

PROTOKOLL

Zur Eigentümerversammlung

Appartementhaus „Anderl“, Bachwinkl 4, 5761 Maria Alm

am Freitag, 30.03.2018, Beginn: 15:00 Uhr, im Feuerwehrhaus der Gemeinde Maria Alm

Versammlungsleiter: Hannes Buchsteiner Kappacher & Partner Immobilien GmbH
Ab TOP 19: Marc Bäuerle Top 65
Eigentümerversammlungsleiter: Hans Langer Top 33
Protokollführer: Wolfram Lehmann Top 67

Die Einladung erfolgte fristgerecht durch die Hausverwaltung.

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten sind 93,40%, entspricht 33.586 Anteile, der Eigentümer mit Vereinsanteil (92,58% ohne Verein). Die Versammlung ist damit **beschlussfähig**.

TOP 2: Bericht des Eigentümerversammlungsleiters DI Hans Langer

Verabschiedung Bosko und Borka Mitrovic Ende Mai 2018: Aufruf für Ideen und Wert des Geschenks an Hans Langer

Durchfahrt Wiesenstadl:

Nach diversen Gesprächen mit dem Eigentümer ist eine jährliche Gebühr von 800,- €/Jahr ab 2016 indexiert, vereinbart. Die Durchfahrt ist für Herrn Fritz Lederer sowie seinen Angestellten (in Summe 4 Autos) und zur Belieferung genehmigt.

Verteilung der Kosten für die Wegegemeinschaft beginnend ab der Zufahrt an der Holzbrücke.

Der Anteil Anderl wird von derzeit ca. 68 % (210/306) auf 63% (210/336) rückwirkend ab 2014 verringert. Auch die Anschaffungskosten für den Hydranten (ca. 10.000,-€) werden entsprechend verteilt, sodass das Anderl mit einer rückwirkenden Erstattung rechnen kann..

TOP 3: Bericht des Beirates Marc Bäuerle

Marc Bäuerle appelliert an mehr Zusammengehörigkeit und weniger Egoismus.

TOP 4: Bericht des Beirates Günter Schnatz

Siehe Top 18

TOP 5: Beschluss über die Vergabe der Hausbetreuung ab Juni 2018

Unser aller Dank geht an Bosko und Borka Mitrovic für die in über 40 Jahren geleistete Tätigkeit und individuelle Unterstützung als Hausbesorger des Anderls.

Herr Buchsteiner hat gemeinsam mit Herrn Mitrovic einen Leistungskatalog erstellt. Inserate zur Nachfolge wurden regional geschaltet. Die in Frage kommenden Bewerber sind:

1. Hardy Andörfer (Eigentümer, Nürnberg)/Peter Klaus (Nürnberg)
2. Familie Drilc (Saalfelden)
3. Familie Gessel (Osnabrück)

Durch die Vorabauswahl der Hausverwaltung stehen 1. Andörfer/Klaus und 2. Familie Drilc zur Wahl. Beide Bewerber stellen sich kurz vor und beantworten Fragen aus Reihen der Eigentümergemeinschaft. Die Gehaltsvorstellungen werden erläutert.

Zusammenfassung Andörfer/Klaus:

- 3.400,- € brutto x 14 Monate
- Ohne Anmietung der Hausmeisterwohnung
- Wohnung im Gegenzug als Sachbezügen zusätzlich
- Belegung eines kleinen Ladens für den Tagesbedarf
- Unterstützung bei Vermietung (gegen individuelle Bezahlung)
- Einnahmen aus Anmietung/Verrechnung der Hausmeisterwohnung wären für den Verein zu versteuern

Zusammenfassung Familie Drilc:

- 3.000,- € brutto x 14 Monate
- Anmietung der Hausmeisterwohnung für 600,- € vom Verein als Sachbezug (wird beim Gehalt steuerlich berücksichtigt)
- Herr Drilc erklärt sich bereit die Wohnung auf eigene Kosten zu renovieren
- Übliche Nebenkosten werden vom Mieter getragen
- Unterstützung bei Vermietung (gegen individuelle Bezahlung)
- Erfahrung als Hausbesorger Haus Bergland
- Seit 25 Jahren in Österreich
- Hr. Drilc weist darauf hin, dass er seine beiden Jobs nach der Probezeit kündigen wird

Für beide Anwärter:

- Probezeit von 6 Monaten
- Das Zertifikat zur Schwimmbadbetreuung fehlt und muss vom Bewerber selbst erlangt werden

Beschluss: **Familie Drilc 69,06 %** (entspricht 24.833 Anteile)
 Andörfer/Klaus 24,34 % (entspricht 8.753 Anteile)

Der Verein schließt sich der Mehrheit an.

Familie Drilc wird damit ab 01. Juni 2018 mit der Hausbetreuung beauftragt. Die Anmietung der Hausmeisterwohnung erfolgt und Familie Drilc wohnt im Anderl.

Herr Buchsteiner wird die notwendigen Schritte betr. Vertragsabschluss durchführen.

TOP Neu, ungeplant: Kündigung der Hausverwaltung zum 31.12.2018

Als Begründung nennt Herr Buchsteiner

- den Aufwand durch die unterjährige Übernahme unterschätzt zu haben
- die schwierige Übernahme der durch LWB in die Wege geleiteten Sanierungsmaßnahmen am Anbau und den damit wiederholt ausgesetzten Vorwürfen
- problematische Lösung bei der Sanierung der Schiebeläden (Angebot Madleitner, technisch nicht sauber)
- Fenstersanierung: Privatisierung <-> Allgemeinheit
- erhöhter Aufwand durch Anwalts- und Gerichtsarbeit

- laufende unabgestimmte und auch nicht umsetzbare Forderungen verschiedener Eigentümer an die Hausverwaltung. Die HV hat den Eindruck, dass von einem Teil der Eigentümer absichtlich gegen die Eigentümergemeinschaft gearbeitet wird.

Herr Buchsteiner stellt die Bereitschaft zu einer unterjährigen Kündigung bzw. einem Aufhebungsvertrag in Aussicht. Wird der Vertrag einvernehmlich bis spätestens 30.6.2018 aufgelöst, wird er die von den ET gezahlte Sondervergütung von 2.400 Euro + MwSt. zurückzahlen.

TOP 6: Beschluss, dass das „Gremium Beirat“ mit sofortiger Wirkung aufgelöst und dauerhaft abgeschafft wird (eingebracht von Herrn Fleischmann)

Herr Fleischmann erläutert der Allgemeinheit seine Beweggründe.

Beschluss:	Dafür:	11,48 %	(entspricht 4.128 Anteile)
	Dagegen:	81,92 %	(entspricht 29.458 Anteile)

Der Beschlussantrag ist abgelehnt. Das Gremium Hausvertrauensleute / Beirat bleibt erhalten und wird nicht abgeschafft.

TOP 7: Beschluss über die dauerhafte Absetzung des Beirates und des Haussprechers (eingereicht von Susanne Wolf)

Das Ergebnis wurde nach Vorschlag von Herrn Buchsteiner und Zustimmung der Eigentümer aus Top 6 übernommen.

Beschluss:	Dafür:	11,48 %	(entspricht 4.128 Anteile)
	Dagegen:	81,92 %	(entspricht 29.458 Anteile)

Der Beschlussantrag ist abgelehnt. Das Gremium Hausvertrauensleute / Beirat und der Haussprecher bleiben erhalten und werden nicht abgeschafft.

TOP 8: Beschluss über die sofortige Streichung der jährlichen Beratungskosten i.d.H. von EUR 5.000,- für den Beirat und den Haussprecher (eingebracht von Susanne Wolf)

Nachdem es derzeit keinen solchen Betrag gibt, ist der Punkt obsolet. Damit ist auch der Antrag erledigt und es erfolgt kein Beschluss.

Antrag obsolet / kein Beschluss

TOP 9: Beschluss, dass sämtliche Kosten, die durch eigenmächtige Entscheidungen von Eigentümerversorger und Hausvertrauensleuten/Beirat entstanden sind, diesen auferlegt und ggf. gerichtlich eingefordert werden (eingereicht von Susanne Wolf)

Beschluss:	Dafür:	3,81 %	(entspricht 1.371 Anteile)
	Dagegen:	89,59 %	(entspricht 32.215 Anteile)

Der Beschlussantrag ist abgelehnt. Diese Kosten werden dem Haussprecher und dem Beirat nicht angelastet und nicht eingefordert.

TOP 10: Beschluss, dass die Abrechnung ab dem Verwalter Tif Terra von einem Wirtschaftsberatungsunternehmen geprüft werden (eingereicht von Susanne Wolf)

Nach Erläuterungen zur missverständlichen Abrechnung durch Günter Schnatz (Verteilung Verein, Schwimmbad) und das dies aber in Summe passt, zieht Frau Wolf den Antrag zurück.

Antrag zurückgezogen / kein Beschluss

- TOP 11: Beschluss**, dass im Hallenbad die Toiletten- und Duschbereiche der Umkleidekabinen Herren und Damen im Jahr 2018 renoviert werden. Die Finanzierung hat bis zu EUR 10.000,00/Kabine über die Rücklage zu erfolgen (eingebracht von Hardy Andörfer)

Beschluss:	Dafür:	22,66 %	(entspricht 8.147 Anteile)
	Dagegen:	70,74 %	(entspricht 25.439 Anteile)

Der Beschlussantrag ist abgelehnt. Diese Renovierungen finden in 2018 nicht statt.

- TOP 12: Beschluss**, den Boden im Tischtennisraum zu sanieren, da sich dieser an mehreren Stellen löst. Die Ablösung stellt auf Dauer ein erhöhtes Verletzungsrisiko dar und muss behoben werden. Die Kosten für die Sanierung belaufen sich auf ca. EUR 3.000,00 bis EUR 5.000,00 in Abhängigkeit des Bodenbelages. Die Kosten müssen aus der Rücklage gedeckt werden (eingebracht von Bernhard Morell)

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ohne Beschluss, da hier Gefahr in Verzug ist (erhöhte Stolpergefahr und erhöhtes Verletzungsrisiko).

- TOP 13: Beschluss:** Die Ausstattung des Skikellers ist über 40 Jahre alt. Sie ist teilweise defekt und stellt unter Umständen auch eine Unfallgefahr dar. Zudem sind die Aufbewahrungsmöglichkeiten für Skier nicht mehr zeitgemäß. Frank Andörfer möchte hier eine Diskussion und anschließend einen **Beschluss** über Zeitpunkt, Umfang und Kosten für eine Renovierung des Skikellers beantragen. Es würde im ersten Schritt sicherlich nur eine Erneuerung der Skihalterungen ausreichen, doch macht auch eine Komplettlösung ebenfalls Sinn (eingebracht von Frank Andörfer)

Beschluss:	Dafür:	12,54 %	(entspricht 4.509 Anteile)
	Dagegen:	80,86 %	(entspricht 29.077 Anteile)

Der Beschlussantrag ist abgelehnt. Diese Renovierungen finden in 2018 nicht statt.

- Top 14: Beschluss:** Im Haus Anderl gab es in den Anfangszeiten die Möglichkeit Dinge des täglichen Bedarfs sowie frische Backwaren zu kaufen. Ebenso wurde die im 1. UG befindliche Bar am Abend betrieben. **Beschluss**, ob die Wiedereröffnung eines kleinen Shops bzw. die Wiedereröffnung der Bar (hauptsächlich in den Wintermonaten) gewünscht wird. Dabei ist die Bar nur für Bewohner des Hauses Anderl zugänglich. Statt hier eine Pacht zu vereinbaren, könnten zum einen die Preise entsprechend günstig ausfallen und nach einer entsprechenden Aufbau- und Anlaufphase von 1-2 Jahren könnte eine Umsatzbeteiligung zu Gunsten der Eigentümer oder eines speziellen I-Fonds getroffen werden. Der Betrieb beider Einheiten soll dem Hausmeister angeboten werden. Da beide Räume im Besitz des Vereins der Wohnungseigentümer Appartementhaus Anderl sind, beauftragt und bevollmächtigt die Eigentümergemeinschaft bei einer positiven Entscheidung den Hausverwalter hier eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Zudem sollte überlegt werden, ob die beiden

Toiletten zwischen Bar und Tischtennisraum, in denen bereits Fliesen von der Wand abgefallen sind, oder der Boden in den Räumen modernisiert werden kann (eingebracht von Hardy Andörfer)

Nach Diskussion kein Beschluss, da das Betreiben des Ladens und der Bar nur „innerbetrieblich“ möglich ist. Die dafür geltenden Auflagen sind derzeit nicht bekannt. Für eine Bar gibt es keine Betriebsstättenerlaubnis. Siehe auch die Erfahrungen aus den Anfangsjahren des Anderls.

TOP 15: Beschluss: Die Versammlung möge beschließen den Beschluss von 2015 über EUR 5.000,00 jährlicher Anwaltsberatkungskosten aufzuheben. Begründung: Die Gemeinschaft kam 40 Jahre ohne diese Beratungskosten aus. Rechtsauskünfte die die Eigentümer untereinander betreffen, hätte sicherlich auch die Hausverwaltung geben können. Für Auseinandersetzungen von außen ist schnell ein Anwalt beauftragt (eingebracht von Sonja Ries)

Antrag zurückgezogen / kein Beschluss (Siehe TOP 8)

TOP 16: Beschluss: Die Eigentümer mögen beschließen den Beschluss über den Erhalt der Schiebeläden aufzuheben (eingebracht von Sonja Ries)

Der Punkt wird zusammen mit TOP 17 behandelt.

TOP 17: Beschluss: Die Eigentümer mögen die Einsetzung einer Gruppe zur Erarbeitung von Vorschlägen für die Gestaltung des Anbaus beschließen (eingebracht von Sonja Ries)

Die Anbindung der Schiebeläden an den Hauskörper stellt ein technisches Problem dar. Für die bisher angebotene Ausführung übernimmt die anbietende Firma keine Gewährleistung, dies auch durch die erfolgte technische Umsetzung der bisherigen Sanierung. Eine Überdachung könnte das Problem lösen.

Mit TOP 16 ist gemeint, dass die Schiebeläden auch eine abweichende Form und technische Ausführung gegenüber der Bestandslösung am Haupthaus erhalten dürfen. Dies scheint durch die exponierte Lage am Anbau angezeigt. Am Haupthaus sind die Schiebeelemente weitestgehend unten den Balkonen zurückgesetzt und damit deutlich besser vor Witterungseinflüssen geschützt.

Zu klären ist, ob die dadurch gegebenenfalls bedingte Veränderung der Außenfassade/Außenansicht einer 100%igen schriftlichen Zustimmung der Eigentümer bedarf. Laut Aussage der Hausverwaltung kann ein Beschluss für die „abweichende“ Sanierung gegenüber dem bisherigen Bestand auch mit Vorschlag im Umlaufbeschluss erfolgen. Wenn diese Sanierungsmaßnahmen durch Rücklagen gedeckt sind, würden hierfür 51% Zustimmung ausreichen.

Beschluss: **Dafür:** **einstimmig** (33.586 Anteile)

Die Beschlüsse zu TOP 16 (Ausführung) und TOP 17 (Gruppe zur Erarbeitung von Vorschlägen) sind einstimmig angenommen. Die weiteren Schritte werden zusammen mit Frau Ries aufgenommen.

TOP 18: Beschluss: Günter Schnatz - Bericht als Kassaprüfer über die Erkenntnisse aus der nicht abgeschlossenen Kassenprüfung. **Beschlussantrag:** Es wird beantragt auf-

grund der Erkenntnisse aus der nicht abgeschlossenen Prüfung, der Firma Kappacher die Entlastung zu verweigern. Die Begründung erfolgt in der Versammlung (eingebracht von Günter Schnatz)

Nach Erläuterungen zu den offenen Punkten und Abweichungen durch Herrn Schnatz wurde in der Versammlung von der Hausverwaltung bestätigt, sich nun dieser Punkte anzunehmen und zur Klärung zuzuführen. Von Seiten des Beirats wird Herr Schnatz von Herrn Bäuerle unterstützt. Herr Schnatz zieht daraufhin den Antrag zurück.

Zum Zeitpunkt der Protokollerstellung gibt es weiterhin offene ungeklärte Posten in den Verrechnungskonten als auch in den Kundenkonten. Die offenen Punkte wurden der Hausverwaltung per e-mail mitgeteilt, mit der Bitte der Klärung.

Antrag zurückgezogen / kein Beschluss

Der Versammlungsleiter, Herr Buchsteiner, verlässt die Versammlung. Herr Bäuerle übernimmt die weitere Gesprächsführung.

- TOP 19: Beschluss:** Die Kosten des Vereins sollten zukünftig nach dem Verteilerschlüssel ohne Verein (31.949tel) verteilt werden. Dies wurde bereits mit der Abrechnung 2017 gegenüber dem Vorjahr verändert und vorgenommen; ist jedoch angreifbar, da die Anteile aus dem Grundbuch entscheidend sind, es sei denn, es gibt einen gültigen Beschluss. **Beschlussantrag:** Die Kosten des Vereins werden gemäß den Miteigentumsanteilen ohne Verein von allen Eigentümern zukünftig getragen, die ja ohnehin Mitglied und Anteilseigner am Vereinsvermögen (Bar, Kegelbahn, HSM Wohnung) sind (eingebracht von Günter Schnatz)

Nach Diskussion **wird der Verein einen schriftlichen Umlaufbeschluss initiieren**, dass die Kosten des Vereins auf die 31.949 Anteile alle Eigentümer (ohne Verein) verteilt werden. Daraufhin wird der Antrag zurückgezogen.

Antrag zurückgezogen / kein Beschluss

- TOP 20: Beschluss:** Aufgrund der avisierten Kündigung der Hausverwaltung und der sich daraus ergebende Vertragsauflösungstätigkeit und Abschluss eines neuen Verwaltervertrages ist juristische Beratung und Unterstützung nötig. **Beschlussantrag:** die Eigentümer mögen beschließen, dass für eine juristische Unterstützung im Zuge der voraussichtlichen Vertragsauflösung Kappacher und einem Vertragsabschluss mit der neuen Verwaltung ein Betrag von EUR 2.500,00 vorgesehen werden (eingebracht von Hans Langer)

Beschluss:	Dafür:	83,93 %	(entspricht 30.180 Anteile)
	Dagegen:	9,47%	(entspricht 3.406 Anteile)

Der Beschlussantrag ist angenommen. Für die juristische Unterstützung stehen EUR 2.500,- zzgl. MwSt zur Verfügung.

- TOP 21:** Marc Bäuerle erklärt den kompletten Rücktritt des bisherigen Beirats und schlägt vorzeitige Neuwahlen von Hausvertrauensleuten für maximal 2 Jahre vor. Nach 2 Jahren sollte ein möglichst vollständiger Wechsel erfolgen.

Auf Vorschlag von anwesenden Eigentümern werden folgende Hausvertrauensleute benannt:

- Marc Bäuerle
- Hartmut Fleischmann

- Wolfram Lehmann
- Bernhard Morell
- Rado Pogran
- Sonja Ries
- Günter Schnatz

Die Hausvertrauensleute werden für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren bestimmt. Hartmut Fleischmann erklärt sich bereit, den Versuch zu unternehmen, nach § 25 WEG schriftlich die Funktionen zu beschreiben, unter denen Eigentümer künftig für die Gemeinschaft gesetzesmäßig tätig werden könnten, wenn diese Vereinbarung genehmigt werden sollte. Er wird nur solange unter den Hausvertrauensleuten aktiv sein bis die oben benannte Vereinbarung formuliert und beschlossen ist.

Allfälliges, gemäß Einladung:

Info über die Durchführung weiterer Sanierungsarbeiten.

- **Abschluss der Sanierungsmaßnahmen** am Flachdachanbau hat Priorität, dazu siehe auch TOP 16 und 17
- **Schriftzug Anderl:** Der Vorschlag wird, unterstützt von einem Bild, während der Versammlung von Frau Ries erläutert.
 Ausführung: 2 Schilder aus rostigem Metall, von hinten beleuchtet
 Kosten: ca. EUR 860,-
 Positionierung: * Flachdachanbau mit Ausrichtung zur Auffahrt
 * über dem Eingangsbereich
 * und/oder auch an einer dritten Stelle, z.B. zur Berg-/Hauptparkplatzseite gerichtet, damit es vom Berg kommend lesbar ist.
- **Begehung „Gefahr in Verzug“:** Herr Buchsteiner initiiert eine entsprechende Begehung. Die entsprechenden Punkte werden dokumentiert und zur Umsetzung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung angeboten, bzw vergeben und durchgeführt (siehe auch TOP 12 Boden Tischtennisraum).

Info über die Bewilligung für das Anbringen von Schlüsseltresoren in den Allgemeinbereichen durch die Hausverwaltung

- Die bisher angebrachten Schlüsseltresore sind nicht genehmigt
- Durch die Anbringung im öffentlich zugänglichen Bereich des Anderls besteht keine Gewissheit wer als Mieter der entsprechenden Wohnungen im Haus ist. Dies kann zu Haftungsproblemen führen.

Entscheidung: Die Schlüsseltresore sind abzubauen. Die Vermieter Bruno Steger und Steve Hall sind darüber zu informieren. Herr Langer übernimmt es, die beiden Betroffenen über die Entscheidung der Eigentümer zu informieren.

Info von Hr. Bernhard Morell zum Sachstand Internet. Eine höhere als die aktuell verfügbare Bandbreite, derzeit 200Mbit ist derzeit technisch nicht verfügbar. Die Umstellung des WLANs auf zeitgemäße und geeignete Hardware wird entsprechend dem Beschluss aus 2017 im laufenden Jahr erfolgen. Die genehmigte Summe von EUR 5.000,00 ist für die notwendige Hardware ausreichend. Hardwarekosten ca. EUR 3.000,00 (Switch, Access Points, Firewall) zusätzlich kommen noch Kabel und Kleinteile hinzu, diese Angaben können erst bei Aufbau erfolgen. Die genehmigte Summe ist ausreichend.

- Herr Morell erläutert den technischen Sachverhalt, bestätigt den aufgezeigten Hardwareaustausch und die genannten Kosten
- Die Umsetzung soll 2018 erfolgen
- Die Kosten sind aus der laufenden Betriebskostenvorschreibung gedeckt

Auf Wunsch von Hans Langer: Diskussion über die Handlungsfähigkeit des Vereins nach dem Rücktritt von Wolfram Lehmann und Dietrich Lüben als Vorstände. Vorgehensweise bezüglich Neuwahl des Vorstandes. Status einer möglichen Auflösung des Vereins.

- Laut Herrn Dr. Norbert Frisch sind 2 Vorstände für den Verein ausreichend
- In Abstimmungen wird sich der Verein der Mehrheit anschließen
- Hr. Dr. Frisch bestätigt, dass die beiden zurückgetretenen Vorstände (Lehmann und Lüben) bis zur Neuwahl von Nachfolgern, ihr Vorstandsmandat innehaben.
- Das Protokoll der letzten Vereinssitzung vom 29.12.2017 ist verteilt und ist auch auf der Homepage des Anderls unter <http://www.anderl.org> hinterlegt
- Die Auflösung des Vereins zieht eine Neuparifizierung der Eigentumsanteile nach sich und benötigt die 100% schriftliche Zustimmung der Eigentümer

Auf Wunsch von Hans Langer: Diskussion über eine allfällige Neuparifizierung des Hauses Anderl wegen der diskutierten Übertragung des Vereinseigentums (z.B. Wohnung Hausmeister) ins Haus Anderl.

- Als Kosten für eine Neuparifizierung wurden ca. EUR 35.000,- genannt
- Im Falle einer Neuparifizierung muss jeder Eigentümer die dann neu geltenden Anteilswerte notariell im Grundbuch eintragen lassen

Allfälliges, welches erst während der Versammlung genannt wurde:

- **Wohnungseigentumsvertrag:**

Es wird in der Versammlung darauf hingewiesen, dass der dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Gemeinschaftsordnung Rechnung zu tragen ist. Beim Weiterverkauf einer Wohnung ist dies auch dem Käufer mitzuteilen, auszuhändigen. Zur Art der Nutzung ist dabei unter §3 der „Gemeinschaftsordnung für Sport-Appartementhotel Anderl“ festgehalten:

§ 3 Art der Nutzung

1. Der einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dem Kaufvertrag ergeben.
Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Anlagen, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumuthbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
3. Will der einzelne Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
4. Für die Zeit, in der keine Eigennutzung der Eigentumswohnungen geplant ist und eine Gebrauchsüberlassung an Dritte durch die Wohnungseigentümer nicht selbst bestimmt wird, kann mit der Vermietung der Verwalter beauftragt werden. Evt. Auflagen hierbei von der Gemeinde oder der Grundverkehrskommission bleiben noch vorbehalten.
5. Art und Weise der Ausübung der dem einzelnen Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch die Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

- Vermietungsgepflogenheiten:

Eigentümer berichten, dass Sie von Mietern wiederholt unverhältnismäßig angegangen worden sind, nachdem auf gewisse Verhaltensregeln hingewiesen wurde (z.B. Bekleidung in der Sauna). Auch sind Fälle bekannt, in denen dem Mieter falsche Tatsachen vermittelt werden, die dieser dann einfordern möchte -> handeln, als wäre es Ihr privates Eigentum (z.B. Sauna zur eigenen/exklusiven Nutzung, Verhalten im Schwimmbad, Parken). Dies kann in einer Eigentumsanlage auch, bzw. erst recht nicht von Mietern geduldet werden. Leider ist aber wiederholt nicht festzustellen, welcher Eigentümer der Vermieter ist.

Ziel: Jeder Vermieter ist aufgefordert seinen Mietern die Hausordnung und die herrschenden Verhaltensregeln mitzuteilen, am Besten auszuhändigen und gegenzeichnen zu lassen. Zuwiderhandelnde Mieter sollen, falls erforderlich, belangt werden und bei erneuter Anmietung abgewiesen werden.

- Herr Fleischmann erklärt sich bereit, als „Kontaktperson“ zwischen Vermietern, Eigentümern, die nicht vermieten und Mietern ein besseres Verhältnis der genannten Gruppen anzustreben und die Möglichkeit der Schaffung einer freiwilligen „Haustaxe“ zu prüfen.

- Veränderungen am Haus:

Bei Wohnungsrenovierungen ist der Teil Miteigentum zu Sondereigentum, und in wie weit Änderungen erfolgen dürfen, zu klären.

Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, diese Beschlüsse innerhalb eines Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und innerhalb von drei Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit beim zuständigen Außerstreitgericht anzufechten. Der Fristenlauf beginnt mit dem Tag des Anschlages im Haus, das ist Dienstag, der 5. Juni 2018 und endet für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung mit dem 4. Juli 2018 und bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung mit dem 4. September 2018.

Versammlungsende: 20:15 Uhr

Maria Alm, am 30.03.2018

Hausverwaltung Kappacher & Partner Immobilien GmbH (Hannes Buchsteiner)
Eigentümerversorger (Hans Langer)