

AM SCHWARZEN BRETT ANGESCHLAGEN AM 19. JAN. 2024

PROTOKOLL

über die am 2. Mai 2023 abgehaltene

Eigentümersammlung

der WEG Wels, Schloßstraße 4

<u>Anwesende:</u>	Wohnungseigentümer:	laut Anwesenheitsliste
	von der Hausverwaltung:	Gunter Steller, Sylvia Schmidt
<u>Ort:</u>	Besprechungszimmer Büro Steller	
<u>Beginn:</u>	18:30 Uhr	
<u>Ende:</u>	20:15 Uhr	

Begrüßung der anwesenden Wohnungseigentümer zur diesjährigen Eigentümersammlung.

Heizkessel

Im Brenner der Heizanlage sind Risse erkennbar und ist jederzeit ein Ausfall des Brenners möglich. Im Sommer stellt dies kein Problem dar, da das Warmwasser über Boiler erwärmt wird.

Da eine Reparatur nicht mehr möglich ist, wurden von der Firma Thermatec e.U. zwei neue Heizkessel angeboten. Der günstigere Heizkessel kostet inkl. Kamin-sanierung auf Brennwertgeräte € 10.854,03 netto, ein Vaillant-Kessel mit gleicher Leistung würde € 14.844,20 kosten.

Die anwesenden Wohnungseigentümer wünschen nach Möglichkeit einen Anschluss an das Fernwärmenetz und möchten, dass ein neuer Heizkessel nur im Notfall eingebaut wird.

Die der Anschlussgebühren würden in etwa den Kosten eines neuen Heizkessels entsprechen, wobei zusätzlich noch die Kosten für die Umbauarbeiten der Sekundärseite dazukommen würden.

Laut Auskunft der eww ag ist für die nächsten fünf Jahre keine Anschlussmöglichkeit vorgesehen.

Es gibt bereits beim Objekt Schloßstraße 4a einen Fernwärmeanschluss. Nach Rücksprache mit der Abteilung Fernwärme der eww ag ist die Zuleitung zum Objekt Schloßstraße 4a zu gering dimensioniert, um ein zusätzliches Gebäude auf dieser Leitung anzuschließen. Ein Anschluss an die Fernwärme ist daher derzeit nicht möglich, eventuell kommt in den nächsten ein- bis zwei Jahren eine Erweiterung der Fernwärmeleitung über die Linzer Straße und ergibt sich dadurch eine Anschlussmöglichkeit.

Als Alternative zum neuen Heizkessel wird auch die Installation einer Infrarotheizung genannt.

Allgemeinfläche

Die gesamte Gartenfläche ist gleichermaßen von allen Wohnungseigentümern zu nutzen. Eigenmächtige Veränderungen durch einzelne Wohnungseigentümer sind nicht erlaubt. Die anwesenden Wohnungseigentümer bringen vor, dass künftig keine Gartenarbeiten mehr von Herrn Bankovic erledigt werden sollen.

Die mutwillige Beschädigung der Rasenfläche (unabhängig aus welchen Gründen auch immer) sind vom Verursacher (Frau Bankovic im EG) zu beheben oder werden dieser verrechnet.

Es ist ein rekommandiertes Schreiben an Herrn Bankovic zu versenden. Inhaltlich soll festgehalten werden, dass der nachträglich aufgestellte Zaun entfernt werden muss. Es handelt sich bei der umzäunten Fläche um eine Allgemeinfläche, die keinesfalls eigenmächtig ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung angeeignet werden darf. Auch alle eigenmächtig gesetzten Pflanzen müssen entfernt werden.

Sollte fremdes Eigentum (besagter Zaun) durch die Hausverwaltung entfernt werden, so könnte dies als Besitzstörung gesehen und eine entsprechende Klage (vom Zaun-Errichter) eingebracht werden.

Weiters wird vorgebracht, dass die Grünanlagenpflege künftig an eine Firma vergeben werden soll, da die Außenanlage ungepflegt wirkt.

Die Parkplatzmarkierung soll erneuert und ergänzt werden.

Herr Steller appelliert an die anwesenden Wohnungseigentümer, für ein friedvolles Miteinander innerhalb der Gemeinschaft zu sorgen.

Kellerabgang

Von einem Wohnungseigentümer wird vorgeschlagen, dass an der Wand mit Holzbrettern und Metallwinkel ein Radabweiser montiert werden soll, damit die Wand vor Verschmutzungen geschützt wird. Hierbei handelt es sich um eine längerfristige Lösung, da starke Verschmutzungen durch Fahrräder verursacht wurden. Vor Montage sollte die Mauer noch gestrichen werden.

Rücklage

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 31. Dez. 2022 rund € 8.600,00

Rüge an die Hausverwaltung

Ein schnelleres Vorgehen bei Beschwerden.