

TIHV Tiroler Immobilien Hausverwaltungs- GmbH, Dorf 31, A-6210 Wiesing

An alle Eigentümer:innen
WEG Ulricusstraße 19
6322 Kirchbichl

Wiesing, am 5. Dezember 2025

Protokoll über die Eigentümerversammlung der Wohnanlage WEG Ulricusstraße 19 (6322 Kirchbichl, Ulricusstraße 1 3 – Gasthof Schroll)

Anwesende: Eigentümer laut Anwesenheitsliste
Julian Kellner, MA, Hausverwaltung

Hausversammlung am: 16.10.2025
Bekanntmachung durch Anschlag am: 12.12.2025
Ende der Anschlagfrist am: 12.01.2026

Zum Protokollinhalt weisen wir darauf hin, dass die niedergeschriebenen Punkte nicht wortwörtlich dem in der Versammlung verlauteten, entsprechen.

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Kellner / die Hausverwaltung begrüßt die anwesenden Miteigentümer:innen und stellt fest, dass laut Anwesenheitsliste 12 von 16 Miteigentümer mit insgesamt 917 von 1.226 Miteigentums-anteilen (74,80%) persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten anwesend sind. Die Versammlung ist somit zur Fassung von Beschlüssen, die gem. §§ 28, 29 WEG 2002 der einfachen Mehrheit der Miteigentümer bedürfen, **-beschlussfähig**.

Zur Information hat die Hausverwaltung der Tiroler Immobilien ihren **Sitz in 6210 Wiesing, Dorf 31**. Die Kontaktdaten lauten: hausverwaltung@tiroler-immobilien.at bzw. 05372 220 80 – **DW 300**. Für dringende Notfälle stehen wir am Wochenende zwischen 09.00 bis 16.00 Uhr telefonisch zur Verfügung unter: 05372 220 80 – **DW 333**. *(hierbei handelt es sich um einen derzeitigen kostenlosen Zusatzservice, welcher im Falle von Missbrauch nicht mehr angeboten wird!)*.

Allgemeiner Hinweis: Die Hausverwaltung ist über Whatsapp nicht erreichbar, sprich eine Kommunikation ist nur telefonisch oder via Mail vorgesehen.

2. Anstehende Sanierungen

2.1 Nachrüstung – Aufzug

Vor Abhaltung der EigV ist ein Eigentümer:in an die Hausverwaltung herangetreten, ob man im Vorhinein abklären könne, ob man in der Liegenschaft einen Aufzug nachrüsten könnte. Hintergrund ist, dass man langfristig in der Liegenschaft wohnen möchte und vorab für das spätere Lebensalter eine Alternative zu den Treppen haben möchte. In der Umgebung gibt es ähnliche Bauten, welche vor rund 5 – 10 Jahren auch einen Aufzug nachgerüstet haben, möglicherweise können diese als Beispiel dienen.

Nachdem es nur mit einer Anbotslegung durch einen Aufzugserichter nicht getan ist, da baurechtliche und brandschutztechnische Vorgaben eingehalten werden müssen, hat sich die Hausverwaltung somit Rat bei einem Bautechnischem Büro eingeholt. Nach Lokalaugenschein der Liegenschaft, sowie der Tiwagstraße 14 (Beispielsreferenz) + Zusendung der Pläne etc. ist das Bautechnische Büro BG zum folgenden Ergebnis gekommen.

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNGS GMBH**
Riedelstrasse 6
A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
Firmenbuch FN 484601z
ATU 72914304

Part of

WertReal
GROUP

Die Kostenschätzung wird untenstehend angegeben, nachdem man vorab nicht die Reaktion der EigG, sowie die gewünschte Art der Ausführung wusste, gibt es noch eine Schwankungsbreite von +30%.

Allgemeine Ausgangssituation

Die Liegenschaft ist in Halbgeschossen errichtet. Je Podest münden zwei Einheiten in das allgemeine Treppenhaus. Seitlich des Treppenhauses bestehen auf beiden Seiten Schächte, die grundsätzlich für den nachträglichen Einbau von Aufzügen geeignet erscheinen.

In der **Tiwagstraße 14** besteht ein nahezu baugleiches Objekt, in dem ein Aufzug nachträglich errichtet wurde. Dieses Gebäude weist jedoch in mehreren, für die Aufzugseinplanung wesentlichen Punkten Unterschiede auf. Beim Haus **Ulricusstraße 19** sind die Treppenhauspodeste **nicht über die gesamte Schachtbreite geführt**, und die Wohnungseingänge liegen direkt neben den Treppen. Dadurch ist jeweils **eine Breitseite des Schachtes unmittelbar den Wohnungen zugeordnet**. Zusätzlich öffnen **Türen von Bädern direkt zum Gang an der Schachtseite**, was eine durchgehende barrierefreie Erschließung sämtlicher Einheiten über einen zentralen Aufzug verhindert. Ein gemeinsamer Aufzug für alle Wohnungen würde umfangreiche **bauliche Eingriffe in private Bereiche** und **Beschlussfassungen durch die Eigentümergemeinschaft** erfordern. Dieser Ansatz wird daher **nicht weiterverfolgt**.

Ebenso wurde die **Variante außenliegender Aufzüge** mit Zugang über Balkone geprüft und verworfen. Die Nachteile hinsichtlich **Belichtung der Wohnungen, baulichem Aufwand an den Balkonen** und **deutlich höheren Errichtungskosten** überwiegen den möglichen Nutzen.

Geplante Ausführungsvariante

Vorgesehen ist nunmehr die Errichtung von **zwei getrennten Aufzugsanlagen** – je eine in den bestehenden Schachtbereichen beidseitig des Treppenhauses. Die Aufzüge halten jeweils in den Halbgeschossen und erhalten **Schlüsselschaltungen** für den Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten. Damit bleibt der Zugang kontrolliert, und die Anlagen sind nur von berechtigten Personen nutzbar.

Kostenabschätzung

Variante	Kosten (netto)	Bemerkung
Errichtung einer einzelnen Anlage	ca. € 190.000,00	inkl. Aufzug, Schachttumbau, Elektro, Baunebengewerke, Bauleitung
Errichtung beider Anlagen gleichzeitig	ca. € 350.000,00	Kostenvorteil durch gemeinsame Baustelleneinrichtung und Koordination
Genauigkeit Abschätzung	der $\pm 30\%$	abhängig von Ausschreibungsergebnis, technischer Ausführung und Leitungsanpassungen



Schacht West



Gaszähler Schacht west

An Maßnahmen ist vorgesehen:

- Durchführung des **Behördenverfahrens** einschließlich Einreichplanung, Brandschutz- und Sicherheitsnachweis
- Anpassen und Neuverlegen von Leitungen**, die derzeit im Schacht geführt sind (u. a. Gasleitungen, Zählerverteilungen)
- Abbruch der bestehenden Schachtwände** aus Profilglas inkl. Herstellung von Schutzmaßnahmen für angrenzende Bauteile und Wohnungen sowie für die sichere Benutzung des Treppenhauses während der Bauarbeiten.
- Elektroarbeiten**, bestehend aus:
 - Herstellung der Hauptzuleitung und Absicherung
 - Anpassung der Unterverteiler
 - Steuer- und Versorgungsleitungen für Aufzug und Notrufsystem
 - Schacht-, Kabinen- und Notbeleuchtung
 - Potentialausgleich und Erdung*(Hinweis: Ob die bestehenden Anschlusswerte im Gebäude ausreichend sind bzw. ob zusätzliche Leistung zugekauft werden muss, wurde derzeit noch nicht geprüft. Diese Kosten sind in der Schätzung nicht enthalten.)*
- Neubau der Schachtwände als Stahl-/ Paneele Konstruktion**
- Beistellen und Montage der Aufzugsanlagen** (maschinenraumlos, Durchlader mit Türen auf zwei Seiten, ca. 500 kg Tragfähigkeit)
- Nebenarbeiten:** Verputz-, Bodenleger-, und Malerarbeiten im Anschlussbereich
- Abnahme und Inbetriebnahme** der Anlagen, inklusive Prüfverfahren durch autorisierte Fachstelle (z. B. TÜV)
- Baukoordination und örtliche Bauaufsicht** während der Bauphase
- Bau- und Projektbetreuung** bis zur vollständigen Übergabe

Beispielfoto 1: Darstellung der Maßnahmen

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNGS GMBH**
Riedelstrasse 6
A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
Firmenbuch FN 484601z
ATU 72914304

Nach Erläuterung + Darstellung der geplanten Maßnahmen teilt die Mehrheit der EigG mit, dass grundsätzlich ein Aufzug für beide Seiten gewünscht ist. **Lediglich die Eigentümer:innen Familie Küchl + Wibmer äußern sich skeptisch gegenüber dieser Maßnahme.**

Mit möglicher Umsetzung der Maßnahmen wird es aus brandschutztechnischen Gründen notwendig sein, dass die bisherige Glasverkleidung im Stiegenhaus gänzlich ausgetauscht werden muss. Hier werden die Schachtwände als Stahl-/Paneele Konstruktion ausgeführt wird (siehe Beispielfoto untenstehend von der Tiwagstraße 14!) Des Weiteren soll noch von Seiten der HV bzw. dem Planungsbüro eruiert werden, ob es auch Förderungen für solche Maßnahmen gibt.



Beispielfoto 2: Aufzugsanlage in der Tiwagstraße 14

2.2 Klingelanlage

Die jetzige Klingelanlage ist bereits in die Jahre gekommen und funktioniert leider nicht mehr zuverlässig, weswegen die Hausverwaltung ein Angebot von den Firmen Margreiter (aus Wörgl) und Elektro Arnold (aus Kufstein) eingeholt hat. Die beiden Angebote lassen sich wie folgt darstellen:

MARGREITER
 vinklweg 7
 Fax 05332/71760
 er.com - www.margreiter.com

MARGREITER
DER ELEKTROPROFI

Angebot 2500426 Seite: 2 / 2

Bezeichnung	Stückpreis	USt	Preis
Übertrag			4 002,00
Arbeitsleistung			
Obermonteurstunde	82,00	20	1 312,00
Helferstunde	59,00	20	944,00
Fahrzeugpauschale F1	17,00	20	34,00
Preisgültigkeit von Angebot bei Bestellung bis 19.12.2025!			
2,00 = 1 258,40			
Summe			6 292,00
USt			1 258,40
Gesamtsumme EUR			7 550,40

Beispielfoto 3: Angebot Elektro Margreiter – Klingelanlage

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
 HAUSVERWALTUNGS GMBH**
 Riedelstrasse 6
 A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
 www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
 Firmenbuch FN 484601z
 ATU 72914304

Angebot 23AN0351-1

Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
diverses Klemm- und Dosenmaterial für neuen Klemmstellen in jeder Etage	1,00 Stk	480,00	480,00
Demontage und Entsorgung der alten Sprechanlagenkomponenten	1,00 Stk	685,00	685,00
Inbetriebnahme und Einschulung Hausmeister der Audio/Videosprechanlage	1,00 Stk	275,00	275,00
Beschriftung der neuen Klingeltasten laut Vorgabe Eigentümer/Mieter	1,00 Stk	90,00	90,00
eventuelle Mehr/Zusatzleistungen werden nach Aufwand verrechnet			
Service Techniker	5,00 Std	78,00	Alternativ
Nettosumme			5.999,00
MwSt.			20% 1.199,80
Endsumme brutto			EUR 7.198,80

Beispielfoto 4: Angebot Elektro Arnold – Klingelanlage

Die Angebote liegen bei den Bruttopreisen in etwa gleich auf, wobei das Angebot der Firma Elektro Arnold billiger ist. Mit beiden Firmen hat man bisher gute Erfahrungen bei diversen Anliegen gehabt, **folglich wird die Hausverwaltung den Auftrag an die Firma Elektro Arnold erteilen, nachdem die anwesenden Eigentümer:innen mit der Anschaffung einverstanden waren. Im Angebot ist auch der Austausch der Innenstellen in den jeweiligen Wohnungen inkludiert.**

Als Farbpalette gibt es von der Firma Siedle vier Ausführungsvarianten – im Zuge der EigG teilt die EigG mit, dass die silberne Farbe (sprich Nummer 2 von links gesehen) am besten zur Liegenschaft passen würde. Folglich wird die Hausverwaltung die gewünschte Farbwahl an die Firma Arnold weitergeben).



Beispielfoto 5: Angebot SIEDLE – Farbwahl Klingelanlage

2.3 Stützmauer zur Tiwagstraße

Im Zuge der Begehung der Liegenschaft ist aufgefallen, dass die Grenzmauer zur Straße sich zu neigen beginnt, nachdem der Unterschied doch zwischen 2 – 5 Zentimetern beträgt, sollte eine mögliche Sanierung angestrebt werden, um einen Personen-/Sachschaden zu vermeiden.

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNGS GMBH**
Riedelstrasse 6
A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
Firmenbuch FN 484601z
ATU 72914304



Beispielfoto 6: Darstellung Setzung der Stützmauer + betroffene Länge

Im Zuge des Lokalaugenscheins mit dem bautechnischen Büro zur Beurteilung des Aufzuges, wurde auch die Stützmauer angesehen – hier hat man als Vorschlag mitgeteilt, dass man hier lediglich ein Gegengewicht schaffen muss, sprich in Form einer Böschung müsste es grundsätzlich ausreichen. Folglich hat die Hausverwaltung bei der Firma HGP (Landschaftsgärtner) hinsichtlich eines Angebotes nachgefragt. **Die Arbeiten der Firma HGP belaufen sich zwischen 4.500 – 5.500 EUR.**

Leistungsübersicht

- Abhumusieren des gesamten Grünstreifens im Bereich der Mauer mittels Bagger und geeigneter Gerätschaften
- auffüllen bis auf den Schotteruntergrund mit geeignetem, verdichtbarem Material, um ein Gegengewicht zur Mauer zu schaffen
- Wiederhumusieren der Fläche
- Hinweis: nach Fertigstellung entsteht ein leichter Hang entlang der Mauer, der begrünt werden kann
- Empfehlung: Ansaat mit Rasen (optional ist auch eine Bepflanzung mit Bodendeckern möglich)

Besonderheiten:

- ein Anhängen an die bestehende Mauer ist nicht möglich
- ein kompletter Abtrag und Neubau der Mauer wäre die einzige Alternative, steht aber unserer Einschätzung nach nicht dafür

Die EigG findet die Ausführung der Variante nicht als zielführend und fragt an, ob man auch die fertigen Betonblocksteine durch einen Baumeister anbieten lassen könnte. Die Kosten für einen solchen Baustein konnte man im Zuge der EigV nicht abschätzen, weswegen man die EigG im Nachgang noch darüber informieren wird.

Vorab teilt die HV aber Ihre Bedenken hinsichtlich der Einsicht in den Straßenverkehr mit, nachdem die Ausführungsvariante im Vergleich zum bisherigen Holzzaun keine Öffnungen zur Einsicht hat.



Beispielfoto 7: Darstellung Betonblocksteine

2.4 Anfrage Carport

Der Eigentümer der Top W16 – Hr. Quelms fragt an, ob die Miteigentümer:innen damit einverstanden sind, wenn er auf seinem freien Stellplatz ein Carport errichtet. Nachdem es sich um eine Änderung des Erscheinungsbildes handelt, bedarf es einer 100% Zustimmung der EigG. **Im Zuge der Versammlung erteilt die Eigentümerin, welche die Wohnung im Erdgeschoß (somit in unmittelbarer Nähe des AP hat), Ihre Gegenstimme. Der Antragsteller nimmt die Gegenstimme zur Kenntnis, somit kommt dieses Anliegen nicht zum Tragen.**

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
 HAUSVERWALTUNGS GMBH**
 Riedelstrasse 6
 A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
 www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
 Firmenbuch FN 484601z
 ATU 72914304

3. Sonstiges / Anliegen der EigG

3.1 Dach bei Top W13 – Wassertropfen

Die Eigentümerin der Top W13 teilt mit, dass man auch Tage nach Regenfall noch Tropfenbildungen an der Holzkonstruktion – beim Dach der Terrasse sehen kann. Man bittet darum, einen Spengler mit der Ursachenbehebung zu beauftragen.

Nachtrag: hier war die HV + Spenglerei Wagner einige Tage später vor Ort – die mögliche Stelle konnte man eingrenzen, inzwischen hat die Firma Wagner eine Dachwartung durchgeführt und die Schadensursache behoben.

3.2 Erhöhung der Rücklagen

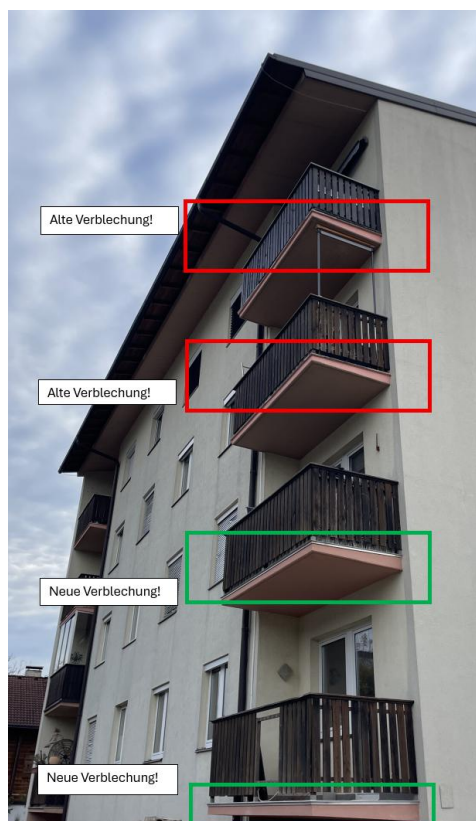
Um eine künftige Umsetzung wie die Thematik Aufzugsanlage vollziehen zu können, wird der Vorschlag gemacht, ob man die **Rücklagenzuführung von derzeit 0,90 EUR / m² Nutzfläche auf 1,50 EUR / m² NFL erhöht**. Somit wird anstatt der bisherigen 13.899,38 EUR per anno ein Betrag von 23.165,64 EUR angespart, sprich rund 10.000 EUR mehr pro Jahr. **Nach Erläuterung an die anwesenden Eigentümer:innen ist man mit der Erhöhung auf den neuen Mindestsatz einverstanden.**

3.3 Balkon bei Hr. Küchl

Im Zuge der EigV, sowie in Mailform teilt Hr. Küchl mit, dass er eine Beschädigung an der Balkonunterseite – sprich zur Wohnung Top W16 feststellen konnte.

Dieser Bereich wurde auch von unten mit der Spenglerei Wagner angesehen – Ursache ist hier laut Fachfirma nicht das übermäßige Giesen der darüberliegenden Wohnung, sondern, dass bei der damaligen Balkonsanierung bei der Top W16 + Top W Küchl keine Erneuerung erfolgt ist. (siehe Foto)

Nachdem man nicht weiß, weswegen die Verblechung nicht getauscht worden ist, bittet man um kurze schriftliche Mitteilung von den beiden betroffenen Eigentümer:innen.



**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
 HAUSVERWALTUNGS GMBH**
 Riedelstrasse 6
 A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
 www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
 Firmenbuch FN 484601z
 ATU 72914304

Die Frist zur gerichtlichen Anfechtung der in dieser Niederschrift festgehaltenen Beschlüsse beträgt gem. § 24 WEG ein Monat bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Die Frist beginnt mit dem Tag des Aushanges am 12.12.2025 und endet somit am 12.01.2026.

Jene Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, die Mieter über die sie betreffenden Punkte zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Thomas Jenewein

Julian Kellner, MA

Hausverwaltung – Tiroler Immobilien

Beilagen:

**TIHV TIROLER IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNGS GMBH**
Riedelstrasse 6
A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 300
E hausverwaltung@tiroler-immobilien.at
www.tiroler-immobilien.at

Landesgericht Innsbruck
Firmenbuch FN 484601z
ATU 72914304