

Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung EG Innsbruck, Jahnstraße 1 / Dreiheiligenstraße 13 vom 15. Juli 2025 um 17.00 Uhr im Alphotel Innsbruck

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Frau Mag. Belinda Nagl und Frau Jasmin Zangerl, BA von der ZIMA Objektmanagement GmbH. Die Versammlung ist mit **31,30%** (831 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. Notwendige Erneuerung der Solaranlage – Besprechung der weiteren Vorgehensweise im Beisein der Fa. Heiztechnik Steiger

Bereits in der letzten Hausversammlung wurde thematisiert, dass bei der Solaranlage Handlungsbedarf besteht. Daraufhin wurde die Firma Heiztechnik Steiger, GF Herr Karl Steiger, mit der Besichtigung und Begutachtung beauftragt (im Rahmen der ordentlichen Verwaltung). Gemäß vorliegendem Bericht des Herrn Steiger rechnet sich der Weiterbetrieb der Solaranlage nicht mehr – diese sollte stillgelegt bzw. erneuert werden. Die Erneuerung der Solaranlage erfolgt grundsätzlich im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (keine Beschlussfassung erforderlich). Sollte sich die EG jedoch mehrheitlich für ein anderes System (z.B. Demontage Solaranlage, Errichtung Photovoltaikanlage) entscheiden, wäre hierfür eine Beschlussfassung erforderlich (Änderung am Bestand).

Herr Steiger erläutert, dass bereits 47 von 56 Kollektoren inaktiv sind. Es bestehen 2 Optionen: die Anlage stilllegen oder die Anlage komplett erneuern (instand setzen). Die Wartungskosten übersteigen den Ertrag. Auf Nachfrage eines Eigentümers hält Herr Steiger fest, dass die Solaranlage nichts mit allfälligen Wasserschäden im Haus zu tun hat. Die Amortisation einer Neuanlage schätzt Herr Steiger grob auf 51 Jahre. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Warmwasserbereitung – dazu gibt es im Keller mehrere Boiler. Es gibt ein Hygieneproblem, wenn das Wasser hier zu lange steht. **D.h. an der Warmwasserbereitung sind zwingend auch Arbeiten vorzunehmen, da diese ohnehin nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.** Zudem besteht möglicherweise ein Haftungsthema bzgl. Legionellengefahr.

Herr Steiger schätzt die Kosten für die Erneuerung der Solaranlage (Sanieren würde sich nicht rechnen!) auf ca. € 50.000,-- netto, bereits unter Berücksichtigung der aktuell (!) möglichen Förderung. Es liegt ein Richtangebot der Fa. SIKO vor.

Ein Eigentümer erkundigt sich, ob eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe inklusive Photovoltaikanlage (PV-Anlage) möglich wäre. Herr Steiger gibt dazu an, dass die Änderung des Heizsystems (aktuell: Gas) auf eine Wärmepumpe aufgrund der notwendigen Leistung ausscheidet, zudem müssten aufgrund der fehlenden Fußbodenheizung in allen Wohnungen spezielle Radiatoren nachgerüstet werden, die mit einer Wärmepumpe kompatibel sind. Der Aufwand wäre enorm. Für die Warmwasserbereitung würde eine Solarthermie/Solaranlage mehr Sinn machen als eine reine PV-Anlage. Bei Stilllegung der Solaranlage müsste die Warmwasserbereitung gemäß der aktuellen Norm umgebaut werden. D.h., die Boiler zu Pufferspeicher umbauen sowie ein Frischwassermodul nachrüsten. Damit wäre die

¹ NW... Nutzwert

² WEG... Wohnungseigentumsgesetz

³ idgF... in der geltenden Fassung

Warmwasserbereitung auf dem geforderten aktuellen Stand der Technik. Der Warmwasserbedarf wird anhand der Verbrauchsdaten von Herrn Steiger grob mit ca. 258 kWh pro Tag geschätzt. Auf nochmalige Nachfrage eines Eigentümers hinsichtlich der Wärmepumpe – wo diese aufgestellt werden könnte – gibt Herr Steiger an, dass diese üblicherweise am Dach steht. Für die Umrüstung auf eine Wärmepumpe würde die EG jedoch keine Förderung erhalten. Auch aus dieser Betrachtungsweise macht eine Solarthermie mehr Sinn. Ein Eigentümer weist darauf hin, dass die Förderungen wegfallen können, je nachdem wann das Projekt umgesetzt werden kann. Möglicherweise sind die Fördertöpfe dann ausgeschöpft. Herr Steiger gibt dazu an, dass es aktuell nur mehr die 25% Wohnbauförderung vom Land Tirol gibt.

Ein Eigentümer erkundigt sich, wie die Vorgehensweise bei solchen Sanierungen ist und ob Eigentümer mit eingebunden werden. Frau Nagl erläutert, dass Herr Steiger grundsätzlich als technischer Berater fungiert. Die Hausverwaltung muss das Gebäude instand halten, d.h. den Bestand so wie er ist sanieren → zumal eine Sanierung aber aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn macht, müsste die Solaranlage in dem Fall komplett erneuert werden. Diese Maßnahme würde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung erfolgen (keine Beschlussfassung erforderlich). Sollte die defekte Solaranlage hingegen stillgelegt werden, benötigt es eine Beschlussfassung, da es sich um eine Änderung am Bestand handelt. In dem Fall müsste jedoch wie oben erwähnt, zusätzlich die Warmwasserbereitung saniert werden. Die Einholung von Vergleichsangeboten sowie die technische Abnahme würde Herr Steiger durchführen. Die Hausverwaltung ist in jedem Fall bemüht, die Eigentümer so gut es geht mit ein zu binden und kann z.B. gemeinsame Vor-Ort-Termine organisieren.

Herr Steiger bietet auch die Möglichkeit einer „Prüfung alternativer Heizsysteme“ an – hier werden mögliche und energetisch sinnvolle Varianten zum bestehenden Heizsystem gegenübergestellt und eine Empfehlung abgegeben. In Bezug auf Fernwärme hält Frau Nagl fest, dass die IKB dem Hausmeister bereits vor einiger Zeit mitgeteilt hat, dass der Anschluss bis vor das Haus verlegt ist – d.h. man könnte sich anschließen. Herr Steiger merkt an, dass Fernwärme im laufenden Betrieb am teuersten ist. Frau Nagl bestätigt dies. Herr Steiger empfiehlt, den Gaskessel so lange es geht weiter zu betreiben. Einige Eigentümer merken an, dass sie die technische Unterstützung von Herrn Steiger sehr gut finden und die EG früher oder später Geld in die Hand nehmen wird müssen, hinsichtlich des Heizsystems.

Frau Nagl wirft an dieser Stelle ein, dass sich derzeit ca. € 133.000,-- im Rücklagentopf befinden, wobei eine gewisse Mindestrücklage in Anbetracht von Größe, Alter und Zustand der Wohnanlage keinesfalls unterschritten werden darf. Die Höhe der Mindestrücklage wird im Einzelfall von der Hausverwaltung festgesetzt, da es Aufgabe der Hausverwaltung ist, die Zahlungsfähigkeit der EG zu gewährleisten.

EXKURS: Bautenzustandsbericht bzw. ÖNORM_B1300-Prüfung

In Bezug auf den Zustand der Dachflächen merkt ein Eigentümer an, dass ohnehin in regelmäßigen Abständen der Bauzustand bzw. die technischen Einrichtungen beurteilt werden sollten, ein weiterer Eigentümer merkt an, dass auch vorhersehbare Zukunftsereignisse in die Überlegungen miteinbezogen werden sollten. Frau Nagl hält fest, dass die technischen Einrichtungen durch regelmäßige Wartungen überprüft werden. Weiters gibt es in den Zusammenhang folgende Möglichkeiten für die EG:

- Bautenzustandsbericht: Ein Bautenzustandsbericht ist ein technischer Bericht. Er dokumentiert den **aktuellen baulichen Zustand eines Gebäudes** oder einzelner Bauteile und enthält konkrete Feststellungen zu Schäden oder Mängeln.

- ÖNORM-B1300-Prüfung (Objektsicherheitsprüfung): Die Richtlinie B1300 stellt ein Verfahren zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Wohngebäuden dar. Ziel ist es, Risiken, Schwachstellen und Handlungsbedarfe zu erkennen, sodass keine Gefahren für Personen oder deren Eigentum von dem Gebäude ausgehen. Dabei werden auch rechtliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt. Diese Überprüfung bezieht sich auf die Objektsicherheit. Die letzte B1300-Prüfung wurde in der Jahnstraße 1 im Jahr 2021 durch das technische Büro BG durchgeführt.
- ➔ Frau Nagl merkt an, dass Sanierungen mithilfe solcher Überprüfungen zwar evtl. besser geplant werden können, dadurch jedoch auch eine regelrechte „Kostenlawine“ ausgelöst werden kann – zumal festgestellte Mängel im Rahmen der ordentlichen Verwaltung saniert werden müssen. Technische Einrichtungen werden ohnehin in regelmäßigen Abständen gewartet (z.B. Heizung, Feuerlöscher, Notleuchten, Garagentore, etc.)

Frau Nagl erläutert dies anhand eines Beispiels:

Es wird im Rahmen der ÖNORM-B1300-Prüfung beanstandet, dass die Handläufe nicht dem Stand der Technik entsprechen (gemäß ÖNORM!). Beim Bau der Anlage gab es möglicherweise andere, weniger strenge Bauvorschriften als zum Zeitpunkt der Prüfung. Die Hausverwaltung ist dann dazu verpflichtet, die Handläufe dem Stand der Technik anzupassen bzw. nachzurüsten. Andernfalls besteht für die EG (und für die Hausverwaltung) ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko!

Die anwesenden Eigentümer ersuchen die Hausverwaltung dazu, Angebote einzuholen und dies bei der nächsten Anlagenbegehung bzw. Hausversammlung erneut zu thematisieren bzw. abzustimmen. Die Hausverwaltung wird dazu gerne die Preise beim Büro BG, welche bereits einmal eine ÖNORM-B1300-Prüfung in der Anlage durchgeführt hat, einholen.

.....

Zurückkommend zur Thematik Solaranlage, wird Herr Steiger weitere Informationen einholen bzw. aufbereiten, um den Eigentümern die Entscheidung über das weitere Vorgehen zu erleichtern. Es soll ein Konzept über die Sanierung der Warmwasserbereitung ausgearbeitet werden. Die Hausverwaltung wird dieses Konzept anschließend wieder an die Eigentümer übermitteln. Im Hinblick auf die verwaltungsrechtliche Vorgehensweise (Durchführen von Beschlussfassungen) gibt Frau Nagl an, dass keine „Entweder/Oder“-Beschlüsse durchgeführt werden können. Beschlüsse müssen positiv formuliert und hinreichend konkretisiert sein. Die Hausverwaltung wird ggf. noch mit einem Rechtsvertreter Rücksprache halten.

Bei Erneuerung der Solaranlage sollte auch der Zustand der Dachhaut überprüft werden. Frau Nagl hält dazu fest, dass erst kürzlich eine Dachwartung durchgeführt wurde, jedoch keine Mängel beanstandet wurden. Bei Abtragung der Solarkollektoren sollte das Dach jedenfalls nochmals überprüft werden. Ein Eigentümer schlägt vor, ggf. alle Eigentümer zur Besichtigung des Dachs einzuladen. Frau Nagl hält fest, dass Dachflächen nur von geschultem Personal und mit entsprechender Absicherung begangen werden dürfen und die Hausverwaltung die Durchführung einer Anlagenbegehung/Hausversammlung auf der Dachfläche unter keinsten Umständen vertreten kann.

ZWISCHENFAZIT – die Hausgemeinschaft hat folgende Möglichkeiten:

1. Stilllegung der defekten Solaranlage und Sanierung Warmwasserbereitung

Solaranlage ablassen, stilllegen, Kollektoren am Dach – bis auf weiteres – belassen (für die Demontage/Abtragung sind Kranarbeiten erforderlich!).

Bei Stilllegung → zwingende Sanierung der Warmwasserbereitung erforderlich (Hygienethema – Stichwort Legionellen!)

Laut Herrn Steiger ist die Stilllegung aus wirtschaftlicher Sicht am sinnvollsten!

2. Kompletterneuerung der Solaranlage

Reine Sanierung der defekten Solaranlage aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll! Richtangebot Fa. SIKO liegt vor – Kosten laut Angebot Fa. SIKO netto € 56.228,06 (evtl. Förderungen möglich).

Aufgrund der oftmals geringen Anwesenheit zur Durchführung einer Beschlussfassung, wird die Hausverwaltung nach Erhalt des Ergänzungsberichts – sofern Bedarf besteht – einen Vor-Ort-Termin mit Herrn Steiger organisieren („Informationsveranstaltung“), sodass alle Eigentümer*innen die Möglichkeit haben, Fragen zu stellen bzw. sich ausreichend zu informieren. Im Ergänzungsbericht werden zwei wirtschaftlich und technisch sinnvolle Sanierungsvarianten für die Warmwasserbereitung ausgearbeitet. Anschließend wird die weitere Vorgehensweise mittels Beschlussfassung im Umlaufweg abgestimmt.

Ein Eigentümer hält fest, dass möglicherweise bei der Stadt Innsbruck um eine „Sonderfinanzierung“ angefragt werden könnte. Herr Steiger hält fest, dass es für die Sanierung der Warmwasserbereitung derzeit keine Förderungen gibt.

2. Entfernung von Graffiti – allg. Informationen, weitere Vorgehensweise

Aus geg. Anlass wird das Thema erneut thematisiert. Es sind wieder mehrere Graffitibeschmierungen auf der Wand im Arkadendurchgang, sowie auf den Fassadenplatten entlang der Jahnstraße und auf der Müllraumtür ersichtlich. Zuletzt wurde vorgeschlagen, die Durchgangswand im Rahmen eines Schulprojekts kostengünstig gestalten zu lassen. Zumal es sich hierbei um keine Angelegenheit der Hausverwaltung handelt, müsste seitens der Eigentümer ein „Koordinator“ bestimmt werden, welcher das in die Hand nimmt. Sobald sich ein Konsens innerhalb der EG gebildet hat, ein konkretes Motiv etc. festgelegt wurde, kann die Hausverwaltung eine Beschlussfassung veranlassen. Die anwesenden Eigentümer sind der überwiegenden Meinung, dass ein professioneller Graffiti-Künstler wohl nur Kosten verursacht, jedoch das eigentliche Problem nicht löst, dass immer wieder Beschmierungen stattfinden. Ein Eigentümer ist der Ansicht, dass die Stadtregierung bzw. die Politik hier mehr in die Mangel genommen werden sollte.

Einige Eigentümer schlagen vor, dass der im Haus befindliche Waldorfschulekindergarten die Wand gestalten könnte (im Idealfall kostenlos). Auch dafür muss sich ein „Koordinator“ seitens der Eigentümer zur Verfügung stellen.

In dem Zusammenhang wird auch wieder die Sicherheit in der Wohnanlage angesprochen. Es kam so etwa vor, dass angeblich beobachtet wurde, dass in einer Wohnung illegale Prostitution stattfindet (Anzeige im Internet mit Grundstücksadresse). Frau Nagl hält fest, dass bei verdächtigen Beobachtungen (etwa dubiose Personen im Stiegenhaus zu ungewöhnlichen Tageszeiten) im Anlassfall die Polizei gerufen werden sollte. Diese kann aufgrund einer Personenüberprüfung feststellen, ob es sich zB. tatsächlich um Freier handelt etc.

Die anwesenden Eigentümer sind sich einig, dass das Graffiti-Problem dauerhaft vermutlich nicht gelöst werden kann.

Frau Nagl hält fest, dass die Hausverwaltung verpflichtet ist, die Außenhaut ordnungsgemäß zu erhalten und demzufolge die Beschmierungen wieder übermalen lassen muss. Es wurde dazu ein Angebot bei der Fa. Malerei Holzbaur eingeholt. Herr Holzbaur, welcher selbst Miteigentümer in der Liegenschaft ist, hat hierfür einen „Freundschaftspreis“ angeboten – die bestehenden Beschmierungen können um netto € 1.522,- übermalt werden. Die Hausverwaltung wird die Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragen, die Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Das Projekt Wandgestaltung durch Kinder soll hausintern aber weiter verfolgt werden.

3. Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2024

Im Mai 2025 wurde den Eigentümern die Betriebskostenabrechnung 2024 übermittelt.

Gesamteinnahmen 2024	€	85.829,91
Gesamtausgaben 2024	€	97.599,05
Anteilige USt. vom Aufwand*	€	164,63
Nachzahlung 2024	€	11.933,77

* *Steuernachverrechnung, da Wohnungen mit 10%, Garagenstellplätze bzw. Gewerbeeinheiten hingegen mit 20% besteuert werden*

Wie dem Kostenvergleich zum Vorjahr entnommen werden kann, ergibt sich die Nachforderung insbesondere aus folgenden Mehrkosten:

Allgemeinstrom: + netto € 1.594,86

Der Verbrauch im Vergleich zum Vorjahr ist nahezu ident, der Strompreis ist jedoch gestiegen. (Erhöhung Arbeitspreis mit Juli 2023 von 8,47 cent/kWh auf 21,30 cent/kWh)

Warmwasser: + netto € 3.382,56

Gemeint sind die reinen Energiekosten für die Aufbereitung des Warmwassers. Der Einheitspreis lt. TECHEM-Heizkostenabrechnung hat sich erhöht. Der Verbrauch ist zwar nur leicht angestiegen, jedoch haben sich die Wasserkosten erhöht.

Ein Eigentümer bringt vor, dass die Heizkostenabrechnung, welche von der TECHEM erstellt wird, viel zu kompliziert und völlig undurchsichtig ist. Die Hausverwaltung hat auf die Abrechnungsmodalitäten der TECHEM grundsätzlich keinen Einfluss. Die Erstellung der Heizkostenabrechnung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben (HeizKG, etc.). Die Zählerverbrauchsdaten können von jedem Eigentümer jederzeit bei der TECHEM angefordert werden – diese ist verpflichtet, die Monatswerte zu ermitteln bzw. bei Bedarf bereit zu stellen.

Die Betriebskostenvorschreibung wird im Zuge der Abrechnungserstellung angepasst. Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen, Inflation etc. müssen die Betriebskosten entsprechend erhöht werden. Die Zahlungsfähigkeit der EG muss in jedem Fall gewährleistet sein.

4. Status Rücklage und Zuführung

Das Rücklagevermögen der Eigentümergemeinschaft entwickelte sich folgendermaßen:

Rücklagenstand zum 31.12.2022	€	86.276,66
Rücklagenstand zum 31.12.2023	€	106.364,16
Rücklagenstand zum 31.12.2024	€	132.887,83
Rücklagenstand zum 01.07.2025	€	133.385,35

Aktuelle Zuführung:

pro Nutzwert und Jahr:	€	13,56	pro Monat/pro Nutzwert: € 1,13
monatliche Zuführung:	€	3.001,00	
jährliche Zuführung:	€	36.012,00	

Anzahl der Gesamtnutzwerte: 2.656

5. 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. Zustand des Gartens – Nutzung durch den Waldorfkindergarten

Ein Eigentümer weist darauf hin, dass der Gemeinschaftsgarten aktuell so schlimm wie noch nie aussieht. Es wird von den Eigentümern zwar wohlwollend toleriert, dass der Waldorfkindergarten den Allgemeingarten nutzen darf – dieser muss sich aber auch um die Sauberkeit, Wartung und Instandhaltung kümmern. So wurde es vertraglich vereinbart. Es geht hier einerseits darum, dass der Garten von den Eigentümern selbst genutzt werden können sollte, andererseits um den Werterhalt der Immobilie.

Jener Eigentümer, welcher die Einheiten an den Waldorfkindergarten vermietet hat, stellt sich kurz vor und erläutert dazu, dass er bereits seit Monaten dabei ist, den Garten wieder in einen optisch ansprechenden Zustand zu bekommen. Es wurden schon mehrere Angebote von Gärtnern etc. eingeholt – diese Firmen möchten jedoch keine Haftung in Bezug auf die darunterliegende Garage übernehmen (Entfernung von Wurzeln etc.). Zudem war es dem Eigentümer ein Anliegen, sein Vorhaben mit den übrigen Eigentümern zu besprechen. Sohin erläutert dieser weiter wie folgt – beabsichtigt wird die Verlegung eines Kunstrasens (wenig wartungsintensiv, kann ohne Beeinträchtigung der darunter befindlichen Garage verlegt werden). Gewissermaßen stellt die Variante Kunstrasen aber eine „ultima ratio“ dar.

Einer der Eigentümer wirft ein, dass es schon mal einen Kunstrasen gegeben hat, dieser aber dann kaputt wurde. Von den anwesenden Eigentümern kann dies niemand bestätigen. Der Eigentümer, welcher über die Kindergarten-Einheiten verfügt, bringt weiter vor, dass ihm das Vertrauen bzw. der Konsens mit der EG ein großes Anliegen ist und er offen für konstruktive Beiträge zur Gartengestaltung ist. Es wird ein Muster des Kunstrasens herumgereicht. Es wird jedenfalls eine vernünftige Lösung für alle Seiten beabsichtigt. Die Birke und die Esche sollen entfernt werden, eine Sandkiste soll entfernt werden, weiters soll ggf. ein kleines Spielhaus sowie eine Holzbank inkl. Tisch aufgestellt werden. Der Holz-Gehweg soll nachgebessert werden. Sobald ein konkretes „Sanierungskonzept“ vorliegt, kann dies über die Hausverwaltung an sämtliche Eigentümer zur Information übermittelt werden.

Frau Nagl merkt an, dass es sich aus Sicht der Hausverwaltung bei Verlegung eines Kunstrasens gewissermaßen um eine Änderung am allgemeinen Bestand handelt und daher die Zustimmungen sämtlicher Eigentümer eingeholt werden müssen – und zwar von jenem Eigentümer, der die Änderung plant. Es handelt sich hierbei um eine verfügungsrechtliche Handlung, welche sich im Miteigentumsrecht bewegt (keine verwaltungsrechtliche Handlung). Die Hausverwaltung kann jedoch gerne die Postadressen aller Eigentümer bereitstellen. Der Eigentümer der Kindergarten-Einheit vertritt hier eine gänzlich andere Rechtsansicht und möchte dafür ggf. eine separate Hausversammlung abhalten.

3. Errichtung von Klimaanlage

Ein Eigentümer erkundigt sich, unter welchen Voraussetzungen Splitklimaanlagen errichtet werden dürfen. Dabei wird das Gerät in der Wohnung aufgestellt, die Zu- bzw. Abluft erfolgt

über ein Fenster. Frau Nagl merkt an, dass es sich hierbei wohl um keine bauliche Veränderung im eigentlichen Sinn handeln dürfte, da lediglich ein Fenster geöffnet und keine Allgemeinfläche verändert wird. Wohl aber könnte möglicherweise daraus entstehender Lärm ein Thema sein. Insofern wird empfohlen, hier auch im Sinne einer Verfügungshandlung eines einzelnen Eigentümers – die Zustimmungen aller übrigen Eigentümer einzuholen. Im Einzelfall sollte dies aber von einem Rechtsvertreter geprüft werden.

Die anwesenden Eigentümer halten fest, dass die zunehmenden Temperaturen im Sommer dazu führen, dass sich die Hitze im Haus staut und oftmals auch über Nacht nicht mehr „hinausgelüftet“ werden kann. Die Brandschutztüren im Stiegenhaus müssen geschlossen sein und dürfen nicht dauerhaft geöffnet werden.

Ein Eigentümer bringt als Vorschlag, das Dach zu begrünen („urban cooling“-Projekte usw.) – hier sollte sich ggf. die Stadt Innsbruck finanziell beteiligen.

4. Errichtung eines Vordachs ohne Einholung der Zustimmungen

Es wird vorgebracht, dass das Vordach beim Waldorfkindergarten nachträglich und ohne Einholung der Zustimmungen der Eigentümer errichtet wurde. Der Eigentümer der Waldorfkindergarten-Einheit bringt dazu vor, dass er mit den Kindergartenbetreibern reden wird, ggf. muss ein Rückbau erfolgen.

Rechtlich ist es so, dass das Vordach – ohne Einholung der Zustimmungen bzw. vertragliche Regelung unterhalb der Eigentümer – in das Eigentum der EG übergeht und diese sohin für Wartung und Instandhaltung aufkommen muss. Ebenfalls kann die EG haftbar gemacht werden.

Die Versammlung endet gegen 19.25 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 29.07.2025



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



