



## Protokoll

Wohnungseigentümersammlung vom 07.11.2023, 17.30 Uhr  
4600 Wels, Herrngasse 2,2a,2b/Adlerstraße 1

Im Seminarraum München, Best Western Hotel, Adlerstraße 1, 4600 Wels

---

### **I. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:**

Frau Wimmer begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter, bedankt sich für das Erscheinen. Anwesende Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter laut Anwesenheitsliste:

16.343/29.870 NW = 54,71 %  
Beschlussfähigkeit: gegeben

Für die Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG:

#### **Head of Branch OÖ:**

Thomas Kastner, Tel. 0732/908180 750, [kastner@rustler-ooe.eu](mailto:kastner@rustler-ooe.eu)

#### **Teamleader Property Management:**

Tina Wimmer, Tel. 0732/908180 751, [wimmer@rustler-ooe.eu](mailto:wimmer@rustler-ooe.eu)

*Anmerkung: Alle im Protokoll genannten Personen werden ohne Titel angeführt.*

*Auf Grund der WEG Novelle 2022 ist die Zustimmung einer/s Wohnungseigentümers/in für den digitalen Versand von Verwaltungsunterlagen erforderlich. So Sie uns nicht gegenteilig anweisen, verwenden wir die uns bekannte, bisher verwendete E-Mailadresse bis auf Widerruf weiter. Andernfalls ersuchen wir höflich um Bekanntgabe einer aktuellen Versandadresse.*

---

## II. Tagesordnung:

### Als Tagesordnungsthemen vorgesehen sind folgende:

1. Finanzbericht / Kostensituation  
Aktuelle Kontostände / Betriebskosten / Reparaturrücklage
2. Notwendige Sanierungsmaßnahmen 2024
3. Sicherheit im Traunpark
4. Allfälliges

#### 1. Finanzbericht

Die Hausverwaltung gibt die rechnerischen Salden per 07.11.2023 wie folgt bekannt:

**Girokonto der WEG:** € 369.791,89  
**Rep. Rücklage:** € 577.666,44 (darin enthalten die Sanierungskredite)

Die Anwesenden werden auf die gesetzliche Mindestrücklage gemäß WEG Novelle 2022, welche ab 01.07.2022 in Kraft getreten ist, hingewiesen. Die Reparaturrücklage wird gesetzesgemäß ab 01.01.2024 auf die Mindestdotierung von € 1,06/m<sup>2</sup> angehoben.

*Ergänzend verweist HV Rustler auf die Bestimmungen des § 32 Abs 9 WEG, wonach Wohnbeitragszahlungen am 5. des jeweiligen Kalendermonats fällig sind. Gem. § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten Klage einzubringen und die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.*

#### 2. Notwendige Sanierungsmaßnahmen 2024

- Trog neben Kirche Herrengasse: Kosten der Abdichtung € 40.000,00 zzgl. Etwaiger Schadenersatzansprüche durch die Kirche.

Die EigentümerInnen diskutieren, ob der Blumentrog in dieser Art überhaupt notwendig ist und ob nicht eine Abdeckung die sinnvollste Variante ist.

hat jetzt in Eigenleistung (Baumaterial ca. € 2.000,00) den Trog soweit möglich abgedichtet und abgedeckt. Jetzt warten wir mal die nächsten Monate ab, wie sich die Wassereintritte in der Kirche verhalten. Sollten diese aufhören, dann wird das Provisorium um eine Absturzsicherung erweitert und so belassen.

- Dach Seminarraum Hotel: Kosten ca. € 6.000,00 plus Gerüst  
Die Arbeiten sind aufgrund der massiven Wassereintritte, die auf eine nach den Jahren kaputt gewordene Abdichtung (Originalzustand) zurückzuführen, notwendig.
- Balkone der WE : Kosten ca. € 50.000,00  
Auch diese Arbeiten sind aufgrund Wassereintritte in die Wohnungen notwendig.

- Treppe Adlerstraße Abgang zur unteren Verkaufsebene und Abdichtung: Die Kosten sind nicht abschätzbar. Die Fa. I-Bau aus Wels wurde für die Legung eines Erstangebotes im Frühjahr 2024 eingeladen.
- Flachdach Garten (Hinterausgänge Wohnhäuser und FH): Kosten ca. € 250.000,00  
Die Ausschreibung wird im Frühjahr gestartet und die Arbeiten werden mit den EigentümerInnen abgestimmt, da es zu einer Beeinträchtigung in der Ladezone kommen wird.
- Flachdach Haus 2 (über Kirchenbeitragsstelle): Kosten ca. 35.000,00
- Flachdach Haus 2a: Kosten ca. € 40.000,00
- Fernwärmeübergabestation Wohnung und Shops Erneuerung: Kosten ca. € 15.000,00
- Warmwasserboiler Wohnungen: Kosten ca. € 25.000,00  
Die Hausverwaltung wird noch mit EWW und Installateur abklären, ob wirklich ein Boiler in dieser Größenordnung wie er jetzt drinnen ist, notwendig ist. Vielleicht kommen wir mit einem kleineren Modell aus, dann senken sich die Kosten.
- Hotelterrasse + Rasterdecke: Kosten ca. € 70.000,00
- E-Befunde für alle Allgemeinflächen samt den daraus notwendigen Sanierungen

### 3. Sicherheit im Traunpark

Leider ist durch einzelne MieterInnen im Traunpark wieder der Drogenhandel aufgekommen. Die Polizei ist informiert und wird jederzeit kommen, wenn Sie etwas beobachten und melden. Um die Sicherheit gewährleisten zu können, wurde ein Wachdienst beauftragt, der seine Runden dreht und allfällige Sichtungen der Polizei meldet bzw. die Situationen sofort auflöst. Laut Polizei benehmen sich die Drogendealer und -käufer so schlau, dass sie ihnen kaum habhaft werden können.

Da der Sicherheitsdienst die Betriebskosten ins Unermessliche laufen lassen, ist der Vorschlag der Hausverwaltung eine Videoüberwachung zu installieren. Dieses neue System würde mit den hochauflösenden Kameras und guten Bildschirmen auch Bilder liefern, die verwertbar sind. Es gab bereits mehrere Angebote und die Fa. Joy IT hat sich als Bestbieter hervorgetan. Angedacht sind im Moment 14 Kameras. Das Angebot wurde auf Wunsch der anwesenden EigentümerInnen um 2 Kameras bei den Kellerausgängen in den Wohnhäusern erweitern. Die Kameras reagieren auf Bewegung. Herr Fischer kann über eine App jederzeit auf alle Kameras zugreifen und die notwendigen Schritte einleiten. Die Daten werden gemäß der gesetzlichen Vorgaben auf einem lokalen Speichergerät gespeichert und nach Ablauf der 72 Stunden gelöscht.

Folgende Standorte wurden festgelegt:

2x vor „clever fit“ | 2x bei Müll/Anlieferung | 2x bei Postkasten 1.OG von Türe weg | 2x Süd-Eingang 1.OG beidseitig |  
1x VK-Fläche in Richtung Süd-Eingang 1.OG | 1x im Müllraum von Wohnungen | 1x Freifläche UG gesamt von oben in  
Richtung „clever fit“ | 1x Eingang Stiege Herrengasse Höhe M-Preis Würfel | 2x Stiegenaufgang von Tiefgarage zu  
Wohnhäuser

Kosten:

Kosten Material € 10.494,86 netto lt. Angebot

Kosten Verkabelung ca. € 10.000,00 netto

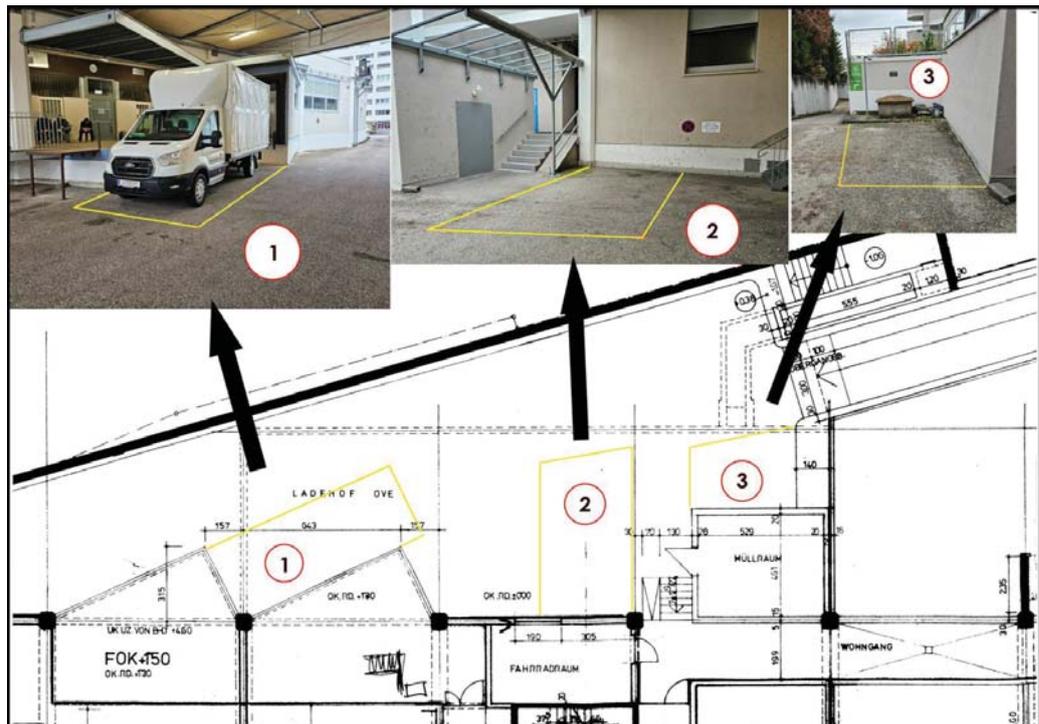
Kosten Sicherheitsdienst zum Vergleich € 6.500,00 netto pro Monat

Wirtschaftlich kann jedenfalls die Videoüberwachung empfohlen werden.

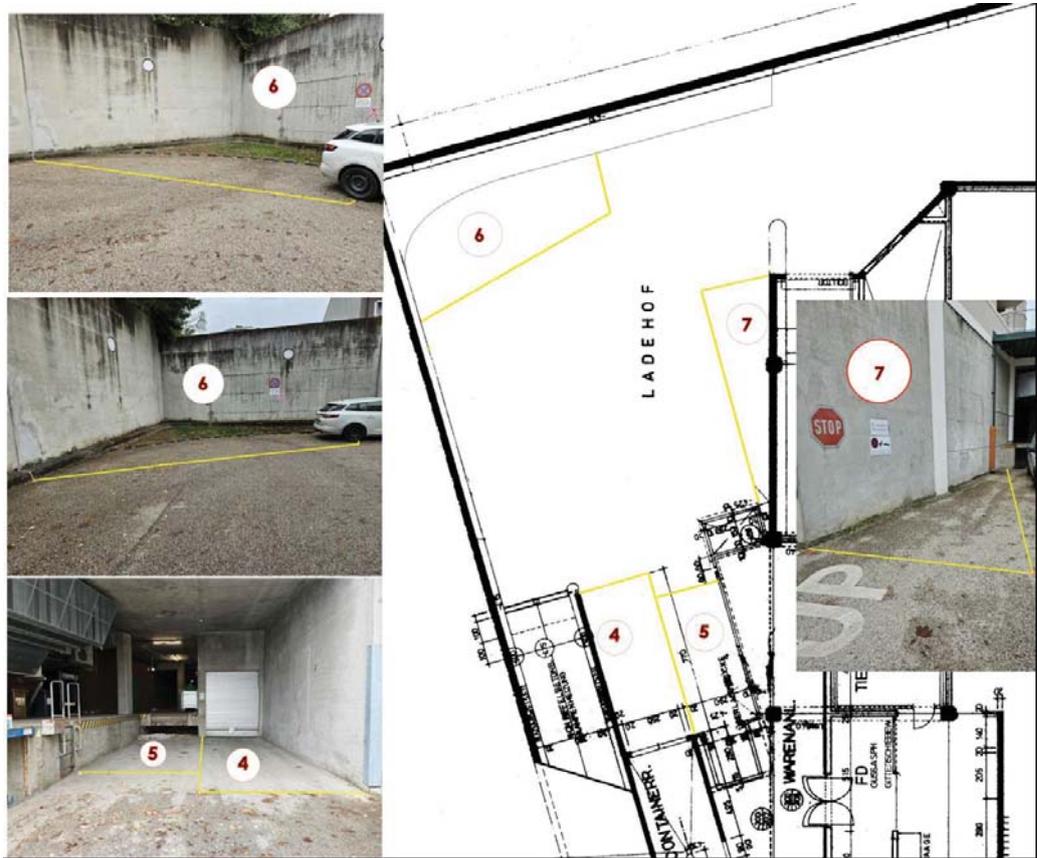
Sie finden beiliegenden dazu den Umlaufbeschluss samt dem Angebot der Fa. Joy IT. Nach erfolgter Beschlussfassung werden Sie über das Ergebnis informiert.

#### 4. Allfälliges

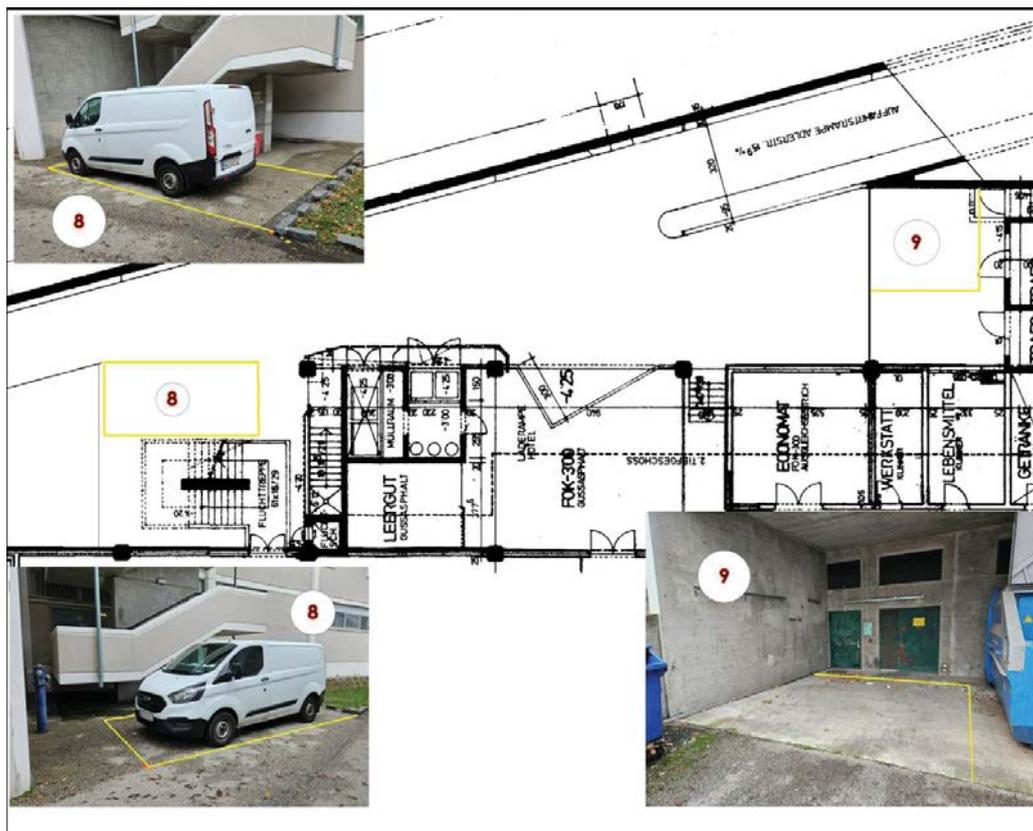
- Zum wiederholten Male bitten die anwesenden WohnungseigentümerInnen die Eigentümer der Tiefgarage um die Reparatur der Garagentore. Als Gründe, warum diese Tore so wichtig sind, wird angeführt, dass der einfallende Nebel immer wieder zu Nässe führt und es immer wieder dazu kommt, dass es „Reinfriert“. Dadurch werden sowohl die Substanz der Tiefgarage als auch die Substanz des gesamten Gebäudekomplexes geschädigt. Außerdem ist die offene Tiefgarage natürlich ein Sicherheitsrisiko und führt auch zu erhöhten Reinigungskosten.
- Parkflächen Ladezonen: Einige anwesende EigentümerInnen ärgern sich darüber, dass die Allgemeinflächen als Dauerparkzonen von diverseren Geschäftslokalmietern unentgeltlich genutzt werden. Herr Speta hat gemeinsam mit Herrn Fischer die gesamte Fläche aufgenommen und es gibt folgenden Vorschlag:



- 1 .... Ladefläche zur Rampe Anlieferung → keine Vermietung  
 2 .... Parkplatz für Klein-LKW unter Dach (Mietpreisvorschlag €70.- zzgl USt per Monat)  
 3 .... Haltefläche für Bewohner Herrengasse 2a & 2b zum be- und entladen von Einkäufen  
 etc. → keine Vermietung



- 4 .... Ladezone für die dahinter liegende „Garage“ zugehörig zur Garage → keine Vermietung
- 5 .... Parkplatz unter Dach für PKW (Mietpreisvorschlag €70.- zzgl USt per Monat)
- 6 .... Parkplatz für Klein-LKW im Freien (Mietpreisvorschlag €50.- zzgl USt per Monat)
- 7 .... Ladezone für PKW im Zuge von Anlieferungen für Shops → keine Vermietung



- 8 .... Parkplatz für PKW bzw. Klein-LKW im Freien (Mietpreisvorschlag €50.- zzgl USt per Monat)  
 9 .... Parkplatz für Klein-LKW unter Dach (Mietpreisvorschlag €70.- zzgl USt per Monat)

Vielen Dank an die Herren, dass sie sich die Mühe gemacht haben und alle Skizzen angefertigt haben.

Sie finden im Anhang einen Beschlussfassungsbogen, ob Sie für die Vermietung sind.

Die Vermietung an MieterInnen von WohnungseigentümerInnen bedarf einer Mehrheit, die Vermietung an WohnungseigentümerInnen bedarf einer 100%igen Zustimmung.

- Herr  regt an, ein neues Nutzwertgutachten für die Liegenschaft machen zu lassen. Um die aktuelle Istsituation in der Liegenschaft so gut als möglich korrekt abzubilden und die Kosten so korrekt wie möglich aufteilen zu können. Andere EigentümerInnen geben zu Bedenken, dass dies natürlich auch bei Überprüfung dazu führen kann, dass das eine oder andere Geschäftslokal nach heutiger Rechtslage nicht mehr so betrieben werden darf.  
 Ein Sachverständiger, der den Traunpark bereits kennt, hat als Erstschatzung für die Angebotslegung € 3.000,00 netto genannt. Sollte es dann zu einer Beauftragung

für ein neues Nutzwertgutachten kommen, dann wird dieser Betrag natürlich gegengerechnet.

Da doch sehr viele Stimmen gegen das neue Nutzwertgutachten waren, finden Sie im Anhang einen Beschlussfassungsbogen zu dem Thema, ob überhaupt ein Angebot für die Erstellung gemacht werden soll.

Zu bedenken ist, dass es natürlich möglich ist, dass einzelne WohnungseigentümerInnen Ihr Wohnungseigentumsobjekt einzeln neu bewerten lassen und diese Bewertung im Grundbuch hinterlegt wird. Dann gelten auch diese neuen Anteile. So wurde es bei den Umbauarbeiten durch die Fa. Convert (ehem. C&A und Merkur) gemacht.

Abschließend bedankt sich Frau Wimmer bei allen anwesenden Wohnungseigentümern sowie deren Vertreter für die konstruktive Einbringung in die Diskussion.

---

Die zur Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienenen Eigentümer werden ersucht, binnen 14 Tagen ab Zustellung des Protokolls (Versanddatum: 03.01.2023) zu den Diskussionsthemen/angestrebten Beschlussfassungen Stellung zu beziehen, so sie mit diesen **nicht** konform gehen.

---

*Ihre Gebäudeverwaltung Rustler*

Verteiler: ergeht gleichlautend an alle Eigentümer  
Aushang Anschlagtafeln

Beilage: Angebot Fa. Joy IT für Videoüberwachung  
Beschlussfassungsbögen