

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| <b><u>Objektadresse:</u></b>     | <b>Miller von Aichholzstraße 38a+b</b> |
| <b><u>EZ/KG:</u></b>             | <b>4810 Gmunden</b>                    |
| <b><u>Grundstücksnummer:</u></b> | <b>781/42150 Ort-Gmunden</b>           |
| <b><u>Objektnummer:</u></b>      | <b>174/9</b>                           |
|                                  | <b>4815</b>                            |

## **Protokoll**

### **zur Hausversammlung**

|                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum der Hausversammlung               | 12.10.2021                                                                                        |
| Ort der Hausversammlung:                | WHS Gastro GmbH<br>(Berni's Restaurant, Kinderdorferstraße 15)<br>4813 Eck/Altmünster am Traunsee |
| Beginn:                                 | 17:00 Uhr                                                                                         |
| Ende                                    | 18:15 Uhr                                                                                         |
| Protokollerstellung an alle Eigentümer: | GSA per Post                                                                                      |

#### **Anwesend bei der Hausversammlung:**

#### **Eigentümer:**

Lt. Anwesenheitsliste

#### **GSA:**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Mag. Karl-Heinz Dutzler | anwesend |
| Viktoria Wiesinger      | anwesend |

#### **Wichtige Objektdaten bzw. Objektinformationen:**

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Gesamtnutzfläche:                      | 2.220,92 m <sup>2</sup> |
| Nutzwertanteile gesamt:                | 1.000 NW                |
| Anzahl der Wohnungen:                  | 29                      |
| Aufteilungsschlüssel:                  | nach Grundbuchsanteilen |
| Instandhaltungsrücklage per 31.12.2020 | € 57.077,20             |
| Dotierung per Monat                    | € 1.008,73 p.m.         |
| Kontostand Sparkasse AG per 18.10.2021 | € 82.428,22             |

## Tagesordnungspunkte

### **1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Im Namen der GSA Genossenschaft für Stadterneuerung & Assanierung begrüßt Herr Mag. Karl-Heinz Dutzler die anwesenden Eigentümer. 37,60 % der Eigentümer lt. Anwesenheitsliste – gerechnet nach Nutzwertanteilen – sind vertreten bzw. persönlich anwesend.

Es wird festgehalten, dass in der Versammlung keine Beschlüsse gefasst werden. Es wird ein schriftliches Protokoll angefertigt, dass an alle Eigentümer im Grundbuch versendet. Mit dieser Vorgehensweise haben alle Eigentümer den gleichen Informationsstand.

### **2. Bericht der Hausverwaltung über operative Tätigkeiten**

Herr Mag. Dutzler beginnt mit dem Bericht der operativen Hausverwaltungstätigkeiten.

#### **Änderung Zuständigkeit Heizung**

Der bisherige Lieferant KELAG hat seine Tätigkeit im Bereich „Umgebung Krankenhaus“ an die Energie AG abgegeben. Der Hausanschluss wurde durch die Energie AG hergestellt und die Fernwärmeübergabestelle im Keller modernisiert. In den Wohnungen und Stiegenhäusern waren keine Adaptierungen erforderlich. Der Wärmelieferungsvertrag mit der Energie AG wurde abgeschlossen.

Einige Eigentümer teilten uns mit, dass es Probleme bei der Warmwasseraufbereitung gibt. Bitte künftig solche Störmeldungen auch direkt über Energie AG Service-Hotline unter **05-9000-4040** abwickeln. Diese Notrufnummer gibt es 24 h, auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Telefonnummer ist auch auf jeder GSA-Infotafel bei der Heiztechniktür angebracht.

#### **Eingangstüre, Gegensprechanlage, Lichtschalter, Objektreinigung**

Die Eingangstüre bei der Miller v. Aichholzstraße 38 a wurde neu eingestellt und funktionieren wieder. Die Gegensprechanlage bei Miller v. Aichholzstraße 38 b funktioniert nicht einwandfrei. Die GSA wird noch einmal die Firma GEG beauftragen. Die Lichtschalter in den Stiegenhäusern sind generell veraltet. Eine Erneuerung aller Schalter wird angedacht. Es soll ein entsprechendes Angebot von der GEG eingeholt werden.

Die Reinigung der Stiegenhäuser wird von der Firma GreenLife durchgeführt. Im Frühjahr werden die Türen gereinigt (Kellertüren). Die Eigentümer sind mit der Reinigung zufrieden. Es wird überlegt, ob der Intervall aus Kostengründen

gestreckt werden sollte; es wird festgelegt, dass in den kommenden Wintermonaten vorerst keine Änderung stattfinden soll, da die Schmutzbelastung jetzt intensiver ist.

### **Parkplatzsituation**

Generell ist die Situation mit den vorhandenen Parkflächen unbefriedigend. Die Parkplätze befinden sich auf der Allgemeinfläche vor der Liegenschaft. Es gibt allerdings mehr Wohnungen als Parkplätze. Außerdem kommt es manchmal vor, dass sogenannte „Fremdparker“ die Plätze blockieren. Es gibt diesbezüglich auch eine Stellungnahme von Dr. Karl Poitner. Diese beschreibt den Status auf den Parkflächen beim Haus 38 a. Es werden mehrere Ideen und Lösungsansätze diskutiert.

### **A) Nutzwertgutachten neu definieren**

Bei dieser Lösung müssen alle Eigentümer einer Änderung zustimmen. Die einzelnen Parkplätze müssen jeweils einem Eigentümer zugewiesen werden. Die anwesenden Eigentümer sind der Meinung, dass das unrealistisch ist, da eine Einstimmigkeit nicht zu erzielen sein wird.

### **B) Schrankenanlage**

Eine Schrankenanlage wird ebenfalls nicht befürwortet, da das Zu- und Abfahren nur mit einer Schlüsselkarte möglich ist; da es auch Besucher, Kunden und Patienten gibt, ist das ebenfalls nicht realistisch. Außerdem ist die Anschaffung und Wartung einer Schrankenanlage kostenintensiv.

### **C) Parkkarten**

Es wird festgelegt, dass jeder Eigentümer eine Parkkarte (P) von der GSA zu gestellt bekommt. Diese Karte ist in das parkende Auto zu legen. Damit kann festgestellt werden, wie viele „Fremdparker“ es auf den Parkflächen gibt. Außerdem soll jeder Eigentümer immer nur ein Auto auf der Parkfläche parken.

### **Die Hausverwaltung ersucht alle Eigentümer, dass sie sich an diese Regel halten.**

Hr. Mag. Dutzler informiert, dass es auch die Möglichkeit von Besitzstörungsklagen gibt. Aus diesem Grund wird auch eine neue Tafel aufgestellt mit dem Hinweis, dass bei widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen eine Besitzstörungsklage eingebracht wird.

Im Frühjahr sollen die Parkplätze neu markiert werden; die Maßnahme wird zeitgerecht mittels Aushang verlautbart.

Weiters wird geprüft, ob der Zugang zu den Wohnungen von der Parkfläche auch behindertengerecht ausgestaltet werden kann. Teilweise gibt es

Bepflanzungen, die ein barrierefreies Gehen verhindert. Die Wege sollten so gestaltet sein, dass man diese auch mit einem Rollator benutzen kann.

### **Wäschespinne**

Es wird vereinbart, dass die Wäschespinne neu verspannt wird.

### **Einhaltung der Mülltrennung**

Es werden immer wieder Beschwerden an die Hausverwaltung herangetragen, dass in der Wohnanlage von einzelnen Bewohnern die gesetzlich vorgeschriebene Mülltrennung gar nicht oder nur sehr mangelhaft durchgeführt wird.

### **Die Eigentümer werden hiermit nochmals aufgefordert die Mülltrennung einzuhalten! Die Eigentümer müssen auch die Mieter informieren, dass die Mülltrennung einzuhalten ist.**

Seitens der Hausverwaltung wird geprüft, wieviel eine Erhöhung der Frequenz der Entleerung der Behälter kosten würde.

Da anscheinend auch fremde Personen Müll bei den Tonnen entsorgen, wird der Vorschlag aufgegriffen eine „versperrbare“ Mülleinhausung zu errichten. Ein Angebot wird seitens der Hausverwaltung eingeholt.

### **Wohnrechtsnovelle 2022**

Es gibt bereits einen Entwurf einer neuen Wohnrechtsnovelle 2022. Diese soll ab 2022 in Kraft treten. Seitens des ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) gibt es diesbezüglich gute Zusammenfassung. Bei Interesse bitte ein kurzes E-Mail an [office@gsa-wohnbau.at](mailto:office@gsa-wohnbau.at) schreiben oder telefonisch unter 0732/711192 bekannt geben und es wird den Eigentümer eine Kopie dieser Zusammenfassung zu gesendet.

### **Info Hagelschutz**

Aufgrund der starken Hagelschäden in den vergangenen Wochen kommt die Anfrage, ob die Liegenschaft gegen Hagelschäden versichert ist. Hr. Mag Dutzler bestätigt, dass die Eigentümergemeinschaft bei der Gebäudeversicherung auch Hagelschäden in Deckung hat.

### **„Wald“ hinter dem Haus**

Es wird vereinbart, dass die Sträucher und Bäume (Wald) hinter dem Haus regelmäßig geprüft und bei Bedarf zurückgeschnitten werden.

### **Fahrnisse auf Allgemeinflächen bzw. im Trockenraum**

Allgemeinflächen wie beispielsweise der Trockenraum, dürfen nicht exklusiv von einzelnen Bewohnern in Anspruch genommen werden. Ein längerfristiges Abstellen und Lagern auf Allgemeinflächen sind somit zu unterlassen. Das Stiegenhaus muss als notwendiger Fluchtweg sowie als Rettungs- und Angriffsweg der Einsatzorganisationen in voller Breite freigehalten werden. Das Abstellen von Gegenständen aller Art sowie die Lagerung von brennbaren Materialien ist verboten! Ein Fußabstreifer vor der Eingangstür der Wohnung ist erlaubt. Die Kelleraufschließungsgänge stellen Flucht-, Rettungs- und Angriffswege dar und sind nach § 16 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz und § 4 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeiverordnung ständig freizuhalten. Wir ersuchen Sie alle Ablagerungen unverzüglich von Fahrnissen frei zu räumen und den Zustand beizubehalten. Ein entsprechender Aushang wird angerfertigt.

### **3. Bericht über die Höhe der Rücklage bzw. Rücklagenbildung**

Die Rücklagenhöhe wird bei jeder Jahresabrechnung ausgewiesen und beträgt per 31.12.2020 € 57.077,20. Die monatliche Dotierung beträgt € 1.008,73.

**Hr. Mag. Dutzler Wir entschuldigen uns noch einmal, dass in diesem Jahr die Jahresabrechnung zu spät versendet wurde. Aufgrund einer Systemumstellung in der Objektbuchhaltung kam es zu dieser Verzögerung. Er bedankt sich bei den Eigentümern für das Verständnis und für die Geduld.**

### **4. Information über Status beabsichtigter Ankauf der Flächen an der Grundstücksgrenze von der Gemeinde**

Im Frühjahr wurde von allen Eigentümern eine „Willenserklärung“ abgegeben, das gegenständliche Grundstück von der Gemeinde um € 60,-- pro m<sup>2</sup> anzukaufen. Diesem Angebot ist von den zuständigen Gremien der die Stadtgemeinde Gmunden nicht nachgekommen. Laut einem Infoschreiben der Stadtgemeinde beträgt der gewünschte Preis € 140,-- pro m<sup>2</sup>. Das gegenständliche Schreiben liegt diesem Protokoll bei. Zu diesem Preis sind die anwesenden Eigentümer nicht bereit die Flächen anzukaufen. Es wird festgelegt, dass die Eigentümergemeinschaft beim Bürgermeister in der Angelegenheit vorsprechen wird. Es soll der Kaufpreis neu verhandelt werden. Hr. Staudinger und Hr. Valenta sind so nett und werden sich um eine Terminvereinbarung kümmern. Sobald neue Informationen vorliegen, werden die Eigentümer informiert.

Hr. Mag. Dutzler hat bei der Anwaltskanzlei Mag. German Storch aus Linz die Frage hinsichtlich einer möglichen Ersitzung prüfen lassen:

Anbei die Antwort von RA Mag. German Storch:

*„Im Hinblick auf die nunmehr übermittelten Unterlagen insbesondere die Baubewilligung lt. Bescheid vom 27.12.1979 ist festzuhalten, dass letztgenannte Urkunde als weiteres Indiz gegen eine Ersitzung (mangels Fristablauf) zu werten ist“.*

## **5. Allfälliges**

Hr. Mag. Dutzler bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Versammlung um ca. 18:15 Uhr.

Linz, am 08.11.2021