

An die  
Eigentümergeinschaft  
Freisingstraße 4  
6020 Innsbruck

<b>Ihre Ansprechpartner:</b> Jasmin Taffertshofer/Monika Weichselbaumer	<b>Telefon:</b> 0512 34 83 34	<b>Ort, Datum:</b> Innsbruck, am 25.11.22
---	----------------------------------	--

**Betreff:** **Versammlungsprotokoll 2022**  
**EG Freisingstraße 4, 6020 Innsbruck**  
**AZ WF Nr.: 2022-28589**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 21.11.2022 hat in der Zeit von 17:00 Uhr bis 18:10 Uhr in den Räumlichkeiten der Immo Pro Immobilien GmbH in 6020 Innsbruck eine Eigentümerversammlung für Ihre Liegenschaft stattgefunden. Gerechnet nach grundbücherlichen Anteilen waren 75,71 % der Eigentümer persönlich bzw. durch Vollmachten vertreten, anwesend. Die Teilnehmer ersehen Sie aus beiliegender Anwesenheitsliste.

Seitens der Immo-Pro Immobilien GmbH waren Frau Taffertshofer und Herr Mag.Toni persönlich anwesend.

Im Rahmen der Eigentümerversammlung wurden nachfolgend angeführte Tagesordnungspunkte besprochen:

## 1. Begrüßung

Frau Taffertshofer begrüßt alle anwesenden Eigentümer herzlich im Namen der Immo-Pro Immobilien GmbH zur Eigentümerversammlung der EG Freisingstrasse 4 , 6020 Innsbruck und stellt sich als Verwalterin der Liegenschaft vor. Die Betreuung des Objektes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit Herrn Mag.Toni.

## 2. Rückblick

Sie erläutert das Kundenportal, welches über die Internetpräsenz der Fa. Immopro zugreifbar ist und sämtliche liegenschafts- und bestandsbezogenen Unterlagen online zur Verfügung stellt.

Standort Innsbruck:  
Adolf-Pichler-Platz 6  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512/348334  
F +43 512/348334-30

Standort Kufstein:  
Prof.-Sinwel-Weg 2  
A-6330 Kufstein  
T +43 5372/61819  
F +43 512/348334-30

Standort Reutte:  
Klosterweg 3  
A-6600 Reutte  
T +43 5672/62591-5451  
F +43 512/348334-30

M [office@immopro.at](mailto:office@immopro.at)  
W [www.immopro.at](http://www.immopro.at)  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.00-12.00 Uhr  
Mo-Mi: 14.00-16.00 Uhr

LG Innsbruck FN 48106w  
DVR: 0115266  
UID: ATU 59544005  
Mitglied des Verbandes der  
österreich. Immobilienreuhändler

Dieses Portal könne bereits viele Fragen beantworten. Sollten Fragen oder Anliegen jedoch weiterhin vorliegen, so stehen die zuständige Verwalterin Frau Taffertshofer jederzeit zur Verfügung. Eine rasche und zielorientierte Bearbeitung wird stets angestrebt.

Der aktuelle Rücklagenstand ist der aktuellen Jahresabrechnung zu entnehmen.

### 3. Allfälliges

Frau Taffertshofer informiert, dass am 20.10.2022 gemeinsam mit dem Hausmeister Egger und Herrn Mag. Toni eine Objektbegehung erfolgte.

- **Lagerungen Allgemeinfläche**

Auf allgemeinen Flächen dürfen keine Gegenstände gelagert werden, die ein Risiko für die Bewohner der Liegenschaft darstellen.

Es ist nicht zulässig, leicht entflammbare Stoffe, Flüssigkeiten oder gesundheitsgefährdende Güter im Keller, Stiegenhaus, Heizraum oder sonstigen allgemeinen Flächen der Liegenschaft zu lagern.

Es geht dabei um die Sicherheit der Bewohner, da die gelagerten Gegenstände aus brandschutztechnischer Sicht eine Gefahrenquelle darstellen. Zudem kann, im Brandfall, die Versicherung die Übernahme von Kosten ablehnen, wenn Gegenstände nachweislich auf allgemeinen Flächen gelagert wurden.

**Wir bitten alle Bewohner um dringende Entfernung der Gegenstände auf den Allgemeinflächen und Weiterleitung dieser Information an die Mieter.**

- **Fahrradständer**

Aufgrund der Fahrradsituation in der Liegenschaft wird über die Möglichkeit neuer Fahrradständer gesprochen. Hierfür wird ein Angebot eingeholt und die Eigentümer werden sodann darüber gesondert informiert.

- **B1300 Önorm**

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen für Ihre Liegenschaft wurde bislang keine Ö-Norm B1300 Verkehrssicherheitsüberprüfung durchgeführt. Folgende Punkte wurden dahingehend informiert.

Die B1300 Ö-Norm befasst sich mit Objektsicherheitsprüfungen an Wohngebäuden und sieht regelmäßige Sichtkontrollen und zerstörungsfreie Begutachtungen an allgemeinen Teilen des Hauses und die dazu gehörige Dokumentation vor.

Generell darf festgehalten werden, dass eine Ö-Norm B1300 Überprüfung prinzipiell keine gesetzliche Anordnung ist, aber den Stand der Technik darstellt. Gemeinsam mit § 1319 ABGB (Bauwerkshaftung) wird die Ö-Norm B1300 von den Gerichten zur Beurteilung herangezogen, ob ein Hauseigentümer alle erforderlichen Maßnahmen gesetzt hat, um etwaigen Schäden vorzubeugen.

Für den Fall, dass es keine Kontrolle gemäß der B1300 Ö-Norm gegeben hat, kann dies zu zivilrechtlichen und strafrechtlichen Konsequenzen für den Liegenschaftseigentümer bzw. Gemeinschaft führen und uU auch zu Regressforderungen der Gebäudeversicherung.

Seitens der anwesenden Eigentümer wird eine Beauftragung für die Begutachtung der B1300 Ö-Norm debattiert.

Es wird - auch nach nochmaliger Rücksprache mit der Geschäftsführung - festgehalten, dass augenscheinliche Gefahren (wie zB. die Balkongeländer, Absturzstellen) aus haftungsrechtlichen Gründen von Fachfirmen besichtigt werden und eine Behebung dieser im Rahmen der ordentlichen Verwaltung erfolgen wird. Es werden sämtliche Eigentümer gesondert darüber informiert

- **Kellerplatte**

Im Zuge der Begehung wurde festgestellt, dass eine Kellerplatte locker ist. Die Reparatur wird im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt, da es sich um eine Stolperfalle handelt.

- **E-Ladestation**

Es wird über die mögliche Installation einer von der Allgemeinheit benützbaren E-Ladestation gesprochen.

Es müsste der Stromanschluss sowie der vorhandene Platz der Liegenschaft für eine derartige Anlage überprüft werden - gern kann dies bei Bedarf geschehen.

Gerne können - bei Bedarf - nach Überprüfung Angebote für eine allgemeine Ladestation eingeholt werden sowie in weiterer Folge die notwendigen Beschlüsse gefasst werden.

Hingegen ist die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges durch einen einzelnen Eigentümer seit der WEG-Novelle 2022 eine privilegierte Änderung.

Somit entfällt für diese Maßnahme das Erfordernis der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses. Dies im Falle dafür, dass es, mangels der Zustimmung sämtlicher Eigentümer, der Anrufung des Außerstreitsgerichtes zur Erlangung der Genehmigung bedarf. (§ 16 Abs 2 WEG)

Hinzuweisen ist hier auch auf den neuen **§ 16 Abs 8 WEG**, wonach dem Wohnungseigentümer der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug

eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen (allgemeinen) Elektroladeanlage untersagt werden kann, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation. Diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

§16 Abs 8 WEG ist auf Einzelladestationen anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 errichtet werden.

Es kann daher gesagt werden, dass eine Zustimmung für diese Änderung seitens sämtlicher Eigentümer eingeholt werden muss. Sollte eine Zustimmung unterbleiben, könnte diese beim Außerstreitgericht beantragt werden.

Es gibt gem. § 16 Abs. 5 WEG jedoch die sogenannte Zustimmungsfiktion, wonach die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn er von der geplanten Veränderung durch Übersendung (und Aushang) (gem. § 24 Abs. 5 WEG) verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht.

In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben sein und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens des Widerspruchs genannt werden.

Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungs- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.

Die Hausverwaltung bedankt sich für die rege Teilnahme an der Versammlung.

*Allg. Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen in diesem Protokoll nur eine geschlechtsspezifische oder neutrale Form gewählt. Aussagen beziehen sich aber jedenfalls auch auf das andere Geschlecht.*

FdRdI  
Jasmin Taffertshofer

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der  
Immo-Pro Immobilien GmbH