



DR. MOLL & PUNT O.H.G.
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
beh. konz. und prot. Immobilienverwaltungskanzlei
Mitglied der Tiroler Ehrenschiedsgerichtsordnung
A-6020 Innsbruck, Amraser Straße 63
Telefon 05 12/34 55 86, Telefax 34 41 87
E-mail: immo@mollundpunt.at
www.mollundpunt.at

An die Miteigentümer
EigG Kranebitter Allee 28
6020 Innsbruck

Protokoll der Eigentümersammlung Kranebitter Allee 28 vom 30.10.2025

Ort: Veranstaltungszentrum Novum-Mitte, Amraser Straße 31

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:30

Anwesende bzw. durch Vollmacht vertretene MiteigentümerInnen: 53,08
% (lt. beiliegender Anwesenheitsliste)

Weitere Anwesende: Martin Marignoni

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Rücklagen / Vorschreibung
3. Önorm B1300
4. Heizung – Fernwärme
5. Fenster
6. Fassade
7. Allfälliges

Wichtige Anmerkung zum Protokoll: Das Protokoll ist dem Ablauf der Versammlung/Präsentation angelehnt. Die Antworten zu den Fragen, welche im Laufe der Veranstaltung aufgetaucht sind, sollten in diesem Protokoll entsprechend aufgearbeitet sein.

Sollten noch Fragen (innerhalb einer möglichen Abstimmungsfrist) auftauchen, welche ihre Entscheidungsfindung beeinflussen, so ersuchen wir Sie diese uns per mail an marignoni@mollundpunt.at zu übermitteln.

1. Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Seite 1 von 9

Nach der Begrüßung der MiteigentümerInnen eröffnet Herr Marignoni die Eigentümerversammlung und stellt fest, dass 53,08 % der MiteigentümerInnen bei dieser Eigentümerversammlung anwesend bzw. vertreten sind und somit die Beschlussfähigkeit für alle Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung vorliegt.

Herr Marignoni bringt den Anwesenden die Aufgaben der Hausverwaltung näher – auch um besseres Verständnis für Handeln bzw. Nicht-Handeln im Rahmen der Hausverwaltung zu erreichen.

Aufgaben Hausverwaltung

- §28 WEG – ordentliche Verwaltung
 - Instandhaltung der Liegenschaft
- §29 WEG – außerordentliche Verwaltung
 - Nützliche Verbesserungen im Sinne der nachhaltigen Werterhaltung
 - Abstimmung / Umlaufbeschluss
- Vertretung aller Eigentümer (EG)
 - Keine Vertretungsbefugnis Eigentümer gegen Eigentümer
 - Keine „Liegenschaftspolizei“



immo@mollundpant.at
marignoni@mollundpant.at

Neben der technischen Betreuung der Liegenschaft findet die Hauptarbeit (Buchhaltung/Abrechnung/Betriebskosten) im Hintergrund statt.

Auch gibt es eine Abgrenzung zwischen Verwaltungs- und Verfügungshandlungen. Bei Verfügungen (rot markiert) ist die Hausverwaltung als Vertreter der EigG zu keinen Handlungen berechtigt.

Verwaltung vs. Verfügung

• Ordentliche und Außerordentliche Verwaltung (§28/§29 WEG) • Reparatur / Sanierung • Werterhalt • Verbesserung	• Änderung an einem WE-Objekt - §16 • Dienstbarkeiten • Servitutsrechte • Parifizierungen • Differenzen zw. ET
--	--

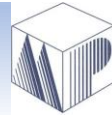


immo@mollundpant.at

Für Beschlussfassungen innerhalb der Eigentumsgemeinschaft gibt es auch unterschiedliche Vorgaben, die sich im Wesentlichen in Mehrheiten und Einstimmigkeit zusammenfassen lassen.

Wichtig zu erwähnen ist hier, dass im Rahmen von Veränderungen einzelner Eigentümer nach §16 WEG die Hausverwaltung diese Veränderung im Vorfeld weder erlauben noch verbieten kann. Sie kann nur über die Rahmenbedingungen informieren.

Beschlussfassungen WEG



- **§16 WEG** – Veränderung allgemeiner Teile zum Nutzen eines ET – einstimmig
- **§29 WEG** – Veränderungen zum Nutzen der EG – Mehrheit
- Abweichende Kostenverteiler **§ 16 WEG** – einstimmig
- Abweichende Kostenverteiler nur mit Verbrauch **§ 32 WEG** (2/3 Mehrheit)



immo@mollundpant.at

2. Rücklage / Vorschreibung

Die aktuelle Rücklagenstand (29.10.2025) beträgt: € **66.539.-**

Rücklage Heizung: € 361,69

Die monatliche Vorschreibung beträgt: € **2.428.-** / Heizung: € **195.-**

Für die aktuelle Vorschreibung wurde mit der WEG 2022 Novelle auf € 1,06/m² festgelegt und ist entsprechend indexiert. Mit der Vorschreibung 2026 wird die Rücklage auf € 1,13/m² erhöht.

3. Önorm B1300 – Sicherheitsbegehung / Mängel

Die jährliche Begehung hat keine gravierenden Sicherheitsmängel festgestellt. Diese würden auch ohnehin im Rahmen der ordentlichen Verwaltung von der Hausverwaltung umgehend beauftragt. Das Begehungsprotokoll kann jederzeit per e-mail von der Hausverwaltung abgefragt werden.

3.1. Mängel

Es wurden diverse kleiner Mängel am Dach und an den Fassaden festgestellt. Die Dächer werden regelmäßig gewartet, das Thema mit der Fassade wird noch in dieser Versammlung besprochen.

Die Önorm B1300 merkt ebenso fehlende Handläufe von Keller → TG an. Da es sich hier um nur eine kleine Maßnahme handelt wird diese – nachdem die Anwesenden sich dafür ausgesprochen haben – beauftragt.

Für die Handläufe bei den Außentreppen werden ebenso Angebote eingeholt und bei entsprechender Verhältnismäßigkeit von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Man ist sich nach kurzer Diskussion einig, dass das Haftungsrisiko den geringen Kosten in keinem Verhältnis gegenübersteht.

3.2. Brandlasten / Brandschutz

Angemerkt sind Brandlasten in Stiegenhäusern und Garagen. Hier hat die Hausverwaltung eine Informationspflicht und keine Handlungsbefugnis.

Wir weisen daher darauf hin, dass Brandlasten aus Stiegenhäusern zu entfernen sind, insbesondere wenn mögliche Fluchtwege versperrt sind. Auch das Lagern von Gegenständen – insbesondere Flüssigkeiten oder brennbare Materialien – ist in der Tiefgarage nicht gestattet.

Die regelmäßigen Wartungen der bestehenden Brandschutzanlagen – insbesondere Notleuchten, Feuerlöscher und Brandschutztüren wird von der Hausverwaltung organisiert.

Die **Brandlasten** bzw. das Verstellen der Fluchtwege durch Kinderwägen und Roller wird diskutiert und man ist sich hierbei einig, dass die Fluchtwege – auch ohne Bescheid der Feuerpolizei – freigehalten werden müssen.

Die Hausverwaltung weist nochmal darauf hin, dass es im Keller einen eigenen Raum dafür gibt, der entsprechend genutzt werden sollte.

Hinweis: Die Hausverwaltung ist für die Einhaltung des Brandschutzes rund um Brandlasten oder Versperren der Fluchtwege nicht zur Entfernung befugt. Wir haben hier eine Hinweispflicht, der wir hiermit nachkommen.
Es ist weiters möglich, dass im Rahmen einer feuerpolizeilichen Begehung Verwaltungsstrafen ausgesprochen werden. Diese sind meist mit rund € 2.000.- festgesetzt.

4. Fernwärme

Uns erreichen viele Anfragen bezüglich eines möglichen Anschlusses an die Fernwärme in naher oder ferner Zukunft. Die bestehende Heizung weist keine Probleme auf und hat noch eine entsprechende Lebenszeit. Es macht aber Sinn, sich rechtzeitig Gedanken über alternative Methoden zu machen.

Die vorliegenden Informationen sind eine Momentaufnahme. Da am Ausbau die Tigas, IKB und die Stadt Innsbruck beteiligt sind, ist eine **konkrete Planbarkeit einfach nicht gegeben.**

Der Ausbau der Fernwärme grenzt derzeit an die Kreuzung Fischerhäuslweg/Kranebitter Allee und der Ausbau ist bis zur Kreuzung Technikerstraße/Kranebitter Allee angedacht.

Obwohl die Fernwärme somit nur wenige Meter vom der EigG Kranebitter Allee 28 entfernt ist, ist ein Anschluss in den kommenden Jahren eher unwahrscheinlich, da die neue Schienentrasse gekreuzt werden müsste, und das wohl nicht passieren wird.

Auf Nachfrage eines Eigentümers bzgl. Anfrage bei der Stadt wird mitgeteilt, dass das wohl nur dann Sinn macht, wenn sich alle umgebenden Häuser/Eigentümergeinschaften einer solchen Petition anschließen würden. Gerne kann dies von Eigentümer initiiert werden.



5. Fenstertausch

Es kam in den vergangenen Monaten immer wieder zu Anfragen bzgl. kaputter Fenster und entsprechenden Befundungen bzw. Reparaturen.

Hier wird nochmal ausdrücklich erwähnt, dass wir nur zum Austausch von Fenstern im Rahmen der ordentlichen Verwaltung befugt sind, wenn diese durch eine Befundung eines Sachverständigen (zb: Büro-BG, Steinlechner) also kaputt bewertet werden.

Das Einzelbefundungen immer höhere Kosten verursachen schlägt die Hausverwaltung eine Gesamtbefundung aller Fenster vor. Diese ist wirtschaftlicher und die EigG bekommt ein Bild vom Gesamtzustand.

Im Rahmen einer solchen Befundung werden dann Fenster, welche kaputt sind beauftragt. Vorher wird aber noch für die Fenster, wo ein Austausch sinnvoll aber nicht dringend notwendig ist per Umlaufbeschluss abgefragt.

Nach kurzer Diskussion sind alle mit der Vorgehensweise der Gesamtbefundung einverstanden.

Wichtiger Hinweis: Der Auftrag wurde direkt nach der Versammlung erteilt. Die Befundung wurde bereits für Mitte November veranschlagt.

6. Fassade / Pflege

Rund um das Thema Fassade haben die Hausverwaltung im Vorfeld einige Anfragen erreicht. Hierzu gibt es schon ein Gutachten von 2021/2022. Diese wurde wieder aufgegriffen und preislich aktualisiert. Einige Punkte in dem Gutachten wurden im Rahmen der Balkonsanierung der Nordseite schon abgearbeitet.

Rund um die Fassade wären folgende Arbeiten angedacht:

- Waschen der Fassadenflächen
- Putzsanierungen / Dehnungsfugen
- Beschichtung
- Nebenarbeiten / Regien

Die Arbeiten werden mit Kosten von ca. € 100.000 (inkl. Reserve) netto bemessen.

Die Anwesenden halten die Maßnahmen prinzipiell für sinnvoll – das sollte aber mit einem möglichen Fenstertausch koordiniert werden.

Man einigt sich auf folgende Vorgehensweise:

- ➔ Nachdem die Befundung der Fenster abgeschlossen ist und feststeht welche Fenster im Rahmen eines Umlaufbeschlusses (nicht kaputt, aber sinnvoll) getauscht werden sollen, wird auch die Fassadensanierung mit abgestimmt.
- ➔ Als Zeitraum für eine Abstimmung wird 2026 veranschlagt – die Maßnahmen könnten also erst frühestens Herbst 2026 bzw. Frühjahr 2027 durchgeführt werden.
- ➔ Die genauen Kosten werden dann im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mitgeteilt.

Es wird auch angemerkt, dass einige Balkone/Terrassen noch saniert werden müssen, da diese mitunter dieselben Schadbilder wie an der Nordseite vorweisen.

Auch dies wird im Rahmen der Befundung ebenfalls berücksichtigt.

7. Allfälliges

7.1. Das Moped

Immer wieder erreichen uns Anfragen bzgl. eines abgestellten Mopeds, dass immer wieder in der Garage hin- und hergeschoben wird.

Die Hausverwaltung weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass es sich in diesem Falle um eine „Verfügungshandlung“ handelt und die Hausverwaltung hier nicht tätig werden darf.

Es sind also Eigentümer angehalten entsprechende Maßnahmen (Besitzstörung) einzuleiten. Es ist auch unklar, wem dieses Moped nun wirklich gehört.

Einstweilen wurde es auf die allgemeine Fläche vor dem Haus gestellt, damit es zumindest nicht mehr in der Garage stört.



Wichtig: Sollte der/die Eigentümer/in dieses Mopeds dieses Protokoll mitlesen, so möchten wir ihn/sie – im Sinne der Gemeinschaft – auffordern es (endlich) zu entfernen.

7.2. Stiegenhaus – Reinigung / Verunreinigungen

Es kommt immer wieder zu Verschmutzungen (weggeworfener Müll) im Stiegenhaus. Wir möchten hier darauf hinweisen, dass dies für viele Bewohner ein Ärgernis darstellt und möchten die betroffenen Parteien (Eigentümer → Mieter) darauf hinweisen, dass dies künftig zu unterlassen ist.

Es können 2-3 Tops hier verantwortlich gemacht werden.

Weiters wird in der Liegenschaft immer wieder – vor allem im Rahmen von Umzügen – Sperrmüll abgestellt, welcher vom Hausmeister – zu Lasten der Betriebskosten – entfernt werden muss.

Dieses Verhalten ist unsolidarisch, eine Entfernung aber notwendig um größere Müllberge zu vermeiden.

Hinweis an Vermieter: Bitte weisen Sie ihre Mieter auf das Einhalten einer Hausordnung bzw. auf einen normalen Umgang innerhalb einer Wohngemeinschaft hin – Kann Sperrmüll auf einen Umzug rückgeschlossen werden, so wären uU. Auch Kautionsabzüge möglich.

7.4. Allgemeinflächen / Garten / Pflege

Allgemeinflächen bzw. der Garten dient allen Bewohnern zur Nutzung. Sollten einzelne dies übermäßig beanspruchen (zb. durch Hochbeete oder Tomatenstauden) so spricht hier nicht zwingend dagegen, solange alle diese Flächen noch nach ihren Bedürfnissen nützen können.

Eine Zuständigkeit der Hausverwaltung besteht hier nicht – wir können nur an die Eigentümer/innen und an die Gemeinschaft appellieren.

Wichtig: Für die Pflege möglicher Abgrenzungen der Gärten (zB. Büsche) sind die jeweiligen Eigentümer selber zuständig. Werden diese Büsche zu hoch und beeinträchtigen Sie andere Eigentümer/innen müssen diese zurückgeschnitten werden.

7.3. Umstellung von Post- auf e-mailzustellung

Wer eine Umstellung der Zusendung der Unterlagen per e-mail haben möchte, soll bitte ein e-mail an immo@mollundpunt.at übermitteln.

Sie bekommen dann alle Unterlagen (Rundschreiben, Protokolle, Abrechnungen, etc...) per e-mail zugestellt.

Diejenigen, die ihre Adresse schon auf der Anwesenheitsliste vermerkt haben, werden umgestellt.

Wichtig: Sollten Sie Mängel/Schäden bemerken, bitte e-mail mit Foto an marignoni@mollundpunt.at.

Wir bedanken uns sehr für die rege Teilnahme aber auch das entgegengebrachte Vertrauen. Wir sind bestrebt unsere Tätigkeit mit der gebotenen Sorgfalt und Transparenz auszuführen.

Wenn daher noch Fragen auftauchen, so teilen Sie uns diese mit.

Die Versammlung wurde um 20:30 beendet.

F.d.R.d.A.
Martin Marignoni

HAUSVERWALTUNG
Dr. Moll & Punt OHG

Beilagen:
Anwesenheitsliste

Hinweis: Dieses Protokoll zur Eigentümerversammlung wird am Montag, den 19.11.2025 im Stiegenhaus angeschlagen.

- 1. Gemäß § 24 Abs. 6 WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim örtlich zuständigen Bezirksgericht verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit festgestellt wird. (Fristbeginn: 19.11.2025 Fristende: 19.12.2025)**

2. Überdies können gemäß § 29 WEG 2002 Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, (wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen) von jedem Überstimmten binnen weiterer zweier Monate auch noch wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder nicht gesetzeskonformer Finanzierung dieser Veränderung gerichtlich angefochten werden.
(Fristende in diesem Fall: 19.02.2026)).
Im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Verständigung des Wohnungseigentümers verlängert sich diese Anfechtungsfrist auf insgesamt sechs Monate ab Anschlag und endet somit 19.05.2026)