



Protokoll

über die Eigentümersammlung
der WEG

4600 Wels, Märzenkeller

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

Datum: Mittwoch, 25.10.2023

Ort: Huber Arena Wels, Prinelstraße 30

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 20:55 Uhr

Anwesende Wohnungseigentümer: in Anteilen 2.598.705 von 18.167.471
in Prozent 14,30 %

Anwesend seitens Wohnbau 2000: Wolfgang Hötzenegger
Isabella Seyr
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. Erneuerung der Wasserleitungen in den Wohnhäusern
6. Umbauarbeiten in und an Wohnungen
7. Allfälliges

1.) Begrüßung und Eröffnung

Herr Hötzenegger begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt sich als neue Leitung der Hausverwaltung der Wohnbau 2000 vor.

Nach den einleitenden Worten wurden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

2.) Bericht des Obmannes der Interessensgemeinschaft, 3.) Abhaltung der Jahreshauptversammlung des Vereins IGM samt Unterpunkte werden abwechselnd von den IGM Mitgliedern Wallnberger und Langeder, sowie von Herrn Hötzenegger moderiert. Zur Jahreshauptversammlung des Vereins IGM – Interessengemeinschaft Wohnsiedlung Märzenkeller wird ein extra Protokoll verfasst, welches diesem Protokoll angeschlossen ist.

4.) Bericht der Hausverwaltung:

Herr Tournier bedankt sich bei den Eigentümerversprechern Herrn Wallnberger und Herrn Langeder für die Arbeit und gute Zusammenarbeit vor Ort. Die Präsenz vor Ort erhöht die Qualität und hilft auch bei der Kostenkontrolle für die gesamte Eigentümergemeinschaft und der Bewohner der Wohnanlage.

Die allgemeine Instandhaltungsrücklage beträgt mit Stand 24.10.2023 Euro 181.467,69. Derzeit werden Euro 14.529,00 pro Monat (= 55 ct / m² Wohnnutzfläche), insgesamt Euro ca. 174.000,- im Jahr in die allgemeine Rücklage eingezahlt.

Die Liftrücklage beträgt mit Stand 24.10.2023 Euro 20.154,98. Jährlich werden ca. Euro 31.500,- in die Liftrücklage einbezahlt.

Die Rücklage für die Waschanlagen beträgt mit Stand 24.10.2023 Euro 11.048,75 und wird über die Einnahmen aus den Waschkarten gespeist. 2023 mussten die Preise, auch wegen der wesentlich höheren Stromkosten, merklich erhöht werden. Jetzt werden je kWh 63 Cent verrechnet. Die Einnahmen sollten damit ab 2023 entsprechend höher, verglichen mit den Vorjahren, sein (zuvor ca. Euro 5.000,- jährlich). Dieser Erlös aus den Wertkarten fehlt bei diesem Rücklagenstand, weil dieser erst Ende des Jahres verbucht wird. Der Erlös aus den Wertkarten wurde mittlerweile ermittelt. Diese beträgt für 2023 ca. Euro 6.400,00.

Mit WEG Novelle 2022 wurde eine monatliche Mindestrücklage, die erstmalig 2024 auf Euro 1,06 je m² und Monat angepasst wird, gesetzlich eingeführt. Demnach müsste die monatliche Rücklage Euro 27.789,13 (= Euro 333.469,56 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 sind das Instandsetzungen nach unnötigen Beschädigungen unbekannter Personen. Daher werden wir mit 2024 den Beitrag zur Lift Rücklage nochmals anpassen müssen. Angedacht ist eine Erhöhung auf Euro 45.000,00 pro Jahr.

Um die Erhöhungen Anfang des Jahres nicht zu heftig werden zu lassen, wird die Vorschreibung zur allgemeinen Rücklage nicht zur Gänze auf den gesetzlichen Betrag von Euro 1,06 je m² Nutzfläche angehoben, sondern nur auf Euro 206.000,- pro Jahr erhöht. Die Ausgabenentwicklung wird bis zur Jahresabrechnung im Juni 2024 beobachtet. Sollte die Ausgabenentwicklung stärker ausfallen, als erwartet, so würde die Vorschreibung zur Rücklage auf den gesetzlichen Wert angehoben werden.

Es wird und wurde im Jahr 2023 laufend renoviert und Instand gehalten:

- Erneuerung der Stockwerksverteiler nach Erfordernis, wenn Wohnungen elektrisch saniert werden;
- Erneuerung der Kanalleitungen in diversen Kellern;
- Erneuerung der Warmwasseranlagen; derzeit ist im Haus Flemingstraße 11 der Pufferspeicher zu erneuern; Damit sind sämtliche Warmwasseranlagen erneuert worden. Einige Erneuerungen liegen allerdings schon Jahre zurück.
- Erneuerung der Drucksteigerungsanlagen für Kaltwasser. Derzeit ist der im Haus Flemingstraße 7 defekt und wird durch einen neuen ersetzt; zusätzlich war im November auch der in der Billrothstraße 117 zu erneuern;

- Da es in den Erdgeschosswohnungen in den Sommermonaten bei Starkregenfällen immer wieder zu einem Kanalarückstau und damit zu Überschwemmungen im WC kommt, wurde versucht Abhilfe zu schaffen und versucht den Rückstau zu vermeiden. Der Einbau von 2 mal 45 Grad Bögen, anstatt des ursprünglich vorhanden 90 Grad Bogens, im Kanalrohr im Keller hat die Anzahl der Rückstaus zwar verringert, aber noch nicht zur Gänze beseitigt. Daher wird mit dem Einbau von Drosselementen am Dach die Wassermenge reduziert. Diese Drosseln sollen weniger Dachwasser ablaufen lassen und damit einen Rückstau vermeiden.
- Die Haustürzylinder müssen häufig erneuert werden; in manchen Häusern müssen die Zylinder alle paar Monate getauscht werden; die Ursache dafür ist laut Schlüsseldienst, dass Bewohner abgenutzte Schlüssel benutzen, die den neuen Zylinder rasch „abschleifen“; daher sollen bitte **alle Bewohner** ihre **alten** Haustürschlüssel erneuern.

5.) Erneuerung der Wasserleitungen in den Wohnungen:

Wie berichtet sind die Wasserleitungen fast 60 Jahre alt. Somit treten immer häufiger Wasserrohrbrüche auf. In den Allgemeinteilen werden bei Rohrbrüchen, nicht nur die Löcher geflickt, sondern gleich ein größerer Teil der alten Rohrleitungen erneuert. Es hat sich herausgestellt, dass der Aufwand, sowohl finanziell als auch organisatorisch sehr groß ist, wenn man nur den betroffenen Teil erneuert und die anderen Rohre nicht.

Deshalb wäre zu überlegen, wo es möglich ist, die Wasserleitungen in den Wohnungen bereits vor einem Wasserrohrbruch zu tauschen. Ideal wäre es, wenn die alten wasserführenden Leitungen (= Wasser & Heizung) bei Renovierungen erneuert werden. Die Kosten sind allerdings von den Eigentümern zu tragen. Auch bei Rohrbrüchen in einer Wohnung sollte man daran denken, dass man, wenn möglich, auch gleich andere alte Rohre mit austauscht. Solche Maßnahmen würden die Anzahl der Rohrbrüche senken.

Da es in den letzten Jahren sehr viele Rohrbrüche gegeben hat, wurde die Versicherungsprämie bei der Leitungswasserversicherung wieder kräftig erhöht. Um weitere Erhöhungen der Versicherungsprämie zu vermeiden, sollten in den nächsten Jahren viele Rohrleitungen, auch in den Wohnungen getauscht werden.

6.) Umbauarbeiten in und an Wohnungen:

Es werden, insbesondere nach Käufen, häufig die Wohnungen renoviert. Leider melden sich nur selten die Eigentümer vor den Renovierungsarbeiten bei der IGM bzw. Hr. Langeder oder bei der Hausverwaltung. Somit 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 sind. Oft werden die Ruhezeiten laut Hausordnung nicht eingehalten. Bei Nichteinhalten der Ruhezeiten, insbesondere der Nacht-, Sonntags- oder Feiertagsruhe soll bitte die Polizei gerufen werden.

Grundsätzlich darf jeder Eigentümer seine Wohnung renovieren. Auch die Renovierungsdauer ist grundsätzlich nicht vorgegeben, darf allerdings nicht zur Dauerbelastung für andere Bewohner werden. Daher sollte jeder, der Renovierungsarbeiten durchführen möchte, sich bei der Wohnbau 2000 melden.

Extra thematisieren muss man das Thema des nachträglichen Fenstereinbaus. Es gibt mittlerweile einige Eigentümer die nach der Fassadensanierung die Fenster erneuert haben. Wegen der besonderen Fassadendämmung ist es unbedingt notwendig, dass die Einbauvorschriften nach der ÖNORM 5320 eingehalten 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. Es muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass jeder Fenstereinbau oder Mauerdurchbohrung vor der Ausführung der Hausverwaltung zu melden ist. Entgegen der verbreiteten Meinung sind die Fenster, sowie die Wohnungseingangstüre **nicht** Eigentum des Wohnungseigentümers, sondern Eigentum aller Miteigentümer der Wohnanlage Märzenkeller!!!

6) Allfälliges:

Brandschutz in den Hochhäusern / Abstellen von Gegenständen in Gängen:

Die Brandschutztüren zwischen Wohnungsaufschließungsgang und Stiegenhaus 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. Im Notfall müssen auch die Bewohner der oberen Stockwerke sicher das Haus verlassen können. Jeden Monat werden bei der Brandschutzkontrolle durch einen Brandsachverständigen offene Brandschutztüren festgestellt und in einem Protokoll festgehalten.

Auch dürfen in den Wohnungsaufschließungsgängen keine (sperrigen) Gegenstände, wie z.B. Kinderwägen, stehen, die die Fluchtwege verstellen. Den Kinderwagen bitte in den Fahrradkeller stellen. Dort wird in Kürze ein „Parkplatz“ für Kinderwägen geschaffen. Andere Gegenstände bitte, wenn auch nur kurz „zwischengelagert“, nicht in den Gängen „parken“, sondern in den eigenen Parteienkeller stellen.

Es wird bald wieder eine feuerpolizeiliche Überprüfung geben und daher ist es wünschenswert so wenig wie möglich Angriffsfläche zu bieten und damit teure Brandschutzvorschriften (z.B. Tausch der Wohnungstüre auf eine Brandschutztüre, Erneuerung der Brandschutztüren im Stiegenhaus, usw.) zu vermeiden.

Hecken der Wohnanlage & Zaun bei Parkplätzen

Die Hecken sind teilweise in einem schlechten und überalteten Zustand. Es wird notwendig sein Teile davon gänzlich zu erneuern. Die Hecke bei den Parkplätzen zwischen Flemingstraße 7 und Albert Schweitzer Straße 11 wird entfernt und durch einen Stabmattenzaun, wie bereits im Bereich der Haltestelle bzw. zwischen den Häusern Flemingstraße 7 und Albert Schweitzer Straße 11 vorhanden, ersetzt werden. Dieses ist aus Gründen der Sicherheit notwendig, da beim Herausfahren der Gehweg nicht einsichtig ist und es mehrmals bereits zu brenzlichen Situationen mit Fußgehern gekommen ist.

Ebenso soll die Hecke, die bei den Häusern Billrothstraße 109 – 111, durch einen Stabgitterzaun (bis zum Magistratsgrundstück) ersetzt werden. Die Hecke müsste bereits in großen Teilen erneuert bzw. nachgesetzt werden und nachbetreut werden. Zusätzlich ist auch hier in den Gehweg schwer einzusehen und damit gefährlich. Vorteil: Etwas mehr Platz für die Parkplätze / parkende Autos.

Da die anwesenden Eigentümer auch die Errichtung eines Zaunes in diesem Bereich begrüßen, wird die Frage gestellt, ob nicht ganz generell die äußere Hecke durch einen Stabgitterzaun ersetzt werden soll. Vorteil: Es reduzieren sich die Pflegekosten für den Heckenschnitt erheblich (ca. Euro 10.000,- jährlich). Es wird vereinbart, dass darüber abgestimmt werden soll. Auch, wenn eine Mehrheit der Eigentümer für die Entfernung der Hecken und für die Montage eines Zaunes stimmt, werden nicht auf einmal alle Hecken getauscht werden können, sondern etappenweise. Da einige Heckenteile kaputt sind, müssen diese jedenfalls ersetzt werden; je nach Abstimmungsergebnis entweder durch neue Hecken (Kosten ca. Euro 90,00 je Laufmeter) oder durch einen Stabgitterzaun (Kosten ca. Euro 110,00 je Laufmeter).

Beschädigungen / Montage einer Überwachungskamera:

Beschädigungen, die von jemanden verursacht wurden, sind vom Schädiger zu bezahlen. Bitte melden Sie sich bei der Hausverwaltung. Im Normalfall bezahlt ihre Haftpflichtversicherung den Schaden. Leider melden sich häufig die Schädiger nicht;

Daher wurde von einer Eigentümerin der Vorschlag eingebracht, Videokameras zu montieren. Allerdings ist der Betrieb sowohl datenschutzrechtlich, als auch in der praktischen Handhabung – jemand muss zeitnah die Aufzeichnungen auswerten – nicht einfach. Die Idee wird wieder verworfen.

Solarpaneele:

Die Montage von Balkonkraftwerken ist nicht gestattet. Allerdings könnte eine PV Anlage auf dem Dach als Gemeinschaftsanlage betrieben werden. Wegen der Komplexität wird das Thema derzeit nicht weiter verfolgt und eventuell bei der nächsten Eigentümerversammlung vertieft werden.

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. Die Montage einer generellen Taubenabwehr müsste mehrheitlich beschlossen werden. Da sich nicht genügend Stimmen für eine solche Abstimmungen fanden, wird keine Abstimmung dazu ausgeschickt werden.

Montage Parkplatzbügel:

Einige Bewohner möchten auf den Ihnen zugeteilten Parkplätzen Parkbügel montieren, weil immer wieder Fremde ihre Autos dort parken. Um es zu ermöglichen benötigt man einen Mehrheitsbeschluss, der es der Hausverwaltung ermöglicht bei Interesse auf einem Parkplatz (= Allgemeingut) einen Bügel montieren zu lassen. Der Bewohner müsste die Kosten der Montage bezahlen; d.h. es entstehen den anderen Eigentümern keine Kosten!

Einen Abstimmungsbogen finden Sie dem Protokoll beigelegt. Bitte abstimmen und zahlreich zurückschicken! Mit einem „Ja“ ermöglichen Sie einem Interessenten einen Parkbügel auf seine Kosten durch die Hausverwaltung montieren zu lassen.

Nummerierung der Parkplätze:

Zur besseren Übersicht sollen die Parkplätze die Nummer der Wohnung erhalten. Nachdem die Zuordnung erfasst wurde, werden die Parkplätze entsprechend neu beschriftet.

Ladetätigkeit:

Für die Dauer einer Ladetätigkeit (tatsächliches Ein- und Ausladen des Autos) darf auch kurz die Sperrfläche vor den Hauszugängen genutzt werden. Allerdings wird weiterhin eine Besitzstörung eingeleitet, wenn jemand das Fahrzeug auf der Sperrfläche länger als 10 min „stehen“ lässt.

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**“.

Info für Post- und Paketzusteller:

Die Klingelanlage funktioniert nur bei der Person, bei der gerade geläutet wurde. Läutet jemand bei mehreren Wohnungen hintereinander, dann kann nur noch die letzte Wohnung die Türe öffnen. Viele Zusteller wissen das nicht. Daher soll beim Eingang eine Information dazu angebracht werden. Die Hausverwaltung wird sich eine entsprechende Information oder ein aussagekräftiges Piktogramm einfallen lassen.

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.

An anderen Lösungen, wie Außenstellplätze für Fahrräder, wird noch gearbeitet. Eine Möglichkeit wäre ein mietbares, überdachtes Fahrradhäuschen.

Müllplätze:

Da sich manche Bewohner beim Öffnen der Türe zum Müllplatz schwertun, wird am Drehknopf ein Schrumpfschlauch montiert. Damit kann man den Knopf besser greifen.

Notfälle:

Da Herr Langeder seine private Zeit für Notfälle bzw. Arbeiten in der Wohnanlage zur Verfügung stellt und dafür kein Entgelt bekommt, wird er 2024 nicht mehr generell für Fragen und Notfälle zur Verfügung stehen. Bei Fragen, Anliegen oder Beschwerden wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung.

Für Notfälle rufen Sie bitte die Wohnbau 2000 an. Außerhalb der Geschäftszeiten gibt es am Ende der Tonbandansage die Möglichkeit an die Notfallnummer der Firma Wohlschlager und Redl weitergeleitet zu werden.

Achtung: Die Notfallnummer ist nur für „echte“ Notfälle (= Wasser spritzt aus Leitung) gedacht, weil für einen solchen Notdienstesinsatz hohe Kosten verrechnet werden. In der Regel sind Elektroprobleme oder Probleme mit der Heizung keine Notfälle und können am nächsten (Werk)tag gelöst werden. Bei „Missbrauch“ muss der Anrufer und Auftraggeber die Kosten bezahlen.

Wels, 25.10.2023/Tourier