



OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz | Telefon: +43 732 700 868-0
E-Mail: office@ooewohnbau.at | www.ooewohnbau.at

Ergeht an die Eigentümergemeinschaft
Stifterstr. 7, 4600 Wels

Datum
16.5.2025
Bearbeiter
Fernanda Mitteregger
Telefon
+43 732 700 868-943
E-Mail
fernanda.mitteregger@ooewohnbau.at

Vorlagenversion 25.1301-160405

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft: Stifterstraße 7, 10161

Datum: 23. April 2024

Ort: Versammlungsraum der OÖ Wohnbau, 4600 Wels

Beginn - Ende: 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Manfred Schönhuber
Frau Fernanda Mitteregger

Miteigentümer laut Anwesenheitsliste
20571/ 99056 (20,77 %)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnungspunkte

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode
- 3) Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten
- 4) Bericht über Bewirtschaftungskosten, Rücklagendotation
- 5) Allfälliges

Seite 1 von 9

Raiffeisenlandesbank OÖ | IBAN AT86 3400 0000 0002 5007 | BIC RZOOAT2L
UID ATU37376102 | Firmenbuch FN 76322 p | Landesgericht Linz | DVR 0047511

Herr Manfred Schönhuber begrüßt die anwesenden Eigentümer, stellt Frau Fernanda Mitteregger vor und leitet zum ersten Tagesordnungspunkt

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit war nicht gegeben.

2. Bericht über die Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode

2.1 Versicherung

Die gegenständliche Wohnanlage Stifterstraße 7 ist bei der UNIQA Versicherungsanstalt versichert.

Folgende Sparten sind versichert:

- **Feuer**
- **Sturm**
- **Leitungswasser**
- **Haftpflcht**

Sollte es zu einem Schaden im oder am Haus kommen, so muss die Hausverwaltung umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden. Diese wird dann alle erforderlichen Schritte einleiten.

Ansprechpartnerin in Versicherungsangelegenheiten ist

Frau Susanne Atzmüller , erreichbar unter der Tel. Nr. 0732 / 700 868 - 320 oder per E-Mail:
susanne.atzmueeller@ooewohnbau.at.

Herr Schönhuber weist darauf hin, dass bei einer Abwesenheit von länger als 72 Stunden der Wasserabsperrhahn in der Wohnung abgedreht werden muss. Sollte dies nicht durchgeführt werden, könnte die Versicherung im Schadensfall keine Leistung erbringen. Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass jeder Wohnungseigentümer/Mieter eine Haushaltversicherung abschließen sollte.

2.2 Grünanlagenpflege, Winterdienst, Stiegenhausreinigung,

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass die Stiegenhausreinigung von der Firma akkurat durchgeführt wird. Die Firma akkurat ist auch für die tägliche Objektbetreuung zuständig.

Herr Thorsten Eder (akkurat) ist von Montag bis Freitag jeweils von 07:00 bis 09:00 vor Ort.

Die Pflege der Grünanlagen sowie der Winterdienst werden von der Firma Maschinenring übernommen. Die Anlage befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand.

Es wird angemerkt, dass in der vergangenen Saison übermäßig viel Salz gestreut wurde. Herr

Schönhuber wird diesbezüglich ein Gespräch mit der Firma Maschinenring führen.

2.3 Wartungen

Die Hausverwaltung informiert welche Wartungen, Überprüfungen beauftragt worden sind.

Liftprüfung	(TÜV) DI Zeitlinger
Liftwartung	Fa. Schindler
Notrufkommunikation	Fa. Schindler
Wasserenthärtung	Fa. Techem
Brandschutzbeauftragter	Fa. Akkurat
Wartung Notlicht	Fa. Total Fire Stop
Wartung Feuerlöscher	Herr Thorsten Eder
Wartung RWA	Fa. Total Fire Stop
Sat Anlage/Kabel TV	Fa. ETECH
Wartung Dach	Fa. Koll
Energieausweis	Fa. Ifea
Überprüfung Bäume	Fa. Österreichische Bundesforste alle 2 Jahre

2.4 Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümer darüber, dass eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt wurde.

Diese Norm legt Anforderungen an die regelmäßige Überprüfung von Wohngebäuden im Hinblick auf Sicherheit, Funktionstüchtigkeit und Verkehrssicherheit fest. Ziel ist es, Gefahrenquellen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Instandhaltung zu setzen.

Im Zuge der Prüfung sind Schwachstellen am Gebäude festgestellt.

Die dokumentierten Mängel werden nach Priorität abgearbeitet – siehe beiliegenden Prüfbericht

Leistungsspektrum und zu prüfende Bereiche:



Die nächste Überprüfung findet voraussichtlich 2030 statt.

2.5. Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen

Die Hausverwaltung führt jährlich eine Legionellenüberprüfung gemäß den geltenden Vorschriften durch.

Im Jahr 2025 sind keine erhöhten Konzentrationen an Legionellen festgestellt worden.

Die Gesamtkosten für die Überprüfung belaufen sich auf € 1.682,00 inkl. MwSt. und werden über die Betriebskosten abgerechnet.

3. Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten

Die Hausverwaltung gibt einen kurzen Überblick über die wesentlichen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten am Objekt durchgeführt wurden:

- ✓ Sanierung 2003/2004: Dach, Fassadenanstrich, Vorplatz, Eingangsportale
- ✓ Errichtung eines Müllhauses
- ✓ Teilsanierung des innenliegenden Kanals auf der Nordseite
- ✓ Errichtung einer Photovoltaikanlage
- ✓ Erneuerung der Dossieranlage
- ✓ Austausch der Steigleitungsventile

Kurzfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (bis 2 Jahre)

✓ **Erneuerung der Liftantriebe**

Herr Schönhuber informiert die anwesenden Eigentümer, dass dringend notwendige Instandhaltungsarbeiten an den Liftantrieben durchgeführt werden müssen.

Die Arbeiten wurden bereits beauftragt und werden in den kommenden Monaten umgesetzt.

Gesamtkosten: € 45.950,00 inkl. MwSt.

✓ **Kanalsanierung (lt. Haltungsbericht und Skizze von RRD)**

Der bestehende Kanal befindet sich in einem schlechten Zustand und muss an mehreren Stellen dringend saniert werden.

Die Arbeiten müssen bis spätestens Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Gesamtkosten: € 27.000,00 inkl. MwSt.

✓ **Überprüfung der Ablaufrohre**

Die Hausverwaltung beauftragt die Firma RRD mit der Überprüfung mittels einer Kamera der gegenständlichen Ablaufrohre.

✓ **Anbringung eines zweiten Handlaufes und Installation eines Panikschlusses bei der Hauseingangstüre**

Herr Schönhuber wird Angebote für die Anbringung eines zweiten Handlaufes im Stiegenhaus einholen. Dieser Mangel ist im Objektsicherheitsbericht aufgeführt worden und soll entsprechend behoben werden.

Auch die Installation eines Panikschlusses bei der Hauseingangstüre ist vorgesehen, um den Sicherheitsstandards sowie den Anforderungen an Fluchtwege zu entsprechen. Dieser Punkt ist ebenfalls im Objektsicherheitsbericht vermerkt.

Auszug aus dem Objektsicherheitsberichtes

43 4.04 Geländer und Handlauf: Befestigung / Höhe (ONORM-B5371; B1600) 2er Handlauf, H=85-90cm Treppen sind auf beiden Seiten mit Handläufen in einer Höhe von (95 +/- 5) cm auszustatten und sollten durchgehend ausgeführt werden. Bei allgemeinen Gebäudetreppen sollte ein zusätzlicher Handlauf in einer lotrechten Höhe von 75 cm bis 90 cm über den Stufenvorderkanten bzw. über der Podestoberfläche angeordnet werden. Die Enden von Handläufen sind so zu gestalten, dass ein Hängenbleiben mit Kleidungsstücken möglichst verhindert wird. Der Wandabstand muss mindestens 4 cm betragen, wobei der Wandbereich glatt auszuführen ist. Die zu greifende Breite des Handlaufes muss mindestens 2,5 cm und darf höchstens 6 cm betragen. Der Handlauf muss im greifbaren Bereich abgerundet sein (Krümmungsradien mit mindestens 5 mm). Der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Handlaufes und der Oberkante seitlicher Befestigungen muss mindestens 8 cm betragen.	Langfristig	
48 4.09 Hauseingangstür: Panikschloss keine Panikvorrichtung vorhanden / Nachrüstung erforderlich	Langfristig	

✓ **Reparatur/Instandhaltung der Kopfstelle der Antennenanlage**

Die Kopfstelle weist bereits Ausfälle und Störungen auf. Wird die Reparatur nicht zeitnah durchgeführt, droht der Verlust einzelner Sender.

Die Hausverwaltung hat die Firma E-Tech mit den notwendigen Arbeiten beauftragt.

Gesamtkosten: € 19.530,25 inkl. MwSt..

✓ **Instandsetzung der Blitzschutzanlage (in Zusammenhang mit der PV-Anlage)**

Herr Schönhuber teilt mit, dass die OÖ Blitzschutz im Zuge der letzten Prüfung kein mängelfreies Attest ausstellen konnte, da die bestehende Photovoltaik-Anlage am Dach nicht ordnungsgemäß gesichert ist.

Zwei Varianten sind mit den anwesenden Eigentümern besprochen worden:

- Variante A: Erneuerung der gesamten Blitzschutzanlage mit erhöhten Investitionskosten (Kostenangebot folgt in den nächsten Wochen).
- Variante B: Demontage der PV-Anlage und Versetzung an einen anderen Standort (z. B. Garten). Dadurch wäre ein mängelfreies Prüfprotokoll möglich, da im Bestand keine Änderungen erfolgen.

Wenn die Kosten für eine Neuerrichtung der Blitzschutzanlage extrem hoch sind, dann führt die Hausverwaltung eine Abstimmung über die Demontage der PV Anlage durch. Für diese Maßnahme wird eine einfache Mehrheit von den grundbücherlichen Anteilen benötigt.

Mittelfristige Investitionen (2-5 Jahre)

✓ **Erneuerung der Elektroverteiler**

Die bestehende Elektroanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Die Hausverwaltung wird in der Abteilung **Großinstandsetzung** eine Anfrage stellen, und der zuständige Bauleiter wird Angebote einholen.

Die Eigentümer erhalten rechtzeitig Informationen zu den geplanten Maßnahmen und den voraussichtlichen Kosten – spätestens zur nächsten Eigentümerversammlung 2027/2028.

Es ist geplant, nur die **E-Verteiler samt Steigleitungen** zu erneuern. Zusätzlich soll eine **Leerverrohrung** in jede Wohnung verlegt werden, um es den Eigentümern zu ermöglichen, später auf eigene Kosten einen Subverteiler in der Wohnung installieren zu lassen.

✓ **Partielle Arbeiten an der Fassade**

Einzelne Fassadenteile sind stark abgewittert. Es sind erste Überlegungen angestellt, bestimmte Seiten zu reinigen oder neu zu streichen.

Entsprechende Foto liegen dem Protokoll bei.



✓ **Erneuerung der Asphaltfläche Hofseite inkl. Parkplatzmarkierung.**

Die Hausverwaltung leitet dies an die Abteilung Großinstandsetzung weiter. Der zuständige Bauleiter wird Angebote einholen. Die Arbeiten sollen im Zuge der Elektroarbeiten ausgeführt werden

Langfristige Investitionen (5-15 Jahre)

✓ **Großinstandsetzung** (Fassade, Dach, Balkone etc.)

Die notwendigen Reparatur- und Erhaltungsarbeiten werden laufend durchgeführt.

4. Bericht über Bewirtschaftungskosten, Rücklagendotation

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt per **23.4.2025 € 506.195,58**

Die monatliche Zuführung beträgt **€ 8.687,79** und die jährliche Zuführung beträgt **€ 104.253,48**. Dies entspricht einer Dotation von **€ 1,06/m²/Monat/**

Herr Schönhuber weist explizit darauf hin, dass die Hausverwaltung lt. § 31 WEG dazu verpflichtet ist, eine dem Alter und Zustand des Hauses entsprechende Rücklage zu bilden. Mit den anwesenden Eigentümern ist vereinbart worden, dass die Rücklagendotation mit 1. August 2025 auf **€ 1,23/m²/Monat** angehoben wird.

Die neue monatliche Zuführung beträgt **€ 10.081,05** und die jährliche Zuführung beträgt **€ 120.972,60**. Die neue Vorschreibung wird fristgerecht an alle Eigentümer übermittelt.

5. Allfälliges

5.1 Einhaltung der Hausordnung

Alle Eigentümer und Bewohner sind verpflichtet, die Hausordnung in vollem Umfang einzuhalten. Sie dient dem reibungslosen und harmonischen Zusammenleben in der Wohnanlage. Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, müssen ihre Mieter bei Einzug über

die geltende Hausordnung informieren. Es wird dringend empfohlen, im Mietvertrag ausdrücklich auf die Einhaltung der Hausordnung hinzuweisen. Die Hausordnung liegt dem Protokoll bei. Sie ist auch in jedem Schaukasten angebracht.

5.2 Mülltrennung

Die Hausverwaltung weist nachdrücklich darauf hin, dass Müll sortenrein zu trennen ist. Es ergeht daher der dringende Appell, sämtliche Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Lebensmittel keinesfalls über die Toilettenanlage entsorgt werden dürfen. Das führt zu einer Verstopfung der Ablaufrohre mit fatalen Folgen.

Jene Eigentümer die Ihre Wohnung vermietet haben, sind verpflichtet, ihre Mieter entsprechend zu informieren und auf die Einhaltung der Hausordnung hinzuweisen.

Das Objekt wird in sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Bereichen (z.B. Gänge im Erdgeschoss, Keller, Müllräume, Waschküche, Fahrradabstellplätze etc.) videoüberwacht. Verstöße gegen die Hausordnung werden – gemäß bestehendem Mehrheitsbeschluss – nach Ausforschung der verantwortlichen Personen wie folgt geahndet:

- ✓ **Ausforschungskosten: € 50,00 zzgl. USt**
- ✓ **Kosten für Entsorgung: € 42,00 zzgl. USt**

Einige Eigentümer haben den Wunsch geäußert, dass ein Richtangebot für einen Windschutz (Pergola) bei den Mülltonnen eingeholt wird. Die Hausverwaltung holt ein Angebot ein.

5.3 Ablagerungen von Gegenständen auf Allgemeinfläche

Herr Schönhuber weist ausdrücklich darauf hin, dass das Lagern von Gegenständen auf Allgemeinflächen nicht gestattet ist. Dies ist sowohl aus feuerpolizeilichen Gründen unzulässig als auch durch das Wohnungseigentumsgesetz klar geregelt.

Es ergeht daher das dringende Ersuchen an alle Eigentümer, keine Gegenstände in gemeinschaftlich genutzten Bereichen (z. B. Gänge, Kellergänge, Fluchtwege etc.) abzustellen oder zu lagern.

Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, diese Information an ihre Mieter weiterzuleiten, um etwaige Verstöße zu vermeiden.

5.4 Rauchen im Stiegenhaus

Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass das Rauchen im Stiegenhaus nicht gestattet ist. Mehrere Eigentümer haben sich über den anhaltenden Rauchgeruch im allgemeinen Bereich verärgert gezeigt.

Es wird daher ersucht, ausschließlich in den eigenen Wohnungen zu rauchen und auf das

Rauchen in allgemeinen Bereichen, insbesondere im Stiegenhaus, vollständig zu verzichten.

Im Sinne eines respektvollen und friedlichen Miteinanders werden alle Eigentümer und Bewohner dringend gebeten, dieses Rauchverbot einzuhalten.

5.5 Fahren im Stiegenhaus (Scooter, Kleinfahrzeuge)

Herr Schönhuber weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das Fahren mit Fahrrädern, Scootern, Skateboards o. ä. im Stiegenhaus untersagt ist.

Sollte dennoch jemand beim Fahren im Stiegenhaus beobachtet oder über Videoüberwachung identifiziert werden, hat die betreffende Person sämtliche daraus entstehenden Kosten für Schäden oder notwendige Sonderreinigungen zu tragen.

Diese Maßnahme dient der Sicherheit aller Bewohner sowie dem Schutz des Gemeinschaftseigentums.

5.6 Kontaktdaten/Ansprechpartner Hausverwaltung

Herr Manfred Schönhuber 0732/700868933

Frau Fernanda Mitteregger 0732/700868943

Herr Schönhuber wird voraussichtlich im Spätherbst 2025 eine Sprechstunde vor Ort abhalten.
Die Eigentümer werden fristgerecht informiert.

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



Manfred Schönhuber
Gruppenleitung Hausverwaltung



Fernanda Mitteregger
Assistenz Hausverwaltung