

AM SCHWARZEN BRETT ANGESCHLAGEN AM 21. FEB. 2025

PROTOKOLL

über die am 4. Feb. 2025 abgehaltene

Eigentümersammlung**der WEG Wels, Schloßstraße 4**

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

Begrüßung der anwesenden Wohnungseigentümer zur diesjährigen Eigentümersammlung.

1. Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten**Heizanlage**

Da der alte Heizkessel nicht mehr repariert werden konnte, wurde von Firma Thermatec die Montage eines neuen Heizkessels durchgeführt. Die Kosten der Heizanlage belaufen sich auf rund € 11.000,00 netto.

Derzeit ist ein Brennwertgerät verbaut; die Vorlauftemperatur ist auf 60 Grad voreingestellt. Von anwesenden Wohnungseigentümern wird vorgebracht, dass es in den Wohnungen zu kalt ist. Die Vorlauftemperatur ist zu prüfen und eventuell zu erhöhen.

Die Heizung wird in den Sommermonaten ausgeschaltet. Bei Erneuerung der Ventilköpfe am Heizkörper – ist dies Angelegenheit des Wohnungseigentümers; wenn Heizkörperventile defekt sind – betrifft dies die Eigentümergemeinschaft.

Ein Fernwärmeanschluss ist derzeit nicht möglich. Eine Erweiterung des Fernwärmenetzes ist lt. Auskunft eww ag in den nächsten fünf Jahren nicht geplant.

Reparaturrücklage

Derzeit wird die gesetzliche Mindestrücklage einbezahlt und besteht auf Grund der in letzter Zeit getätigten Investitionen eine Schuld am Rücklagenkonto.

Auf Grund des Alters des Gebäudes, Baujahr des Hauses 1996, ist in nächster Zeit verstärkt mit Reparaturen zu rechnen. Es soll die Reparaturrücklage von derzeit € 1,06 auf € 1,50 erhöht werden. Die neue Vorschreibung mit den erhöhten Rücklagebeiträgen soll ab Juli 2025 erfolgen.

Eine Isolierung des Hauses ist derzeit nicht geplant und wäre auch nicht über die Rücklage finanzierbar.

Offene Reparaturen

- Neben der Hauseingangstüre gibt es Putzschäden an der Fassade (Kantenschoner).
- Der Rammschutz aus Holz für die Fahrradreifen beim Abgang in den Keller ist noch nicht angebracht.
- Der Zählerkasten wurde aufgebrochen; wurde vom Haustechniker repariert und wieder verschlossen. Angeblich wurde der Strom einer Wohnung vom Zählerkasten aus abgeschaltet.
- Das Schloss des Gartentors funktioniert nicht. Dies soll von der Hausverwaltung kontrolliert und gegebenenfalls eine Reparatur veranlasst werden (ev. neues Schloss notwendig?).

Herr Bankovic erklärt sich bereit, dass Schloss zu kontrollieren und Bescheid zu geben.

Herr Bankovic hat sich bis 12.02.2025 noch nicht bei Hausverwaltung gemeldet.

→ *Reparatur wurde am Freitag, 14.02.25, durch den Haustechniker der Verwaltung erledigt;*

Herr Englisch hat keinen Schlüssel für das Gartentor (wurde bereits bei letzter Eigentümersammlung erwähnt).

- Der Türschließer bei der Hauseingangstür funktioniert nicht immer. Dies soll durch die Hausverwaltung bei nächster Gelegenheit kontrolliert werden.
→ *Reparatur wurde am Freitag, 14.02.25, durch den Haustechniker der Verwaltung erledigt;*
- Auf der Terrasse von Herrn Maric (Schwiegevater von Herrn Marijanovic) füllt sich die Außenlampe immer mit Wasser. Darüber liegt der Balkon von Wohnung Bankovic. Im Frühjahr oder Sommer 2025 soll der Balkon kontrolliert werden und eventuell eine Abdichtung erfolgen.
- Vom Putzkammerl geht übler Geruch aus
→ *Kontrolle am 14.02.25 durch den Haustechniker der Verwaltung: kein übler Geruch feststellbar;*

Von den anwesenden Wohnungseigentümern wird eine dringende Erledigung gefordert.

Streitpunkt Allgemeinfläche bzw. Grünfläche

Herr Steller macht die anwesenden Wohnungseigentümer zum wiederholten Male darauf aufmerksam, dass die gesamte Gartenfläche allen sechs Wohnungen zur gleichen Nutzung dient.

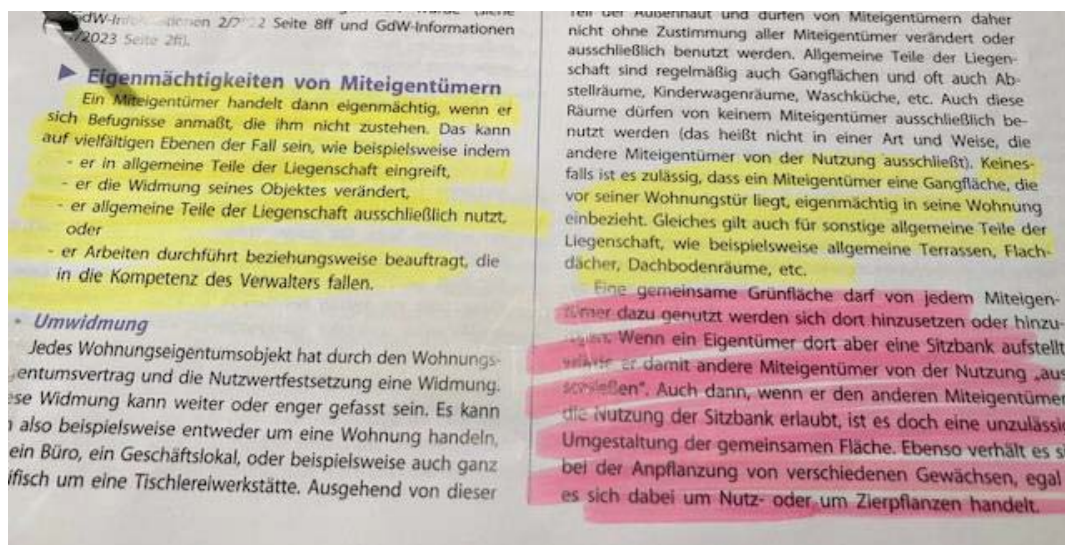
Frau Bankovic vom Erdgeschoß wurde bereits aufgefordert den Urzustand des Gartens wieder herzustellen. Allerdings wurden bereits wieder einige Sträucher auf der Fläche und im Randbereich gepflanzt, ohne die Miteigentümer zu fragen.

Die anwesenden Wohnungseigentümer besprechen die weitere Vorgehensweise und eventuell rechtlichen Schritte in Form einer Unterlassungsklage gegen Frau Bankovic einzubringen.

Herr und Frau Bankovic aus dem 1. Obergeschoß haben sich nach deren Aussagen eine kleine Fläche im Garten neben der Terrasse von Fam. Marijanovic widerrechtlich angeeignet.

Es wird nochmals eindringlich darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen durch einzelne Wohnungseigentümer nicht erlaubt sind!

siehe dazu nachstehende Information eines Wohnungseigentümers →



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

Es wird mit den anwesenden Wohnungseigentümern über eine eventuelle Teilung der Grünfläche auf zwei oder drei Gärten (mit Wegerecht) diskutiert. Herr Steller wird eine entsprechende Aufteilung und Kostenberechnung für den Erwerb oder eventueller Miete erstellen. Herr Steller weist jedoch darauf hin, dass in beiden Fällen die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig ist.



Fakt ist, dass sich Herr und Frau Bankovic ihren Garten widerrechtlich angeeignet haben und dies von den anwesenden Wohnungseigentümern nicht geduldet wird.

Herr Bankovic beschwert sich, dass ein Verwandter von Herrn Marijanovic (von einem Nebenhaus der Wohnanlage) auf dem Parkplatz von Frau Resch steht und dies für ihn eine Lärmbelästigung bedeutet, wenn dieser in der Nacht die Türen beim Auto zuschlägt oder ständig kommt und fährt. Er sieht dies als eine Provokation.

Ebenso klagt Herr Bankovic, dass zu den Schwiegereltern von Herrn Marijanovic zu viele Besucher bekommen (drei Kinder mit Partner und Enkelkinder).