers kann einerseits durch den **Eigentümer selbst ausgeübt** werden, andererseits kann sich der Eigentümer einer dazu **bevollmächtigten Person** bedienen. Sobald es zu einer Beschlussfassung im Rahmen der Hausversammlung kommen soll, erhalten Sie hierfür von uns ein Formular zur Vollmachtserteilung. Stimmt jemand für Sie ohne Vollmacht ab, können Sie diese Stimmabgabe nachträglich noch binnen 14 Tagen schriftlich genehmigen. Andernfalls wird diese Stimme als „nicht abgegeben“ gewertet.

Sollte es zu einer Abstimmung kommen, in der es um ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer geht, steht diesem Eigentümer keine Stimme zu.

Das WEG 2002 sieht nun folgende Neuerung bei der Auswertung der Stimmen

vor: Ab 01.07.2022 soll es nun **zwei Möglichkeiten** geben, um eine **Mehrheit** zu bilden.

Variante 1 (wie bisher):

Die klassische Variante einer Stimmenmehrheit von **50,01% der Gesamtanteile** bleibt bestehen.

Variante 2 (neu):

Als weitere Möglichkeit zu einer Mehrheit zu gelangen, sieht der Gesetzgeber folgende Schritte für die Auswertung vor:

- Schritt 1: Die **Anteile** aller **abgegebenen Stimmen** werden zu einem Gesamtwert addiert und es wird festgestellt, wie viele Anteile dafür und dagegen gestimmt haben.
- Schritt 2: Von dem eben erhaltenen Gesamtwert (dieser entspricht nicht den Gesamtanteilen!) werden **2/3** berechnet.
- Schritt 3: Die **positiven Anteile** müssen zumindest den soeben berechneten Wert von **2/3 erreichen**.
- Schritt 4: Schließlich ist zu überprüfen, ob die positiven Stimmenanteile auch zumindest **1/3 der Gesamtanteile entsprechen**. Ist dies der Fall, kommt der Beschluss zustande.

Zusammenfassend ergibt sich über Variante 2 eine Mehrheit, die zwar nicht den klassischen 50,01% entspricht (sondern weniger!), aber dennoch vom Gesetzgeber als ausreichend für das Zustandekommen eines Beschlusses angesehen wird.

Somit wird in Zukunft zu überprüfen sein, ob ein Abstimmungsergebnis, welches von 33,33% (= 1/3 der Gesamtanteile) bis 50,00% (also unter den bisherigen 50,01%) liegt, eine Mehrheit i.S. der Variante 2 erreicht oder nicht.

Im Ergebnis kann ab 1. Juli 2022 auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht in jedem Fall verhindern!

Abschließend sind die Eigentümer*innen vom Ergebnis der Beschlussfassung durch Anschlag und schriftliche Übersendung zu informieren und wird darin auch auf die Möglichkeit der Anfechtung der Rechtswirksamkeit eines Beschlusses hingewiesen.

Zur verbesserten Veranschaulichung dient folgendes Beispiel:

Es wird angenommen, dass es in einer Wohnanlage Gesamtstimmrechtsanteile in der Höhe von 1000 gibt. Weiters wird angenommen, dass insgesamt nur 400 Anteile abstimmen. 600 Anteile haben sich ihrer Stimme enthalten. Von den 400 Anteilen haben 370 positiv und 30 negativ abgestimmt.

Variante 1:

Von 1000 Stimmrechtsanteilen haben nur 370 Anteile dafür gestimmt und somit weniger als 50,01%. Es hätte zumindest 501 positive Anteile benötigt. Der Beschluss käme nach einer Berechnung wie sie bisher vorgenommen wurde nicht zustande.

ABER:

Variante 2:

Schritt 1:	Alle abgegebenen Stimmenanteile werden addiert.	$370 + 30 = 400,00$
Schritt 2:	2/3 von 400 werden berechnet:	$400 : 3 \times 2 = 266,67$
Schritt 3:	Die positiven Anteile müssen zumind. diese 2/3 betragen:	$370 \geq 266,67$
Schritt 4:	1/3 der Gesamtanteile ist zu berechnen: Überprüfen, ob die positiven Anteile zumind. 1/3 erreichen:	$1000 : 3 = 333,33$ $370 \geq 333,33$

➔ Der Beschluss kommt zustande.

Mit der Bitte um verlässliche Kenntnisnahme verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
ZIMA Objektmanagement GmbH

Stand Juli 2022

Damit Sie mit Ihrem Eigentum viel Freude haben, bitten wir Sie folgende Punkte zu beachten:

- In jeder Wohnung befindet sich ein Generalabsperrhahn für Heizung und Wasser (warm + kalt)
- In jeder Wohnung befindet sich ein Warm- und Kaltwasserzähler
- In jeder Wohnung befindet sich der Elektrokasten mit den zur Wohnung gehörenden Sicherungen, die Wohnungshauptsicherungen befinden sich im E-Verteilerraum im 1. UG - Keller
- Die Pflegeanleitung für Holzböden ist unbedingt zu beachten
- Weiters erhalten Sie ein Merkblatt betr. Thermostatkopf für Heizkörper.
- Alle Silikonfugen sind Wartungsfugen (unterliegen nicht der Gewährleistung) und müssen daher regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls erneuert werden, insbesondere die Fugen in Duschen bzw. Badewannenbereiche
- Alle Balkon-, bzw. Terrassenabläufe + Entwässerungsrinnen, Gullys usw. sind regelmäßig zu reinigen
- Sonstige Wartungsarbeiten sind vom Eigentümer selbst durchzuführen. (z.B. quietschende Türen, Austausch von Dichtungen, tropfende Wasserhähne, Entlüftung von Heizkörpern u.ä.)
- Während der Wintermonate ist es unbedingt erforderlich, Terrassen und Balkone von Schnee und Eis zu befreien, um Wasserschäden zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung abzuschließen, da die Gebäudeversicherung im Schadensfall (Wasser, Feuer) nur den Schaden am Gebäude, jedoch nicht am Inventar abdeckt.
- Allgemeine Baurestfeuchte im Mauerwerk:
Weiters möchten wir Sie noch auf die Baurestfeuchte aufmerksam machen, die bei Beton bis zu 7 Jahre und bei Ziegel bis zu 4 Jahre vorhanden ist. Darum ist es unbedingt erforderlich, die Wohnung mehrmals täglich kurz zu lüften bis ein kompletter Luftaustausch erfolgt ist (ca. 5 - 7 Minuten, „STOSSLÜFTEN“; siehe auch beiliegendes Merkblatt).
- Kellerabteile:
Die vorhandenen Be- und Entlüftungen (Fenster, Rohre, usw.) sind unbedingt frei und offen zu halten, um die vorhandene Baurestfeuchte (bei Beton bis zu 7 Jahre) abführen zu können.
Um die Abfuhr der Baurestfeuchte zu gewährleisten, ist das direkte Anlehnen und Befestigen von Gegenständen jeglicher Art zu vermeiden (Kästen, Stellagen, Teppiche, etc.)
- Die Einfahrtshöhe zu den Garagenboxen ist ~ 2,00 m. Die genaue Höhe ist in der Natur zu überprüfen.
- Auf den Terrassen im Erdgeschoß befindet sich ein Wasserauslaß, bei Temperaturen unter +5° sind gegebenenfalls Gartenschläuche zu entfernen.
- Die Gangabschlusstüren sind Brandschutztüren und dürfen nicht offen gehalten werden (z.B. durch Einkeilen, etc.)
- Fassadengestaltende Bauteile (außenliegender Sonnenschutz, etc.) dürfen nur nach Rücksprache mit der Hausverwaltung montiert werden.
- Die Hausverwaltung wurde an die Firma

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft, GesmbH
Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck
Tel. 0512 / 3330-0; Fax 0512 / 3330-69

Übertragen.

Falls Sie Ihre Wohnung weitervermieten, ersuchen wir Sie dieses Blatt Ihren Mietern ebenfalls weiterzuleiten.

Stand bei Übergabe:

Kaltwasserzähler:..... 01.219

Warmwasserzähler:..... 01.225

Zur Kenntnis genommen:


Unterschrift des Eigentümers

Innsbruck, Nov.2004

