



Protokoll

über die Eigentümerversammlung
der WEG

4600 Wels, Märzenkeller

(Albert Schweitzer Str. 9-15, Billrothstr. 109-117, Flemingstr. 7-11)

Datum: Freitag, 14.11.2025

Ort: Huber Arena Wels, Primelstraße 30

Beginn: 17:10 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesende Wohnungseigentümer: in Anteilen 2.661.476 von 18.167.471
in Prozent 14,65 %

Anwesend seitens Wohnbau 2000: Elvira Golubovic
Günther Hüttner
Christian Tournier

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Bericht des Obmannes der Interessensgemeinschaft
3. Abhaltung der Jahreshauptversammlung des Vereins IGM
 - 3.1. Begrüßung / Eröffnung der Jahreshauptversammlung
 - 3.2. Kassabericht des Vereins / Bericht des Kassiers / Kassaprüfers
 - 3.3. Entlastung des Kassiers / Kassaprüfers
 - 3.4. Vorschlag zur Vorstandswahl IGM / Wahl des Vorstandes
 - 3.5. Überleitung zur Hausverwaltung
4. Bericht der Hausverwaltung / Instandhaltungsrücklage
5. Gebäudeversicherung / Änderung der Kostentragung bei Rohrverstopfungen
6. Umbauarbeiten an Heizung und Sanitäranlagen in Wohnungen
7. Änderung bei der Hausbetreuung / Ansprechpersonen
8. Brandschutz / Lagerungen in allgemeinen Teilen der Häuser
9. Rahmenvertrag Fernsehen mit Liwest
10. Allfälliges

1.) Begrüßung und Eröffnung

Herr Tournier begrüßt die anwesenden Eigentümer und den Vereinsvorstand der IGM, Hr. Wallnberger & Hr. Langeder.

Nach den einleitenden Worten wurden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

2.) Bericht des Obmannes der Interessensgemeinschaft, 3.) Abhaltung der Jahreshauptversammlung des Vereins IGM samt Unterpunkten werden abwechselnd vom Obmann der IGM, sowie von Herrn Tournier moderiert.

- **Kassaprüfung und Entlastung des Kassiers einstimmig angenommen:**

Das Kassabuch wurde von Frau Kernstock und Frau Reiter geprüft. Herr Wallnberger ersucht um Entlastung des Kassiers. Es wird um Handzeichen gebeten. Die Entlastung wird von den Anwesenden einstimmig angenommen.

- **Neuwahl des Vorstandes der IGM:**

Es wird ebenso um Handzeichen gebeten. Alle Personen sind einstimmig angenommen. Das sind im Detail:

Obmann:	Herr Wallnberger Gerhard
Obmann Stv.:	Herr Langeder Kurt
Kassier:	Frau Langeder Cornelia
Kassier Stv.:	Herr Reisinger Herbert
Schriftführer:	Frau Kroismayr Christina
Schriftführer Stv.:	Frau Vonlanthen Angelika

- **Antrag auf Erhöhung des Mitgliedsbeitrages für IGM von Euro 7 auf Euro 12:**

Es wird um Handzeichen gebeten. Der Antrag wird einstimmig angenommen.
Bitte E-Mail Adresse bei Einzahlung der Gebühr am Erlagschein festhalten; dann bekommt man die Einladungen zu den Vereinssitzungen.

4.) Bericht der Hausverwaltung:

Herr Tournier bedankt sich bei den Eigentümervertretern Herrn Wallnberger und Herrn Langeder für die gute ehrenamtliche Zusammenarbeit. Die Präsenz vor Ort erhöht die Qualität der durchgeführten Arbeiten und hilft auch bei der Kostenkontrolle für die gesamte Eigentümergemeinschaft und Bewohnern der Wohnanlage.

Die allgemeine Instandhaltungsrücklage beträgt mit Stand 13.11.2025 Euro 112.868,40. Derzeit werden Euro 22.808,25 pro Monat (= 87 ct / m² Wohnnutzfläche), insgesamt Euro ca. 273.699,- im Jahr in die allgemeine Rücklage eingezahlt. Es sind allerdings noch einige Rechnungen für durchgeführte Sanierungsarbeiten bis Jahresende zu bezahlen, sodass der Stand mit 31.12.2025 wesentlich niedriger sein wird.

Die Liftrücklage beträgt mit Stand 13.11.2025 Euro 60.543,17. 2025 werden Euro 59.775,48 in die Liftrücklage einbezahlt.

Die Rücklage für die Waschanlagen beträgt mit Stand 13.11.2025 Euro 2.239,80 und wird zur Gänze über die Einnahmen aus den Waschkarten gespeist.

2025 wurde in Absprache mit der IGM bei den Waschkarten auf ein anderes Waschkarten System umgestellt, weil die alten Kartenlesegeräte vermehrt irreparabel ausgefallen sind. Bezahlt wurde die Anschaffung zur Gänze aus der Rücklage der Waschanlagen. Das Aufladen der Waschkarten ist nicht mehr abhängig von einer Person (z.B. Hr. Langeder). Nun können Guthabenbons in der Trafik oder online gekauft werden und die Waschkarten selbständig aufgeladen werden. Da die Kosten des neuen Waschkartensystems höher sind, mussten die Preise, auch wegen der wesentlich höheren Stromkosten, erhöht werden.

Wie sich die Rücklagen weiter entwickeln ist abzuwarten. Wenn man die Umsätze für die Zeit von April bis Oktober 2022 hochrechnet und die jährlichen Fixkosten (= Euro 2.000,- netto) abzieht, so kann man mit Einnahmen in Höhe von Euro 3.000,00 für 2026 rechnen. Allerdings dürfen die jährlichen Kosten für Strom und Reparaturen ebenfalls knapp Euro 3.000,00 ausmachen, sodass für 2026 mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen ist. Weil die Fixkosten für die Waschanlagen relativ hoch sind, ist es für die Wirtschaftlichkeit der Waschanlagen besser, wenn viel gewaschen wird. Herr Langeder ergänzt, dass es wichtig ist, dass man das Guthaben rasch nach dem Waschvorgang zurückbucht. Bei diesem System wird für eine gewisse Zeit und nicht für den Energieverbrauch bezahlt. Empfohlen ist für einen 60 ° Waschgang 1 Std. zu bezahlen. Sollte die Wäsche nicht trocken sein, so melden Sie sich bitte bei der HV oder Herrn Langeder, weil dann sehr wahrscheinlich ein Defekt vorliegt, der repariert werden muss.

Die mit der WEG-Novelle 2022 eingeführte monatliche Mindestrücklage, erhöht sich mit 01.01.2026 auf Euro 1,13 je m² und Monat. Demnach muss die monatliche Rücklage Euro 29.624,26 (= Euro 355.491,12 pro Jahr) für alle Instandhaltungsrücklagen der gesamten WEG betragen.

Bei den Aufzügen entstehen trotz Vollwartungsvertrag, der ebenfalls jährlich an die Inflation angepasst wird, immer wieder Kosten, die separat zu bezahlen sind. Insbesondere fallen diese Instandsetzungen nach unnötigen Beschädigungen unbekannter Personen an. Da sich der Lift-Rücklagenstand in den letzten Jahren positiv entwickelt hat und in den nächsten Jahren mehr Mittel in die allgemeine Rücklage fließen sollten, wird 2026 die Rücklagendotierung für den Lift auf Euro 35.000,00 pro Jahr reduziert. In die Lift-Rücklagen bezahlen nur die Häuser, die einen Lift haben.

Um die in den nächsten Jahren zu erwartenden Ausgaben aus der Rücklage bezahlen zu können, wird die Differenz zur gesetzlichen Mindesthöhe der allgemeinen Rücklage zugeführt. Mit 01.01.2026 wird diese daher auf Euro 320.000,- pro Jahr erhöht.

Es wird und wurde im Jahr 2025 laufend renoviert und Instand gehalten:

- Nachdem 2023 die Modernisierungen der Warmwasseranlagen abgeschlossen wurden, waren 2024 und 2025 nur mehr wenige Reparaturen und Erneuerungen notwendig. So mussten eine Drucksteigerungsanlage und eine Heizungszirkulationspumpe erneuert werden.
- Erneuerung der Stockwerksverteiler nach Erfordernis, wenn Wohnungen elektrisch saniert werden.
- Erneuerung der Kaltwasserleitungen samt Absperrventile in allen Kellern; Somit ist die Erneuerung der Kaltwasserleitungen abgeschlossen. 2026 müssen lediglich noch manche Isolierungen bei den Kaltwasserleitungen (damit kein Kondenswasser entsteht) angebracht werden.
- Erneuerung sämtlicher Leitungen (Abwasser, Kalt- und Warmwasser, sowie WW-Zirkulationsleitung) in einem Steigschacht im Haus Flemingstraße 9 nach diversen Rohrbrüchen. Die Leitungen waren stark verrostet.
- In der gesamten Wohnanlage: Montage des Metallzaunes statt den alten Hecken; somit reduzieren sich die Betriebskosten bei den Außenanlagen um fast Euro 10.000,00 pro Jahr.
- Komplettsanierung des Daches Flemingstraße 7 – 9 durch aufbringen einer neuer Bitumenschicht.
- Notwendige Reparaturen an beschädigten Asphaltteilen.
- Nach wie vor müssen die Haustürzylinder häufig erneuert werden. Die Ursache dafür ist laut Schlüsseldienst, dass Bewohner abgenutzte Schlüssel benützen. Diese schleifen neuen Zylinder rasch ab; daher sollen bitte **alle Bewohner** ihre **alten** Haustürschlüssel erneuern.

Herr Langeder berichtet, dass ganz aktuell die Druckhalteanlage im Haus Flemingstraße 11 defekt ist. Die alte Druckhalteanlage (defekte Regelung) kann noch repariert, was einige tausend Euro kosten wird, oder zur Gänze (Kosten ca. Euro 10.000,00) erneuert werden. Letzteres empfehlen die Fachleute, weil dann wieder für einen längeren Zeitraum keine Reparaturen anfallen. Herr Tournier nutzt die Gelegenheit um die anwesenden Eigentümer nach Ihrer Meinung zu fragen, ob bei diesem und ähnlichen Defekten nur (das nötigste) repariert oder das alte Gerät zur Gänze erneuert werden soll. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich alle in solchen Fällen für die Erneuerung der alten Geräte aus.

5.) Gebäudeversicherung / Änderung der Kostentragung bei Rohrverstopfungen:

Wie berichtet sind die Wasserleitungen fast 60 Jahre alt. Somit treten immer häufiger Wasserrohrbrüche auf. Deshalb hat die Gebäudeversicherung die Prämien 2025 und für 2026 sehr stark erhöht. Die Schadensquote bei der Leitungswasserversicherung beträgt mehrere Hundert Prozent. Für 2026 wird die Jahresprämie insgesamt bei etwas über Euro 80.000,00 liegen.

Zusätzlich zu den Prämien erhöhungen wurde ein genereller Selbstbehalt für alle Schäden, die von der Gebäudeversicherung gedeckt werden, in Höhe von Euro 350,00 netto fällig. Somit werden im Ergebnis sämtliche Schadensbehebungen, die unter Euro 350,00 netto liegen, nicht mehr bei der Gebäudeversicherung eingereicht.

Darunter fallen auch die meisten Rohrverstopfungen. Somit muss jetzt und in Zukunft unterschieden werden, wo die Verstopfung vorliegt. Bei einer Hauptstrangverstopfung muss die Kosten die Gemeinschaft tragen. Bei lokalen Verstopfungen in den (kleineren) Leitungen, müssen die Kosten hingegen von den Bewohnern getragen werden. In diesen Fällen wird die Rechnung für den Verstopfungseinsatz an die Bewohner verrechnet werden.

Da in den nächsten Jahren weitere Wasserschäden zu erwarten sind, sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, alte Rohrleitungen zur Gänze zu tauschen. Deshalb werden mit Bedacht auf den Rücklagenstand, allgemeine Leitungen in den nächsten Jahren nach Wasserschäden in den Steigsträngen zur Gänze getauscht werden. Wie man im Haus Flemingstraße 9 gesehen hat, bedeuteten solche umfangreichen Sanierungen eine gute Koordination und mehrere Wochen nervliche Anspannung. Auch sind die Geldmittel dafür hoch. Nach Zahlung durch die Versicherung ist mit Kosten in Höhe von gut Euro 50.000,00 für die durchgeführte Sanierung zu rechnen. Jedes Haus hat mindestens 2 solcher Steigschächte. Im Zuge der Arbeiten wurde festgestellt, dass es immer noch alte Rohrleitungen in den Wohnungen gibt. Es wäre wünschenswert, wenn Wohnungseigentümer, die noch alte Rohrleitungen haben, diese spätestens im Zuge einer solchen Generalsanierung ebenfalls in ihrer Wohnung erneuern würden.

Es wurde von einzelnen Eigentümern gefragt, ob vor der Prämienhöhung Vergleichsangebote eingeholt wurden. Herr Tournier verneint dieses und erklärt, dass Hr. Karpf die Versicherungsagenden des Märzenkellers betreut und als Miteigentümer in der Wohnanlage sehr bestrebt ist, möglichst gute Konditionen, derzeit möglichst niedrige Erhöhungen der Prämien zu verhandeln. Allerdings stand wegen der sehr hohen Schadensquote bereits eine Aufkündigung der Leitungswasserversicherung im Raum. Durch die durchgeführten Sanierungen an den allgemeinen Wasserleitungen konnte diese abgewendet werden. Auch andere Versicherungen orientieren sich an der Schadensquote der letzten 3 Jahre.

Dennoch sprachen sich einzelne Eigentümer für das Einholen von Vergleichsangeboten aus. Die Hausverwaltung wird somit ein Vergleichsangebot einholen.

6.) Umbauarbeiten an Heizung und Sanitäranlagen in Wohnungen:

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentumsobjekt / Wohnung frei verfügen und in diesem umgestalten. Grenzen sind einem gesetzt, sofern man tragende Mauern, das WC versetzen, Fenster oder Wohnungseingangstüre tauschen will. In diesen Fällen gibt es Einschränkungen oder man benötigt die Zustimmung aller Eigentümer der gesamten Wohnanlage.

Da die Wohnungsfenster, die Balkontüren und die Wohnungseingangstüren als Außenhülle Eigentum der Gemeinschaft sind, wurden für den Tausch dieser in Absprache mit der IGM folgende Vorgangsweise besprochen:

Fenster und Balkontüren in weiß dürfen vom Wohnungseigentümer unter der Voraussetzung, dass der Einbau nachweislich nach der ÖNORM 5320 eingebaut wird, getauscht werden. Wenn der Fensterbereich nicht ordentlich abgedichtet ist, wird die Fassade Schaden nehmen und die Kosten der Fassadensanierung sind vom Verursacher zu bezahlen. Die Höhe der Kosten kann dabei leicht den Wert der eigenen Wohnung übersteigen. Somit sollte sich jemand, der Fenster tauschen will, vor der Durchführung der Arbeiten bei der Hausverwaltung melden. Nach dem Einbau ist, auch zum eigenen Schutz, eine Bestätigung (der Fachfirma) über den Einbau nach ÖNORM 5320, der Hausverwaltung zur Archivierung zu schicken.

Die Wohnungseingangstüre darf ebenfalls auf Wunsch des Wohnungseigentümers getauscht werden, sofern die neue Türe außen in mahagoni oder weiß gehalten ist und die Türe zumindest dieselbe Qualität, wie die derzeit eingebaute, aufweist. Die Metalltürzarge darf nicht entfernt werden. Auch hier halten Sie bitte vor dem Umbau Rücksprache mit der Hausverwaltung.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre ist bei Arbeiten an der Heizung auf die Besonderheit zu achten, dass die Außer- und Inbetriebnahme der Heizung für die Wohnung nur über die Fa. Rieder laufen darf. Diese kennt das Heizungssystem und hat alle notwendigen Schlüssel zu den Technikräumen. Die Kosten für die Außer- und Inbetriebnahme der Heizung sind vom Wohnungseigentümer zu bezahlen.

Generell ist es wünschenswert, dass sich Wohnungseigentümer, die Renovierungsarbeiten vornehmen möchten, bei Hr. Langeder oder bei der Hausverwaltung vor Beginn der Arbeiten melden.

So tauchen immer wieder Probleme (alter Zählerkasten, Einbau von falschen Ventilen, unsachgemäßer Einbau von Fenstern & Wohnungstüren, Nichtreinigung von verschmutzten Allgemeinflächen, etc.) auf, die man hätte vermeiden können.

Oft werden die Nachbarn auch nicht von den beabsichtigten Renovierungsarbeiten informiert, sodass diese überrascht werden. Zusätzlich werden die Ruhezeiten laut Hausordnung nicht eingehalten, was dann insgesamt zu Unmut im Haus führt. Bei Nichteinhalten der Ruhezeiten, insbesondere der Nacht-, Sonntags- oder Feiertagsruhe soll bitte die Polizei gerufen werden. Die Hausverwaltung hat hierbei keine Durchgriffskompetenzen.

Auch die Renovierungsdauer ist grundsätzlich nicht vorgegeben. Sie darf allerdings nicht zur Dauerbelastung für andere Bewohner werden. Daher sollte jeder seine Renovierungsarbeiten rasch durchführen.

7.) Änderung bei Hausbetreuung / Ansprechperson:

Da Herr Langeder ehrenamtlich und kostenlos seine übernommenen Aufgaben ausübt, möchte er ab 2026 den Aufgabenbereich einschränken. Er wird zukünftig unter der Anlagennummer nur mehr am Montag und Dienstag erreichbar sein. Die Wohnbau 2000 ist zu den Bürozeiten erreichbar. Sollten Sie den gewünschten Gesprächspartner nicht telefonisch erreichen, so hinterlassen Sie bei den Kolleginnen und Kollegen ein Rückrufersuchen.

Für Notfälle steht außerhalb der Bürozeiten der Wohnbau 2000 ein Notdienst der Firma Wohlschlager und Redl zur Verfügung. Da Notdienste viel Geld kosten, überlegen Sie bitte gut, was ein wirklicher Notfall ist und was bis zum nächsten Werktag keine Schäden anrichtet.

Herr Wallnberger und Hr. Langeder werden auch weiterhin die Firmen vor Ort kontrollieren und die Arbeitsscheine abzeichnen.

8.) Brandschutz / Lagerungen in allgemeinen Teilen der Häuser:

In den Häusern kontrolliert monatlich ein externer Brandschutzbeauftragter, ob die Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Leider muss er viele Beanstandungen aufschreiben. Insbesondere stehen in manchen Stockwerken immer wieder die Brandschutztüren zwischen Stiegenhaus und Wohnungsvorraum offen. Diese Türen müssen unbedingt geschlossen sein! Wenn gelüftet wird, dann dürfen die Brandschutztüren nur kurz und solange jemand diese auch tatsächlich beaufsichtigt, geöffnet werden. Im Brandfall muss ein rauchfreies Stiegenhaus gewährleistet sein, damit im Notfall auch die Bewohner der oberen Stockwerke sicher das Haus verlassen können.

Im Stiegenhaus und in den Vorräumen zu den Wohnungen müssen **frei von sämtlichen Gegenständen** sein. Da das leider in manchen Stockwerken und Häusern nicht funktioniert, wird ab **01.01.2026** hart und konsequent gehandelt. Sollte jemand einen Gegenstand – auch nur Schuhe – vor der Wohnungstüre gelagert haben, werden sowohl die Bewohner, als auch der Eigentümer der Wohnung dazu informiert. Bei einem erneuten Verstoß wird eine Unterlassungsklage eingebracht.

Helfen Sie mit, dass Aufforderungsschreiben und Unterlassungsklagen nicht notwendig werden!

9.) Rahmenvertrag Fernsehen mit Liwest:

Es besteht zwischen der WEG Märzenkeller und der Firma LIWEST seit 1997 ein Gesamtvertrag zum Bezug von Kabelfernsehen. Derzeit werden je Teilnehmer Euro 15,60 brutto verrechnet. Wir haben die Info erhalten, dass die Gebühr auf Euro 17,14 brutto erhöht wird. (Normalpreis derzeit Euro 21,90 brutto). Da alle anwesenden Eigentümer keine Aufkündigung wünschen, bleibt der Gesamtvertrag bestehen. Wenn jemand kein Kabelfernsehen haben möchte, so ist es derzeit noch möglich, dass sich ein Eigentümer vom Kabelfernseh-Bezug abmelden kann.

10.) Allfälliges:

Beschädigungen an Allgemeinteilen:

Leider werden immer wieder mutwillig Sachen beschädigt. Z.B. werden Aufkleber (Verhalten im Brandfall) beschädigt oder entfernt. Diese müssen immer wieder erneuert werden (Feuerpolizeiliche Vorschrift). Das kostet natürlich Geld. Grundsätzlich ist derjenige für die Reparatur der Sache verantwortlich, der diese beschädigt hat.

Es mehren sich Beschädigungen an Mauer oder am Lift, die durch sperrige Gegenstände, wie auch Möbel, entstehen. Es sollten Vermieter ihre Mieter bei Auszug oder Einzug hinweisen, vorsichtig zu sein. Eine Kontrolle, ob auch Beschädigungen im Allgemeinbereich sichtbar sind, wäre vor Kautionsauszahlung sinnvoll und könnte der Gemeinschaft helfen Kosten zu sparen. Daher wäre es wünschenswert, wenn Vermieter ihren Mieterwechsel bei Hr. Langeder bekannt geben.

Das Anbringen von Überwachungskameras ist, wie auch bei der letzten ETV 2023 besprochen, eine problematische Sache, da sie aus datenschutzrechtlichen Gründen nur eingeschränkt erlaubt ist und in der tatsächlichen Handhabung (Kontrolle der Videoaufzeichnungen) aufwändig ist. Daher wird diese Idee erneut verworfen.

Grünflächenpflege:

Die Grünflächenpflege wird weiterhin vom Maschinenring Wels durchgeführt. Sie mähen die Grünflächen ca. 8 – 10 mal je Saison (April – Oktober). Auch im Hochsommer wird der Rasen gemäht, allerdings meistens in einem größeren Zeitabstand.

Tauben(abwehr):

Obwohl sich die Situation mit den Tauben bereits gebessert hat, gibt es nach wie vor einige Tauben, die Fensterbänke und Balkone verschmutzen. Problematisch sind Wohnungen, die lange Zeit leer stehen oder nur gelegentlich bewohnt werden. Dort finden die Tauben Ruhe um zu leben. Daher sollen Eigentümer von solchen Wohnungen ein Taubennetz beim Balkon spannen oder Schutzgitter montieren.

Bei der Netzmontage achten Sie bitte darauf, dass die Tauben keine Möglichkeit haben, sich auf der Balkonverblechung niederzulassen. Es gibt vermehrt Beispiele, wo die Tauben sich einfach auf das Netz setzen können und die darunter liegenden Balkone und die Fassade verschmutzen.

Algenbefall auf Fassade:

An einigen Stellen der Fassade haben sich grüne Algenverunreinigungen festgesetzt. Derzeit findet man Algen auf den Nordseiten der Wohnhäuser. Also die Fassadenteile, die kaum oder gar keine Sonnenbestrahlung haben. Ein Eigentümer findet, dass Algen die Fassade zu rasch befallen haben. Er glaubt an einen Baumangel und fordert die Hausverwaltung auf diesem nachzugehen. Die Hausverwaltung hat sich bei mehreren Fachfirmen erkundigt. Alle erklären, dass die Gründe für einen Algenbefall der Fassade von mehreren Faktoren beeinflusst ist. Algen an der Fassade bedeutet, dass es dort Feuchtigkeit gibt. Ganz generell sind Faktoren die Bauweise des Gebäudes, das gegenwärtige Klima und die Lage des Hauses. Zur Bauweise ist auszuführen, dass es keinen Dachüberstand gibt, der die Fassade vor Regen schützen würde und ganz generell ein Wärmeverbundsystem Kondenswasserbildung an der Fassade begünstigt. Das Klima sollte kein Problem darstellen. Auch die Grünanlagen fördern eher ein feuchteres Mikroklima. Diese Faktoren führen dazu, dass Feuchtigkeit an der Fassade nicht zur Gänze aufgetrocknet und somit sind es die sonnenabgewandten Seiten, die zuerst von Algen betroffen sind.

Spezielle Schutzmittel bietet auch nur beschränkten Schutz gegen Algen. Marktüblich scheint eine Garantie von 5 Jahren gegen Algen zu sein.

Da die Fassade im Winter 2018 fertig gestellt wurde, ist ein Algenbefall an den nördlichen Fassaden erwartbar und laut Fachfirmen im üblichen Bereich.

Wir werden die Fassade noch von einem Fachmann, der uns in Bauangelegenheiten technisch berät, begutachten lassen.

Die Fachfirmen empfehlen die Algen zu entfernen, weil einerseits die optische Veränderung stärker wird und längerfristig sich auch ein für die Fassade schädlicher Pilzbefall ergeben könnte.

Parken vor der Garage / auf den Allgemeinplätzen:

Was für alle allgemeinen Plätze der Wohnanlage gilt, gilt auch für den Bereich vor den Garagen: Ein Parken ist dort nicht erlaubt.

Um ein Ein- und Ausladen von Fahrzeugen zu ermöglichen wird, ein Halten auf den gekennzeichneten Flächen vor den Häusern für die Dauer einer Ladetätigkeit (= tatsächliches Ein- und Ausladen des Autos) toleriert.

Um Missverständnisse zu vermeiden: Die Ladetätigkeit muss rasch und ohne Unterbrechung durchgeführt werden; **keine Ladetätigkeit** ist das Abstellen des Fahrzeugs und das gelegentliche „**etwas aus dem Auto holen**“.

Bitte diese Info auch an Ihre Mieter oder an von Ihnen beauftragte Firmen weitergeben!

Fahrradkeller:

Da der Platz für die Fahrräder knapp ist, sollen bitte nur funktionstüchtige und häufig benutzte Fahrräder in den Fahrradräumen abgestellt werden. Alle anderen Fahrräder bitte ins private Kellerabteil stellen.

Es sollen wieder einige augenscheinlich unbenutzte und herrenlose Fahrräder entfernt werden.

Die Hausverwaltung wird Anfang des Jahres wieder eine Fahrradentrümpelung organisieren.

Die Bewohner erhalten noch ein separates Schreiben, in der genaue Informationen zur Kennzeichnung und zum Entsorgungstermin festgehalten werden.

Müllplätze:

Leider werden immer wieder Müllsäcke neben die Tonnen gestellt, Plastiksäcke in die Biomülltonne geworfen, Kartonagen unzerkleinert in die Papiercontainer entsorgt und Sperrmüll am Müllplatz abgestellt. Bitte bei der Müllentsorgung mehr darauf achten, dass richtig entsorgt wird. Bei Müllsackerl neben den Tonnen drohen Ratten; wenn Plastiksäcke im Biomüll landen, dann droht, dass der Biomüll nicht gratis, sondern kostenpflichtig entsorgt wird; wenn Kartonagen nicht zerkleinert werden, dann sind die Containerkapazitäten für Papier schnell überfüllt. Große Kartonagen und insbesondere Sperrmüll gehört ins Altstoffsammelzentrum gebracht und dort entsorgt.

Belüftung im Keller:

In manchen Kellern riecht es modrig. Eine Abklärung der Ursache wird noch erfolgen. Möglicherweise liegt ein Wasserschaden vor oder es sind noch Auswirkungen von einem alten Wasserschaden. Dort wo es modrig riecht, sollen die Bewohner ihre Kellerabteile nach feuchten Gegenständen durchsuchen.

Es wird jedenfalls Anfang des nächsten Jahres nach einer Lösung gesucht.

Generelles:

Herr Langeder hat einige Punkte, die er in Erinnerung rufen möchte:

- Wenn jemandem Beschädigungen, Defekte oder ausgebrannte Lampen auffallen, diese Info bitte an Hr. Langeder melden.
- Sollte jemanden einmal ein Missgeschick passieren und etwas beschädigen. Bitte eine Info an Hr. Langeder und keine Reparatur durchführen.
- Bitte nichts – auch kein Papier - auf die Postkästen legen. Werbungen bitte in den Altpapiercontainer geben.
- Keine Zwischenlagerungen in den Stiegenhäusern, auch nicht während der Nacht abstellen. Diese müssen immer als Fluchtweg frei sein!
- Keine Wäsche über den Balkon hängen.
- Die Wäsche in den Trockenräumen rechtzeitig wegräumen.

Fragen aus der letzten IGM Sitzung:*Offene Nachweise nach durchgeführtem Fenstertausch:*

Leider gibt es 2 Eigentümer, die für ihren Fenstereinbau keine Bestätigung, nach der die Fenster gemäß ÖNORM 5320 eingebaut wurden, vorlegen konnten. Nun wird den Einbau ein Sachverständiger überprüfen. Bis Ende Jänner 2026 sollen die Überprüfungen abgeschlossen sein. Die Kosten für diese Prüfungen werden den beiden Eigentümern verrechnet.

Veränderungen im Gangbereich:

Ein Eigentümer hat die Metallzarge für die Wohnungseingangstüre entfernt, was nicht erlaubt ist. Er musste eine neue Metallzarge einbauen und auch die Anschlüsse im Gangbereich wieder herstellen. Die Anschlüsse sind jedoch bisher nicht fertig gestellt worden. Somit wird der Eigentümer letztmalig aufgefordert die Arbeiten durchzuführen, ansonsten werden diese Arbeiten auf seine Kosten durchgeführt.

Kamera in Wohnungsgang montiert:

Im 7. Stock eines Hochhauses hat ein Eigentümer eine Überwachungskamera montiert. Es wurde ihm bereits schriftlich mitgeteilt, dass eine Montage aus mehreren Gründen nicht erlaubt ist. Der Eigentümer war anwesend und es entbrannte eine hitzige Diskussion über die Kamera. Der Eigentümer, der die Kamera wegen eines Diebstahls abgestellter Pakete montiert hatte, wurde nochmals darüber informiert, dass er keine Wohnungsgänge überwachen darf und Kameras ohne Zustimmung aller Eigentümer nicht aufhängen darf. Sollte er die Kamera nicht entfernen, so wird Herr Wallnberger ein Entfernen behördlich / gerichtlich durchsetzen. Die Hausverwaltung kann solche Klagen nicht gerichtlich einbringen. Sie ist dazu nicht berechtigt. Mittlerweile wurde die Kamera, erfreulicherweise ohne Behördeneinschreiten, vom Eigentümer entfernt.

Reinigung der Nirosta-Geländer zu den Fahrradräumen:

Die Nirosta-Geländer zu den Fahrradräumen werden 1 x pro Jahr mit Hochdruck und Spezialreiniger gesäubert. Dieses Jahr ist auf diese Reinigung vergessen worden. Sie wird nächstes Jahr im Frühjahr nachgeholt. Für die vergessene Reinigung sind keine Kosten entstanden.

Wels, 14.11.2025/Tournier