

<u>Objektadresse:</u>	WEG Waschenbergerstraße 4C 4651 Stadl Paura
<u>EZ/KG:</u>	1454/51126 Wels
<u>Grundstücksnummer:</u>	113/13 und 113/34
<u>Objektnummer:</u>	909

Protokoll

zur Eigentümerversammlung

Datum der Eigentümerversammlung:	28.05.2019
Ort der Eigentümerversammlung:	Gasthof Stadl in Stadl Paura
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Protokollzustellung an alle Eigentümer:	per Post

Anwesend bei der Eigentümerversammlung:

- **66,08% Eigentümer der WEG Waschenbergerstraße 4C, gemessen nach Nutzwerten. Die Versammlung ist beschlussfähig.**

- **GSA Genossenschaft:**

Peter Lechner
Ing. Lukas Leibetseder

Wichtige Objektdaten bzw. Objektinformationen:

Nutzwertanteile gesamt:	2.058 NW
Nutzfläche gesamt:	874 m ²
Anzahl der Wohnungseinheiten	14
Aufteilungsschlüssel:	nach Grundbuchsanteilen
Instandhaltungsrücklage per 03.12.2018:	EUR – 4.125,41
Monatliche Dotierung	EUR 171,92

Tagesordnungspunkte laut Einladung vom 13.05.2019

Aufgrund der Einladung zur ersten EGT-Versammlung durch die Hausverwaltung gab es keine konkreten Tagespunkte auf der Einladung und wurde die Versammlung zu folgenden Themen abgehalten:

1. Gewährleistungsauslauf
2. Allfälliges – siehe unten

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:

Herr Lechner begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, stellt das Team der GSA Hausverwaltung vor und erörtert die zu besprechenden Tagesordnungspunkte.

Ebenso wird ein Überblick über den geplanten Verlauf der Versammlung gegeben.

2. Darstellung des Ablaufes bezüglich des Auslaufens der Gewährleistung und Festsetzung der Termine zur Begehung des Objektes und der einzelnen Wohnungen.

Herr Leibetseder erläutert diese wie folgt:

Die 3-jährige Gewährleistungsbegehung mit der ausführenden Firma wird zeitnah vor Ablauf der Frist durchgeführt. Die Frist für dieses Objekt läuft Ende November 2019 aus. Der Sinn dieser Begehung liegt in der gemeinsamen Kontrolle des Objektes bezüglich Mängel die im Rahmen der Gewährleistung noch durch den Generalunternehmer auszubessern sind. Gemeinsam mit den anwesenden Eigentümern wurde Mittwoch, 03.07.2019 ab 08:00 Uhr als Begehungstermin einstimmig festgelegt. Es wird seitens der GSA ein Infoschreiben bezüglich Ablauf der Begehung an alle Eigentümer versendet. Die Eigentümer können auch bereits im Vorfeld an die GSA mögliche Mängelpunkte (Wohnung oder auch Allgemeinbereiche) übermitteln. Der genaue Zeitplan der Begehung wird noch festgelegt. Sofern ein Eigentümer an diesem Tag verhindert ist und dennoch einen Mangel bei der Begehung in der Wohnung begutachten lassen möchte, ersuchen wir den/die Eigentümer/in sich durch eine Person Seines/Ihres Vertrauens vertreten zu lassen.

3. Allfälliges laut Einladung Hausversammlung

Es werden einige technische Missstände angesprochen, wie Beleuchtung beim Hauszugang sowie beim Müllbunker, ebenso die Bewegungsmelder in den Geschossen. Die Umstände werden zu Protokoll genommen. Es werden einige weitere Mängel vorgetragen, welche durch Herrn Ing. Leibetseder für die Gewährleistungsbegehung zu Protokoll genommen werden (Balkonentwässerung, Außenbeleuchtung, Bewegungsmelder, etc.).

Entfernung von Fahrnissen auf Allgemeinflächen aufgrund von Beschwerden.

Aus gegebenem Anlass wurden die Eigentümer darauf hingewiesen, dass auf den Allgemeinflächen und vor allem Fluchtwegen diese von Fahrnissen frei zu räumen sind. Fluchtwegen müssen generell dauerhaft in Ihrer gesamten Breite frei von Fahrnissen gehalten werden. Es wird seitens der anwesenden Eigentümer entgegengehalten, dass dies aus Platzgründen kaum möglich wäre, da der Fahrrad- und Kinderwagenraum keinen weiteren Platz mehr bietet.

Herr Lechner weist nochmals ausdrücklich auf die gesetzliche Lage hin.

Es wird von den Eigentümern vereinbart nach einer Ausweichmöglichkeit zu suchen.

Es wird über die Ein- und Ausschaltzeit der Außenbeleuchtung diskutiert und abgestimmt.

Die neue Aus- und Einschaltzeit wird **einstimmig** wie folgt beschlossen:

Einschaltzeit: 04:30 Uhr Ausschaltzeit: 22:00 Uhr

Es wird die Markierung der Gästeparkplätze besprochen da immer wieder Besucher auf Eigentümerparkplätzen ihr KFZ parken.

Die Markierung dieser Besucherparkplätze wird **einstimmig** in der Versammlung beschlossen.

Die Reinigung der Biotonne wird besprochen und der Antrag auf monatliche Reinigung durch die Firma Green Life für die Monate Juni, Juli, August und September 2019 sowie auch in den Folgejahren bereits ab Mai gestellt.

Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

Weiter wird noch die manuelle Öffnung des Brandrauchfensters im Stiegenhaus als auch die nicht ausreichende Temperatur des Warmwassers besprochen.

Herr Ing. Leibetseder und Herr Lechner sagen die Überprüfung beider Punkte zu.

4. Allfälliges von Hausverwaltung:

Betriebskosten

Es wird über die Problematik der Betriebskostennachzahlungen sowie über die daraus resultierende und erforderliche Anhebung der monatlichen Betriebskostenkonti diskutiert. Herr Lechner erklärt, warum es zu Beginn der Vorschreibung zu niedrigen Beträgen gekommen war. Die Ursache dürfte in der vermeintlichen Abtretung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück, welche dann nicht eingetreten ist, sowie vermutlich in einer Nichtbeachtung der Liftwartungs- und Liftnotrufkosten gelegen haben. Genau kann die Ursache nicht erörtert werden. Fakt ist jedoch, dass daraus

auch heuer wieder Nachzahlungen, wenn auch geringer, resultieren. Um diesen Umstand in Hinkunft hintan zu halten, schlägt Herr Lechner vor die Akontierungen bereits im Zuge der Abrechnung, jedoch spätestens ab 01. August 2019 und nicht erst zum Jahreswechsel 2019/2010 auf das tatsächliche Ausmaß (= anteiliges Akonto aufgrund des Abrechnungsergebnisses 2018) mittels neuer Vorschreibung anzuheben.

Der Vorschlag wird zur Abstimmung gebracht und **einstimmig** angenommen.

5. Allfälliges von Eigentümern:

Es wird die Möglichkeit der Errichtung eines Carports angesprochen. Herr Ing. Leibetseder gibt bekannt, dass bereits in einem 5er-Streifen ein Fundament hierfür vorbereitet wurde. Die Hausverwaltung wird prüfen bei welchen Plätzen dies der Fall ist. Im Anschluss werden die Errichtungskosten ermittelt als auch geprüft, ob sich dies auch aufgrund der Eigentümerkonstellation dieser 5 Stellplätze auch verwirklichen lässt.

Beilagen: Anwesenheitsliste

Verteiler: An alle Eigentümer
Aushang im Haus am 05.06.2019
Hausakt

Linz, 29.05.2019

Peter Lechner

Ing. Lukas LEIBETSEDER

Hausverwaltung

Bautechnik