
HAUSVERWALTUNGS G. M. B. H

Makler

seit 1975
Verwalter

Bauträger

PROTOKOLL

Eigentümerversammlung Welserstraße 7 und 9, 4060 Leonding

Welserstraße 60, 4060 Leonding, Kremstalerhof

Datum: 27.5.2026

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18.50 Uhr

Hausverwaltung: Mag. Stephan Lipp, Ilona Jax,

Mag. Wolfgang Kempf

41 050/100 000 Anteile der Eigentümer sind anwesend.

Die Versammlung ist nicht beschlussfähig.

Begrüßung durch die Hausverwaltung

Begrüßung der Anwesenden im Namen der Hausverwaltung durch Hrn. Lipp.

Die Einladung ist allen fristgerecht zugegangen.

Hr. Lipp weist darauf hin, dass ungeachtet der Mängel am Gebäude und des unzureichenden Bauzustandes, ein Großteil der Umstände hausgemacht ist, hervorgerufen durch manche Wohnungsnutzer, deren Besuch oder Personen welche sich in der Liegenschaft nicht rechtmäßig aufhalten. Uns ist bewusst, dass eine Anlage dieser Größe eine gewisse Anonymität birgt, und Nachbarn unter Umständen einander nicht kennen. Auch besteht ein

Hausverwaltungs GmbH

+43 7252 53510

office@hausverwaltung-steyr.at

Pachergasse 4a 4400 Steyr

FN 118489 z FB Landesgericht Steyr

gewisser Interessenskonflikt, die Interessen vermietender Eigentümer decken sich nicht immer mit jenen Eigentümern welche im Haus wohnen. Das Ziel ist es, gemeinsam zu versuchen das Gebäude lebenswerter zu gestalten, nur dann wenn jeder dieses Ziel verfolgt, kann auch aus diesem Haus wieder ein schöner Ort zu Leben werden. Hier kann jeder selbst mit einfachen Maßnahmen dazu beitragen. Wenn jeder seinen Müll den er verursacht selbst wegräumt ist schon einmal ein sehr großer Schritt getan. Auch der vermietende Eigentümer profitiert von einer ordentlichen Liegenschaft, er kann rascher vermieten, hat Mieter mit besserer Bonität, weniger Mietausfall, weniger Instandsetzungskosten, weniger Kosten für die Mietersuche. Auch der Wert ihrer Wohnung wird unter Umständen steigen wenn sich die Liegenschaft in einem ordentlichen Zustand und ohne Baugebrechen präsentiert. Der schwelende noch umzusetzende Bescheid über die Baugebrechen der Gemeinde Leonding ist derzeit wenig dienlich für eine Veräußerung einer Wohnung.

Ich appelliere an Sie, gemeinsam die Dinge anzugehen und das Haus Welserstraße 7 und 9 wieder zu einem schönen Ort zu machen.

1. Bewirtschaftungskosten, Rücklagenstand, Tätigkeitsbericht

-Bewirtschaftungskosten

Die Betriebskosten sind im Jahr 2025 leicht gestiegen, die Positionen Müll und Reinigung und Sonderentsorgung haben diese Steigerung im Großen und Ganzen verursacht. In Summe sind die Bewirtschaftungskosten **lediglich um rund 5% gestiegen**. Ausgangsbasis ist hier die Abrechnung 2024.

-Rücklagenstand € 87739,74 18.5.2026 wobei sich der Stand laufend ändert

Es gab im Jahr 2025 eine große Ausgabe über eine Balkonsanierung welche noch von der Vorverwaltung beauftragt wurde. Weiteres haben wir das Dach abdichten lassen. Die Einlage pro Jahr beträgt derzeit rd. € 76 400,00 bei derzeit 1,12 / m² auf Grund der zu erwartenden Ausgaben ist eine Rücklagen Erhöhung dringend erforderlich um zumindest laufend notwendige Instandsetzungen begleichen zu können, alleine die Instandsetzung von 19 Brandschutztüren hat € 40 000,00 netto gekostet. Dieser Punkt ist im Bescheid erfasst die Erledigung wird an die Gemeinde gemeldet. Es stehen weitere Arbeiten an der Brandschutzanlage, den Brandabschottungen und den Brandschutzklappen an.

➤ Umlaufbeschluss Erhöhung der Rücklage

Tätigkeitsbericht

Wir haben 19 Versicherungsakten abgewickelt darunter noch 4 alte Akten von OÖ Wohnbau und unzählige Verstopfungen meist in der Küche, die auf Grund von Eigenverschulden (Fett im Abfluss) den jeweiligen Eigentümern verrechnet wurden. Die Versicherung hat uns hierzu ein Schreiben übermittelt, dass diese Schäden nicht mehr übernommen werden.

Wegen laufender Probleme mit der Firma Reinigungsteam und unzähligen Urgezen, wurde ab 02/2026 die Firma Heda beauftragt – Kostenersparnis rund € 10.000,00

-- Fr. Redzic moniert, dass die Reinigungsfirma nicht reinigt. Es liegen nach der Reinigung noch die gleichen Sachen am Boden, wie vor der Reinigung. Die Reinigungsdamen haben sich am 27.05.2026 in der Reinigungsliste eingetragen, aber nicht gereinigt. Haben diese Zeit mit Kaffee trinken verbracht. Weiters wurde der Taubenkot beim Eingang Welser Str. 7 noch immer nicht entfernt.

HV -Dieser Umstand ist für uns relativ neu, wir werden die Angelegenheit mit Nachdruck verfolgen und ggf. ehest Ersatz finden.

--Hr. Jäger hat das Taubenproblem angesprochen die HV prüft den Einsatz eines Falkners. Weiters wird bei ein Angebot für einen Taubenschutz eingeholt.

-Ein Wohnungseigentümer W 06 wurde auf Grund von offenen Salden geklagt und hier ist 2026 der Restbetrag eingegangen und auf die Rücklage gutschrieben worden.

- Das Dach wurde repariert und abgedichtet

- großflächige Sperrmüllentsorgung in der gesamten TG und im Keller

- laufende Sperrmüllentsorgung

-Einführung Abfallmanagement, sortieren entsorgen, Sperrmüll, Kontrolle

Diese Maßnahme war notwendig da durch Fehlwürfe und verstellen der Müllcontainer dieser nicht von der Linz AG abgeholt wurde, eine teure Sonderentsorgung war an der Tagesordnung.

Laufende wiederkehrende Sperrmüllentsorgung, Müll sortieren.

Durch das eingeführte Abfallmanagement haben wir die Restmülltonnen um Eine 1000lt. Tonne ab 01.01.2026 reduzieren können, Kostenersparnis bei der Gemeindevorschreibung rund € 3.000,00 jährlich.

Es bestehen auch keine Probleme mehr mit der Entleerung, da durch das Abfallmanagement die Fehleinwürfe umsortiert werden. Der Sperrmüll wird in den Metallcontainern gesammelt und bei Bedarf abgeholt und entsorgt.

Wir weisen darauf hin, dass jeder Bewohner einmal pro Jahr eine kostenlose Sperrmüllabholung bei der Gemeinde Leonding beantragen kann.

-Die Anwesenden sprechen sich für eine Entfernung der Container aus, diese sind laut Bescheid ohnehin zu entfernen da sie Feuerwehruzufahrt blockieren. Die HV wird dies umsetzen.

-Wegen dem Müllproblem wurde wieder das Thema Kameraüberwachung aufgegriffen. Eine Überwachung per Kamera ist zwar gut gedacht, jedoch gestaltet sich die Auswertung der Aufnahmen schwierig.

-Ratten/Ungeziefer, wir haben ein Rattenmonitoring installiert welches vermeidbar wäre, Lebensmittelreste werden regelmäßig im und um das Haus liegengelassen, beauftragte Bekämpfungsmaßnahmen sind nahezu erfolglos da immer wieder Nahrungsquellen für Ratten abgelegt werden.

Kellerabteile sind stark vermüllt, es liegt hier an den Nutzern ihre eigenen Abteile zu räumen und zu reinigen.

Auch hier haben wir ein Problem mit dem Nutzerverhalten.

Reparaturen durch **Vandalismus**, kosten Geld und erschweren das Ansparen einer notwendigen Reparaturrücklage, laufende Reparatur der Tiefgaragentores, laufender Tausch von Beleuchtungsmittel da diese entwendet werden, laufender Tausch von Fluchtwegbeleuchtungen, Kanaldeckel, etc.

Wiederkehrende Reparatur der Eingangstüren, da diese aufgebrochen wurden.

2. Stand konsenslose Baumaßnahmen

Auf Grund der schwer zuordenbaren Zuteilung der Kellerabteile und TG Plätze, war ein intensives Nachforschen notwendig welches mit erheblichem Zeitaufwand verbunden war. Gemäß Schreiben der Gemeinde Leonding wurden wir informiert, dass in der Tiefgarage ein Getränkelager betrieben wird. Wir konnten den Betreiber ausfindig machen und den Rückbau erwirken. Die Gemeinde wurde informiert, der Akt ist geschlossen. Leider wurden wir am 18.5.2026 wiederholt informiert, dass der Betrieb des Getränkelagers wieder aufgenommen wurde, wir werden dem Nachgehen und die Nutzung untersagen. Weiter wird auch der hohe Stromverbrauch der Tiefgarage geprüft, da Stromdiebstahl vermutet wird.

Weiters haben wir den Eindruck, dass im Keller teilweise allgemeine Flächen von Einzelpersonen in Beschlag genommen wurden. Es wurden Lagerräume welche vermutlich der Allgemeinheit gehören eigenmächtig abgesperrt. Wir werden diesen Umstand prüfen und die Räume bei unrechtmäßiger Nutzung räumen lassen.

3. Notwendige Maßnahmen Brandschutz

Bei der regelmäßigen Eigenkontrolle durch den beauftragten Brandschutzbeauftragten die Firma Fix wurden erhebliche Mängel festgestellt.

Dies sind unter anderem Reparatur / Tausch von 19 beschädigten Brandschutztüren, die Behebung haben wir beauftragt, weiters ist der Herstellung der Funktion der RWA Anlage und der Brandmeldeanlage notwendig.

Da laufend Brandeinsätze im Haus zu verzeichnen sind hat ein Entsprechen des Brandschutzes oberste Priorität.

Wir weisen darauf hin, dass Lagerungen im Stiegenhaus aus brandschutztechnischen Gründen untersagt sind, das heisst keine Schuhe, Kästen, Einkaufswagen, etc.

4. Bescheid Gemeinde Baugebrechen

Mit der Eingabe der Laubesa GmbH sind wenige Punkte des Bescheides gefallen, im Großen und Ganzen behält der Bescheid seine Gültigkeit. Die einzelnen Punkte des Bescheides sind hinlänglich bekannt da sie jedem Eigentümer auch zugestellt wurden. Im Wesentlichen handelt es sich um Bauschäden, bzw. Schäden wegen übermäßiger Nutzung.

Einer der kostenintensivsten Punkte ist die Abdichtung des südseitigen Kellerbereiches (unter der Feuerwehrrzufahrt)

Wenn dieser jedoch dieser aufgegeben wird und jene Kellerabteile welche betroffen sind in die allgemeinen Teile verlegt werden, könnte hier enorm gespart werden. Grob geschätzt

1 Mio €. Es ist hierzu jedoch ein **einstimmiger** Beschluss zu fassen, da allgemeine Flächen als Ersatz für die Kellerabteile dienen würden. Diese Fläche ist derzeit ungenutzt. Die Nutzung allgemeiner Flächen ist durch einstimmigen Beschluss zu regeln.

Im Zuge dessen ist es ratsam das Nutzwertgutachten anzupassen und zu erneuern auch hier ist ein ***einstimmiger Beschluss*** zu fassen.

Es empfiehlt sich die TG Plätze als Sondereigentum auszuweisen, was den Vorteil hat, dass sie diesen auch separat verkaufen können. Für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens ist die Anlage neu zu vermessen Kostenpunkt grob € 36000,00 netto. (Fa. Plan²) Die Erstellung eines Nutzwertgutachtens kommt auf grob € 26000,00 netto Dr. Brückner. Im Falle eines positiven Beschlusses werden Angebote eingeholt und an den Bestbieter vergeben.

- Umlaufbeschluss Parifikat neu Verlegung und Aufgabe des Kellers.

5. Mindestkostenanforderung der Sanierung

Um dem Bescheid zu entsprechen werden vermutlich rd. 4,5 Mio € aufzuwenden sein. Mit Aufgabe des südlichen Kellers vermutlich um rd eine 1 Mio weniger.

Auf Grund des Umfangs des Projektes und dem Bescheid der Gemeinde zu entsprechen ist die Vergabe der Planung, Kostenerhebung, Ausschreibung, Überwachung, Prüfung, ÖBA, Fertigstellungsmeldung, Schlussbericht SV, etc. an ein Generalplanungsbüro zu vergeben.

Eine genaue Kostenerhebung kann erst nach Beauftragung des Planungsbüros erfolgen.

Die Kosten je Anteil betragen grob geschätzt bei 4,5 Mio € 45,00. Die Betrag wird zu finanzieren sein. Sanierungskredite in WEGs werden meist auf 15 Jahre Laufzeit angesetzt. Die monatlichen Kosten betragen auf Grund der bisherigen Berechnungen 0,32 € pro Anteil. Eine Wohnung mit 1000 Anteilen hat somit mit einer monatlichen Mehrbelastung von € 318,00 für 15 Jahre zu rechnen.

oder bei einer 20 Jährigen Variante € 258,00 entspricht 0,26€ / Anteil

- Umlaufbeschluss Umsetzung des Bescheides Gemeinde Leonding

Wir weisen darauf hin, dass der Bescheid der Gemeinde Leonding nach wie vor gültig und umzusetzen ist. Sollte der Bescheid nicht umgesetzt werden hat die Gemeinde die Möglichkeit einer Ersatzvornahme, das heisst die Gemeinde setzt um und stellt der WEG die Kosten in Rechnung oder die Gemeinde verhängt ein Betretungs- und Benutzungsverbot über das Gebäude oder dessen Teilbereiche.

Ungeachtet dessen arbeiten wir laufend daran, einzelne Punkte abzuarbeiten, und melden dies der Gemeinde.

Die Priorisierung liegt hier zunächst auf dem Brandschutz. Wir werden diese Arbeiten einstweilen Schritt für Schritt beauftragen, solange die Rücklage eine ausreichende Deckung aufweist. Sondereinlagen um die Gewerke bedienen zu können werden unverzichtbar sein.

Allfälliges:

Es wurde von einem Eigentümer darauf hingewiesen, dass im EG ein Eigentümer eigenständig eine Balkontüre eingebaut hat und den Innenhof als Terrasse zum Grillen nützt. Der Innenhof ist Allgemeinfläche. Hr. Mag. Kempf hat mitgeteilt, dass hier eine Unterlassungsklage eingereicht werden kann.

- der abgestellte Süßwarenstand und die Müllpresse in der Tiefgarage sind zu entfernen.

Es wird ein Hausmeister gesucht, welcher im Haus wohnen sollte, Interessierte melden sich bitte bei uns.

Gesetzlicher Hinweis

Die Frist zur Anfechtung dieses Protokolls beginnt mit Anschlag am „Schwarzen Brett“, dies ist der 1.6.2026 und endet sohin am 1.7.2026 einlangend bei Gericht.

Steyr, 28.5.2026

Umlaufbeschluss

Hausverwaltungs Ges.m.b.H.
Pachergasse 4a
4400 Steyr

Steyr, 28.5.2026

WEG Welserstraße 7 und 9, 4060 Leonding

➤ Umlaufbeschluss Erhöhung der Rücklage

Die gesetzliche Mindestrücklagerücklage beträgt derzeit € 1,12/m² und Monat, um laufende Instandsetzungen und Reparaturaufträge zu bedienen muss die Rücklage erhöht werden.

- ☐ Ich stimme für die Erhöhung der Rücklage auf € 2,12/m² und Monat
- ☐ Ich stimme gegen Erhöhung der Rücklage

Zutreffendes ankreuzen

Datum

Unterschrift Eigentümer

Top Nr.:

Der Umlaufbeschluss ist bitte binnen 10 Tagen zu retournieren.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Umlaufbeschluss

Hausverwaltungs Ges.m.b.H.
Pachergasse 4a
4400 Steyr

Steyr, 28.5.2026

WEG Welserstraße 7 und 9, 4060 Leonding

➤ Umlaufbeschluss Parifikat neu

Um die Kosten der Sanierung des Kellers zu reduzieren ist der südliche Teil 1 UG aufzugeben und die Parteienkeller in allgemeine Bereiche zu verlegen. Weiters ist in diesem Zug eine neu Vermessung der gesamten Liegenschaft, und Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens sinnvoll. Die Zuteilung der Parkplätze wird sich nicht ändern, jedoch rechtlich richtig gestellt.

☐ Ich stimme zu

☐ Ich stimme nicht zu

Zutreffendes ankreuzen

Datum

Unterschrift Eigentümer

Top Nr.:

Der Umlaufbeschluss ist bitte binnen 10 Tagen zu retournieren.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Umlaufbeschluss

Hausverwaltungs Ges.m.b.H.
Pachergasse 4a
4400 Steyr

Steyr, 28.5.2026

WEG Welserstraße 7 und 9, 4060 Leonding

➤ Umlaufbeschluss Umsetzung Bescheid Gemeinde Leonding

Der Bescheid der Gemeinde ist umzusetzen, die Kosten werden erheblich sein, eine genaue Kostenkalkulation kann erst nach Beauftragung eines Generalplaners erfolgen. Bei positivem Beschluss wird zunächst der Generalplaner ausgeschrieben. (3 Angebote) in Folge wird der Bescheid umgesetzt.

☐ Ich stimme zu

☐ Ich stimme nicht zu

Zutreffendes ankreuzen

Datum

Unterschrift Eigentümer

Top Nr.:

Der Umlaufbeschluss ist bitte binnen 10 Tagen zu retournieren.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.