

Protokoll der Eigentümerversammlung

EG Wildschönau, Oberau 448+449

Datum: Mittwoch, 15.05.2023, Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Landgasthaus Dorferwirt, Dorf Oberau 26, Wildschönau

Anwesend sind die Miteigentümer laut Anwesenheitsliste sowie Frau Mag. Verena Dekan und Herr Mag. Sebastian Rieder von der ZIMA Objektmanagement GmbH. Die Versammlung ist mit **81,31%** (1.188 von 1.188 NW1) ordnungsgemäß dem Grundbuchsstand entsprechender Anwesenheit **beschlussfähig** für Mehrheitsbeschlüsse im Sinne des WEG 2002 idgF².

Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Protokollvereinfachung auf die Titelanführung verzichtet wird.

Inhaltsverzeichnis:

1. Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023
 - Allgemeinstrom 2022
2. Rücklagen
3. Vorschriften
4. Winterdienst
 - Schneeräumung / Zaun
5. Information Versicherungspolizze (Prämienreduktion)
6. Diverse Hausangelegenheiten
 - a) Fernbedienung Tiefgarage
 - b) Haus 448 / Holzbalkone / Blumentröge streichen
 - c) Haus 448 / Vogelnetz Dach
 - d) Haus 448+ 449 / Löcher Fassade
 - e) Haus 448 / Steckdose
 - f) Private Arbeiten und Gegenstände auf Allgemeinfläche
 - g) Biomüll
 - h) Heizöl
 - i) Verschmutzungen Allgemeinfläche

1. BETREBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNG 2023

Den Eigentümern wurde die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2022 inzwischen am 24.05.2024 übermittelt. Während der Versammlung wurde daraus bereits wie folgt festgehalten:

Im Detail konnte eine **Erhöhung** bei folgenden Positionen festgestellt werden:

- Gebäudebündelversicherung (Indexierung)
- Verwaltungsgebühren (Indexierung)
- Brandschutz (Feuerlöscher sind nur jedes 2. Jahr zu überprüfen)
- Gerätewartung Zähler (erstmalig aufgrund einer OGH-Entscheidung sind die Kosten unter einem separaten Posten in der Abrechnung anzuführen. Zähler unterliegen einer gesetzlichen Eichfrist von 5 Jahren. Danach sind diese gegen neue Zähler zu tauschen.)

Eine **Senkung** der Kosten wurde bei folgenden Positionen festgestellt:

- Allgemeinstrom (hierzu nachstehend noch genauer)
- Biotonne

¹ NW ... Nutzwerte

² idgF ... in der geltenden Fassung

- Schneeräumung
- Kleinarbeiten
- Wartungsverträge
- Tiefgaragentor

Fragen:

- Allgemeinstrom 2022

An späterer Stelle wird vom Eigentümerversorger der TOP 7 nachgefragt, wie sich die merklichen Mehrkosten des Allgemeinstromes aus dem Jahr 2022 erklären. Hierzu wird der Hausverwaltung eine Aufstellung der Kosten von 2018 – 2022 überreicht.

Nach Sichtung der Unterlagen und Rücksprache mit dem Stromlieferanten Elektrizitätswerk Stadler darf mitgeteilt werden, dass die höheren Allgemeinstromkosten im Jahr 2022 auf einen Zählertausch im März 2021 zurückzuführen sind. Bei der Ablesung wurde dieser Tausch nicht berücksichtigt, weshalb es zu einer Verschiebung bei der Aufsplittung von Allgemeinstrom und Heizungsstrom im Jahr 2022 kam. Die gelieferte Gesamtstrommenge befindet sich im gewohnten Bereich und führt unter der Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung zu erhöhten Gesamtkosten. Bei der vorzunehmenden Aufsplittung in der Abrechnung 2022 stieg die Hausgemeinschaft insgesamt sogar besser aus, zumal die (höheren) Kosten des Allgemeinstroms (=Betriebskosten) nach erfolgtem Vorsteuerabzug mit dem niedrigerem Steuersatz von 10% und die geringer ausgefallenen Heizkosten (=Heizkosten) für Haus 448+449 mit dem höheren Steuersatz von 20% zu versteuern sind. In der Abrechnung 2023 ergab die Aufsplittung wieder das gewohnte Verhältnis aus den Vorjahren.

2. RÜCKLAGE

Das Rücklagevermögen der Eigentümergemeinschaft entwickelte sich folgendermaßen:

Rücklagenstand zum 31.12.2016:	€ 21.346,03
Rücklagenstand zum 31.12.2017:	€ 28.822,49
Rücklagenstand zum 31.12.2018:	€ 27.640,99
Rücklagenstand zum 31.12.2019:	€ 33.075,76
Rücklagenstand zum 31.12.2020:	€ 44.796,37
Rücklagenstand zum 31.12.2021:	€ 58.575,76
Rücklagenstand zum 31.12.2022:	€ 67.999,45
Rücklagenstand zum 31.12.2023:	€ 83.497,32

Rücklagenzuführung pro Nutzwert und Monat:	€ 1,20	(2019 beschlossen)
monatliche Zuführung	€ 1.425,60	
jährliche Zuführung	€ 17.107,20	
Anzahl der Gesamtnutzwerte: 1.188 NW		

Unter Verweis auf die Informationen der letzten Eigentümerversammlung wird den Eigentümern in Erinnerung gerufen, dass mit 01. Juli 2022 eine Änderung im Gesetz dazu führte, dass ab diesem Zeitpunkt eine verpflichtende Rücklage von **0,90 EUR pro m² Nutzfläche** (€0,88/NW/Monat) einzuheben ist. Die Hausgemeinschaft entschied sich jedoch bereits im Jahr 2019 dafür, die Rücklagen auf **€ 1,20/NW/Monat** anzuheben und liegt seither über dem geforderten Mindestansparungsbetrag. Die Mindestrücklage unterliegt einer Indexierung. Die erste Indexierung

wird mit 01.01.2024 vorgenommen. Selbst nach der Indexierung spart die Hausgemeinschaft mehr an als vorgegeben (1,04€/NW/Monat).

Bei den Anwesenden kommen keine Fragen zur Rücklage auf.

3. VORSCHREIBUNGEN

Die Eigentümer erhielten mit März 2024 eine neue Vorschreibung. Sie werden darauf hingewiesen, dass im Laufe des Jahres Adaptierungen notwendig werden könnten, sollte sich die Preise drastisch erhöhen. Die Buchhaltung ist äußerst bemüht, Vorschreibungen so zu gestalten, dass das Betriebskostenkonto für die laufenden Zahlungen gedeckt ist und gleichzeitig den Eigentümern monatlich nicht zu viel „abverlangt“ wird. Dadurch ist es in den letzten beiden Jahren vermehrt notwendig geworden, die Vorschreibungen unterjährig zu erhöhen, um am Ende des Jahres eine hohe Nachzahlung bestmöglich zu verhindern.

Betriebskosten: Die Betriebskosten waren noch ausreichend akontiert, weshalb keine Anpassungen vorgenommen werden mussten.

Heizkosten: Bei den Heizkosten wurde eine Erhöhung um 30% vorgenommen, um die Nachwirkungen der nach wie vor hohen Ölpreise abzufedern.

Rücklagen: Für die Vorschreibung war wie unter 2. angeführt keine Erhöhung der Rücklagenzuführung notwendig, da die freiwillige Ansparung über dem gesetzlichen Vorgaben liegt.

4. WINTERDIENST

Gefragt, ob der Winterdienst im kommenden Winter neuerlich von Herrn Naschberger (Weggemeinschaft) organisiert werden soll, halten die Eigentümer fest, dass man mit der Räumung zufrieden gewesen sei und der Auftrag bis auf Weiteres an Herrn Andreas Thaler vergeben werden dürfe.

Die Hausverwaltung wird dies für die kommenden Winter bis auf Widerruf durch die Gemeinschaft entsprechend in die Wege leiten.

- **Schneeräumung / Zaun:**

Gegen Ende der Versammlung wird eigentümerseits in Erinnerung gerufen, dass bei der Schneeräumung besondere Vorsicht geboten ist, um den Zaun nicht regelmäßig durch die Schneemassen zu beschädigen. Hierzu ist es notwendig, dass ausreichend Platz für die Lagerung zur Verfügung steht. **Dieser Platz steht nur dann zur Verfügung, wenn er nicht von Bewohnern zugeparkt wird!**

Die Hausverwaltung bittet alle Eigentümer sich daran zu halten. Sollten Sie Ihre Wohnung vermieten, ist diese Information an Ihre Mieter weiterzugeben.

5. INFORMATION VERSICHERUNGSPOLIZZE (PRÄMIENREDUKTION)

In Bezug auf die Gebäudebündelversicherung gibt es erfreuliche Nachrichten, welche an die Informationen der letzten Versammlung anknüpfen:

Aufgrund der massiv gestiegenen Baukosten wurde in der Vergangenheit eine enorme Unterdeckung hinsichtlich der Versicherungssumme des Gebäudes festgestellt und daraufhin die vierteljährliche Prämie deutlich angehoben. Zur Erinnerung:

Übersicht Versicherungsprämien					
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Quartal	€ 228,55	€ 231,81	€ 233,14	€ 1.096,15	€ 1.188,84
2.Quartal	€ 228,55	€ 231,81	€ 233,14	€ 1.096,15	€ 1.188,84
Nachverrechnung			€ 681,70		
3.Quartal	€ 228,55	€ 231,81	€ 972,31	€ 1.096,15	€ 1.188,84
4.Quartal	€ 228,55	€ 231,81	€ 972,31	€ 1.096,15	€ 1.188,84
Summe	€ 914,20	€ 927,24	€ 3.092,60	€ 4.384,60	€ 4.755,36

Seitens der Versicherung erhielten wir Ende 2023 die Rückmeldung, dass eine Reduktion erst mit 01.01.2024 möglich sei.

Die vierteljährliche Prämie wurde Anfang des Jahres tatsächlich von 1.188,84 EUR auf **797,93 EUR** gesenkt. Die jährlichen Kosten für die Gebäudebündelversicherung liegen damit für das Jahr 2024 bei **3.191,72 EUR**.

6. DIVERSE HAUSANGELEGENHEITEN

a) Fernbedienung Tiefgarage

Die Eigentümerin der TOP 2 fragt an, wo sie ihren Handsender für das Tiefgaragentor austauschen lassen könne. Die einstige Firma gibt es nicht mehr.

Die Hausverwaltung hat hierzu bei der Fa. Wurzinger angefragt. Bei Problemen mit einem Handsender könne man sich gerne an die Firma per Mail mit einem Foto von der Vorder- und der Rückseite wenden.

Wurzinger GmbH
Gewerbepark 1 A
6068 Mils / Hall
Tel.: +43 (0) 5223 42776
office@wurzinger.cc

Die Firma kann sodann einen passenden Handsender bestellen. Handsender kosten in der Regel rund 66,00€ inkl. MwSt. Die Preise können allerdings je nach benötigtem Modell variieren.

b) Haus 448 / Holzbalkone / Blumentröge streichen

Der Eigentümer der TOP 3 (Haus 448) fragt an, ob die Holzbalkone einem Anstrich unterzogen werden könnten. Besonders die Blumentröge auf der Witterungsseite sind schon stark abgewittert. Vor einigen Jahren wurden manche Stellen zum Schutz verblecht.

Nach einer kurzen Besprechung halten die Eigentümer fest, dass aktuell kein akuter Handlungsbedarf bestehe, man sollte sich jedoch einen Überblick über den Zustand verschaffen.

Die Hausverwaltung bittet alle Eigentümer, die an den Balkonen bereits stark abgewitterte Stellen bemerkt haben, diese bei der Hausverwaltung unter Angabe der **TOP-Nummer** zusammen mit **Fotos** per Mail einzumelden.

Abschließend halten die Eigentümer fest, dass Verblechungsarbeiten ggf. von Herrn Thaler Josef gemacht werden können. Die zuletzt hinzugezogene Firma (Hofer Peter) wird ausdrücklich nicht mehr gewünscht.

c) Haus 448 / Vogelnetz Dach

Weiters wird vom Eigentümer der TOP 3 vorgebracht, dass im Gegensatz zu Haus 449 beim Haus 448 kein Vogelnetz unterhalb des Daches angebracht wurde. Ein solches werde jedoch benötigt.

Nach einer kurzen Besprechung bitten die anwesenden Eigentümer die Hausverwaltung darum, ein Angebot einzuholen. Bis zum Versand des Protokoll erging noch keine Rückmeldung von Herrn Fuchs, der um die Legung eines Angebotes ersucht wurde. Herr Fuchs errichtete bereits bei Haus 449 das Netz.

d) Haus 448 + 449 / Löcher Fassade

Die Hausgemeinschaft meldet ein, dass es mehrere Stellen an der Fassade gibt, die saniert werden sollen. Zum einen betrifft dies eine Stelle bei Haus 449 im Bereich des Parkplatzes beim Radraum zum anderen ist bei Haus 448 eine Stelle bei den Abstellräumen, aus der Bauschaum herausrinnt.

Die Eigentümerin der TOP 10 bietet an, der Hausverwaltung Fotos zu übermitteln, damit eine passende Firma beauftragt werden kann.

e) Haus 448 / Steckdose

Eigentümerseits ergeht die Beschwerde, dass eine eigenmächtig angebrachte Steckdose auf Allgemeinstrom regelmäßig für private Zwecke genutzt werde. Es ergeht die Bitte, diese Steckdose zu entfernen.

Der Eigentümer der TOP 3 bestätigte am Tag nach der Versammlung, diese Steckdose entfernt zu haben.

f) Private Arbeiten und Gegenstände auf Gemeinfläche

Die Eigentümerin der TOP 10 erinnert die Miteigentümer daran, dass einst beschlossen wurde, dass keine Arbeiten mehr (mit der Ausnahme von Reifenwechsel) in den Allgemeinbereichen vorgenommen werden sollen. Wir dürfen hierzu auf das Protokoll 2015 verweisen und um die Beachtung durch alle Bewohner bitten. Private Arbeiten führen auch regelmäßig dazu, dass Gegenstände auf Gemeinfläche (bspw. Holz im Heizraum) (temporär) zurückgelassen werden. Es wird ebenso darum ersucht, keine Gegenstände auf Gemeinflächen abzustellen, geschweige denn diese dort dauerhaft zu lagern.

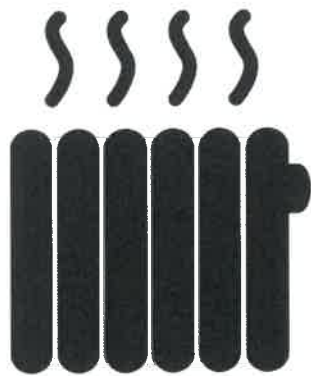
g) Biomüll

Die Eigentümerin der TOP 10 erinnert daran, dass sich alle Bewohner an die Abmachung zu halten haben, wonach der für die Bereitstellung der Biotonne Verantwortliche auch dafür zu sorgen hat, dass die Reinigung und Besorgung von Einlegesäcken erfolgt.



h) Heizöl

Aus zeitlichen Gründen ist es der Eigentümerin der TOP 10 nicht mehr möglich, für Öllieferungen zur Verfügung zu stehen. Der Eigentümer der TOP 3 teilt mit, diese Aufgabe übernehmen zu wollen.



Die Eigentümer werden über den Ablauf einer Ölbestellung informiert. Sobald die Hausverwaltung die Meldung aus dem Haus erhält, dass Öl getankt werden soll, werden drei Angebote bei Firmen zu den Tagespreisen samt Abfüllpauschale etc. eingeholt und verglichen. Der Billigstbieter erhält den Zuschlag. Grundsätzlich kann jederzeit eine Ölbestellung vorgenommen werden. Allerdings ist dies immer mit der Buchhaltungsabteilung abzusprechen und von dieser freizugeben, da hierfür kein geringer Betrag auf dem Betriebskostenkonto zusammengekommen sein muss, um die Lieferung bezahlen zu können. Sollte sich noch nicht genügend Geld auf dem Betriebskostenkonto angesammelt haben, ist die Bestellung nur über eine Sondervorschreibung zu finanzieren.

Der Eigentümer der TOP 3 erklärt, dass er selbst in Zukunft die Preise für Öl beobachten werde, damit zu einem möglichst günstigen Zeitpunkt bestellt werden könne. Anschließend hat eine Mitteilung an die Hausverwaltung zu ergehen wie viel Liter Öl geordert werden sollen. Die Bestellung erfolgt durch die Hausverwaltung. Ebenso werde der Eigentümer der TOP 3 für Lieferungen vor Ort zur Verfügung stehen, um dem Lieferanten Zugang zu verschaffen.

Um besser einschätzen zu können, wann Preise günstig sind, dürfen wir nachstehend eine Übersicht über die letzten Öllieferungen auflisten:

Bestelldatum	Lieferant	Preis pro 100 Liter in EUR	Menge in Liter
11.03.2020	Troppacher	51,50	12.000
22.12.2020	Troppacher	45,20	13.000
31.05.2021	Rissbacher	54,90	13.000
24.01.2022	Troppacher	73,00	12.000
15.06.2022	Rissbacher	124,90	12.000
07.02.2023	Rissbacher	93,90	15.000
30.11.2023	Rissbacher	94,50	12.000
19.03.2024	Rissbacher	95,90	10.000

i) Verschmutzungen Allgemeinfläche

Eigentümerseits wird darum gebeten, keine Verschmutzungen der Allgemeinfläche bpsw. durch Zigaretten zu verursachen.

Die Hausverwaltung schließt sich dieser Bitte an und ersucht um einen pfleglichen Umgang mit Allgemeingut.

Die Eigentümerversammlung endet gegen 18:00 Uhr im besten Einvernehmen. Frau Dekan bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für ihr Interesse und ihre rege Mitarbeit.


Mag. Verena Dekan
Immobilienverwalterin


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


Mag. Sebastian Rieder
Immobilienverwalter

Innsbruck, 03.06.2024

Abschlussbemerkung:

Evtl. Einsprüche hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls sind innerhalb von 14 Tagen schriftlich an die Hausverwaltung zu richten.

Erklärung der Einspruchsfristen zu Beschlussfassungen:

Einsprüche zu Beschlüssen sind gemäß WEG 2002 idgF im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG 2002 idgF §29) sind Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.



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

