

VORAUSSCHAU 2023

Liegenschaft in Hall , 1957-1961 Schumacherweg 6, 8, 10, Straubstrasse + TG
Herbst 2022

Nachstehend geben wir Ihnen die Vorausschau für Ihre Liegenschaft gemäß § 20 (2) WEG 2002 für das Jahr 2023 bekannt:

1. Eventuell in den nächsten 10 Jahren anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Derzeit sind uns keine größeren Maßnahmen/Arbeiten bekannt.

Sollten Sie zu diesem Punkt Anregungen haben, nehmen wir diese gerne auf.

2. Beiratswechsel im Haus B , Schumacherweg 8

Frau Barbara Laske (praxis@barbara-laske.at) übernimmt ab November 2022 statt Herrn Gogl die Beiratsfunktion in Haus B. Wir bedanken uns im Namen der Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Herrn Gogl für die angenehme Zusammenarbeit.

3. Steigende Kosten – Vorschreibungs-Erhöhungen, Nachzahlungen



Die Erstellung der **Vorschreibung*** für das Jahr 2023 war sehr schwierig, weil die Kostenexplosion im Jahr 2022 und die immer noch steigenden Kosten sehr schwer einschätzbar/kalkulierbar sind.

Bei der **Betriebskostenabrechnung** für das Jahr 2022 (spätestens am 30.06.2023 fällig) wird es vielfach zu Nachzahlungen kommen.

* Bei der Berechnung der Vorschreibung für das Jahr 2023 haben wir

- bei den Betriebskosten die Inflation (derzeit zw. 7-10 %) und

- bei den Heizmaterialien, die von den Medien kolportieren Preise

eingerechnet, wobei wir bei Gas von einer gesetzlichen Deckelung ausgehen.

Aufgrund der Vereinbarung der Immobilienverwaltung Sterzinger mit der TIGAS ist der aktuelle, günstigere Gas-Preis noch bis zum 30.6.2023 fixiert. Für das zweite Halbjahr 2023 gehen wir in unserer Kalkulation von einem gesetzlichen Gaspreisdeckel aus.

Bitte beachten Sie die Spartipps: Entlüften der Heizkörper, Stosslüftung, Regelung der Raumtemperatur mit Heizkörperthermostaten,

4. Heizungserneuerung/Dämmung/Energiesparen

Durch die enormen Preissteigerungen bei den Energiekosten (zB Öl, Gas, Strom, usw.) ist das Thema Heizungserneuerung und Dämmung in aller Munde, trotzdem raten wir vor Schnellschüssen ab.

- Die Fachleute sind der Meinung, dass vorrangig die **Wärme im Haus bleiben soll** (zB Fenstertausch, Dämmung, usw.) und erst dann an die Heizungsumstellung gedacht werden sollte.
- Die Auftragsbücher der Firmen sind voll, Material/Geräte sind kaum noch vorhanden und können auch nicht kurzfristig besorgt werden.

Heizsaison 2022/2023

Wenn die bestehende Heizung noch funktionstüchtig bzw. mit akzeptablen Kosten reparierbar ist, sollte die Heizung noch belassen und der Augenmerk auf den Fenstertausch bzw. Dämmung Wände/Dach gelegt werden.

Erst nach diesen Sanierungsmaßnahmen sollte mittels kostenpflichtigen, externen Gutachten - über die Heizungsmöglichkeiten – nachgedacht werden. Wobei hier mit Wartezeiten - zB bei Photovoltaikanlagen von einem ½ bis 1 Jahr - zu rechnen ist.

Eine Eigentümerversammlung ohne einem entsprechenden Gutachten kann nur eine allgemeine Informationsveranstaltung sein.

Photovoltaik am privaten Balkon:

- Eine Änderungen der Außenansicht benötigen die Zustimmung der Miteigentümer (Hausansicht muss einheitlich bleiben),
- Der Balkon/die Balkonbalustrade muss das Zusatzgewicht tragen können (Statik)
- Eine fachmännische Montage ist notwendig zB wegen Föhnsturm (Versicherung)
- Blendgefahr der Nachbarn (Konfliktpotential)
- Auflagen von Gemeinde/Stadt/Bauamt sind einzuhalten (ev. Bauanzeige)

Luftwärmepumpe für einzelne Wohnungen:

- Wo wird das Geräte aufgestellt/montiert? Auf der Allgemeinfläche (zB Fassade/Dach/Hof/Balkon) benötigt es die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer
- Die Pumpen- bzw. Ventilatorengeräusche werden häufig als Lärmbelästigung empfunden
- Außerdem zu beachten: aufgrund niedriger Vorlauftemperatur ist die Eignung vorrangig für Fußbodenheizung und fallen im Winter teilweise hohe Stromkosten an

5. Erhöhung Reparaturrücklage

Wir haben Sie bereits über die gesetzlich verpflichtende Erhöhung der Reparaturrücklage im Zuge der Betriebskostenabrechnung informiert. Die Erhöhung der Reparaturrücklage auf € 0,90/m²/Nutzfläche ist in der Kalkulation 2023 bereits eingerechnet.

Ziel des Gesetzgebers ist es die **zukünftige Energiewende abzufedern**.

- Liegenschaften die in der Vergangenheit eine Erhöhung der Rücklage immer wieder abgelehnt haben, sind davon stärker betroffen.
- Bei Liegenschaften, welche in den letzten 10 Jahren gebaut worden sind, wird die Rücklage nicht erhöht.

6. Erhöhung Portokosten, Mailversand mit Zugriff zum elektronischem Archiv

Die neuerliche Anhebung der Portokosten um bis zu 20% veranlasst uns, Sie wieder auf den Mailversand und unser Archiv hinzuweisen.



- **Hauptvorteil: Wir können mit Ihnen schnell und verlässlich kommunizieren.** Das war während der Pandemie nötig und kann jetzt im Zuge der Energiekrise auch wichtig sein.
- Sie erhalten die Unterlagen per PDF an Ihre Email-Adresse geschickt
- Zusätzlich stehen Ihre Unterlagen **über viele Jahre im Archiv** zur Verfügung. Über den **persönlichen Zugangscode** haben Sie **jederzeit** Zugriff und Einsicht.
- Ihre **Techem-Abrechnungen** werden ebenfalls im elektronischen Archiv gespeichert, sodass Sie die Jahre vergleiche können.

Wir legen das Antragsformular den postalisch verschickten Vorschreibungen bei und ersuchen um Retournierung des ausgefüllten Antragsformulars (z. B. per Handyfoto, Email, Post, ...).

7. TECHEM Zwischenablesung bei Übergaben

Die Hausverwaltung meldet KEINE Zwischenablesungen von Übergaben (bei Vermietung oder Verkauf) an die Firma Techem sondern werden von der Hausverwaltung nur der Eigentumswechsel bekannt gegeben.

Bei einem „Mieterwechsel“ sind etwaige Zählerstände von den Parteien direkt an die Firma Techem zu melden, denn nur so erhalten die Wohnungseigentümer **getrennte Techem-Abrechnungen für Ihre Mieter!**

Techem Messtechnik GmbH
St. Bartlmä 2a, A-6020 Innsbruck
Tel: 0512 / 58 69 22, Mail: nordtirol@techem.at

8. E-Ladestationen

Die Hausverwaltung kann die Einzeladestationen in größeren Liegenschaften nicht empfehlen (5 Jahre Frist). Bei größeren Liegenschaften benötigt es jedenfalls eine kostenpflichtige Planung über eine Fachfirma und müssen hier, wie bei einem nachträglichen Lifteinbau, Lift- bzw. E-Ladestations-Gemeinschaften gegründet werden.

9. Beschlüsse

Fragebögen (=Umlaufbeschlüsse) können Sie uns auch gerne per Mail (Scan), Fax oder Smartphone-Foto (Format: groß) zukommen lassen und beachten Sie, dass bei Eigentümerpartnerschaften immer **beide Partner** unterzeichnen und dass es durch die WEG-Novelle eine **erleichterte Beschlussfassung** gibt.

Erleichterte Beschlussfassung lt. WEG-Novelle:

Für die Mehrheit der Stimmen bei Beschlüssen ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Drittel der Anteile der abgegebenen Stimmen, die aber gleichzeitig mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren, notwendig.



**Mehrheit nein
oder doch ja?**

Beispiel Beschlussfassung alt/neu:

Abstimmung alt: 3000 Gesamtanteile -> nur 1400 Anteile melden sich retour, davon stimmen 1100 Anteile zu, 300 sind dagegen, 1600 keine Stellungnahme -> dh. keine Mehrheit vorhanden.

Abstimmung neu: 3000 Gesamtanteile -> 1400 Anteile melden sich retour, davon stimmen 1100 zu (das sind mehr als 2/3 der zurück gemeldeten Anteile und gleichzeitig mehr als 1/3 der Gesamtanteile) -> dh die Mehrheit ist vorhanden.

10. Immobilien Sterzinger KG

Verkäufe: Nachdem die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen sind, sehen wir eine Stabilisierung auf hohem Niveau. Wir gehen davon aus, dass es ein guter Zeitpunkt ist, wenn man die Immobilie verkaufen möchte. Gerne beraten wir Sie.

Vermietungen: Die Studenten sind nach der Pandemie wieder zurück. Die Erhöhungen bei den Betriebs- und Energiekosten dämpfen aber die Mieten.

Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie unter www.sterzinger.at und steht Ihnen unser Team für alle Frage rund um den Verkauf und die Vermietung gerne zur Verfügung.



Frau Alexa Taddeo – Geschäftsführerin

☎: 0512/57 39 02-25

Immobilienverkauf und Beratung

Herr Georg Sauerwein

☎: 0512/57 39 02-23

Immobilienvermietung, -verkauf

Frau Nina Ducia

☎: 0512/57 39 02-22

Immobilienvermietung, -verkauf

Gemäß § 24 WEG 2002 wird dieses Rundschreiben im Haus am
ausgehängt.

_____30.11.2022_____

Wir bedanken uns für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Anlage oben erwähnt

Roland Juchum, Geschäftsführung
Immobilienverwaltung
Sterzinger KG