



# OÖWOHNBAU

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH  
Blumauerstraße 46, 4020 Linz | Telefon: +43732700868-0  
E-Mail: office@ooewohnbau.at | www.ooewohnbau.at

Herr  
Dr. Mag. Herbert Steiblmüllner  
Kaplanhofstraße 20  
4020 Linz

Datum  
21.03.2024  
Bearbeiter  
Nadine Tischer  
Telefon  
+43732700868-924  
E-Mail  
nadine.tischer@ooewohnbau.at

Vorlagenversion 25.1302-170316

## PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft: Kaplanhofstraße 16, 18, 20, 4020 Linz, 10229

Datum: 22.02.2024

Ort: Veranstaltungssaal der Raiffeisenlandesbank, 4020 Linz

Beginn - Ende: 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr

Teilnehmer: Frau Alexandra Annemarie Hoffmann  
Herr Ing. Christoph Smrzka

Miteigentümer laut Anwesenheitsliste  
4.061,00 / 10.000,00 (40,61%)

Beschlussfähigkeit war nicht gegeben.

### Tagesordnungspunkte

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Information über die My Home App (wurde nicht festgestellt)
- 2) Bericht der Verwaltung über die Rücklagendotation sowie über die Bewirtschaftungskosten in der abgelaufene Verwaltungsperiode
- 3) Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten
- 4) Sanierungskonzept (Präsentation Bau und Technik)



5) Allfälliges

**1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Information über die My Home App**

Frau Mag. Alexandra Hoffmann begrüßt die anwesenden Eigentümer und dankt für die Teilnahme an der Versammlung. Die Tagesordnungspunkte werden referiert.

Kundenzugang über MyHome:

Sie wurden bereits über die Möglichkeit das Kundenportal der OÖ Wohnbau My Home hingewiesen. Mithilfe dieser App können sie sowohl Objektdaten als auch ihre persönlichen Bestandnehmerdaten jederzeit und einfach, etwa über das Mobiltelefon abrufen. Darüber hinaus ist es jedem Nutzer möglich, direkt über diese Oberfläche mit der Hausverwaltung Kontakt aufzunehmen. Wenn Sie einen Zugang benötigen kontaktieren Sie uns bitte per Mail unter [nadine.tischer@ooewohnbau.at](mailto:nadine.tischer@ooewohnbau.at).

Um alle Informationen (Rundschreiben etc.) nicht mehr postalisch zu erhalten, ist es notwendig bei der Anmeldung den digitalen Postversand anzuklicken.

**2. Bericht der Verwaltung über die Rücklagendotation sowie über die Bewirtschaftungskosten in der abgelaufenen Verwaltungsperiode**

Die Rücklage war mit Datum vom 20.02.2024 mit EUR 223.947,34 dotiert. Die Eigentümer speisen die Instandhaltungsrücklage mit EUR 1,06/m<sup>2</sup> monatlich, sodass jährlich insgesamt EUR 63.993,36 am Rücklagenkonto an Eingängen verzeichnet werden.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt EUR 36.405,24 und im Jahr 2022 EUR 15.715,66 für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Betriebskosten lagen im Jahr 2021 bei EUR 33.674,04 und im Jahr 2022 bei EUR 34.338,34.

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

Das Objekt ist bereits in die Jahre gekommen. Aus diesem Grund sollten Sanierungsmaßnahmen ins Auge gefasst werden.

Herr Ing. Smrzka präsentiert das Konzept bezüglich Sanierung Stiegenhaus mit Elektroverteiler und teilweisen Fassadenanstrich im Erdgeschoß inklusive Rissanierung.

Da schon einige Wohnungsverteiler erneuert wurden, wird die Kostenschätzung dahingehend aktualisiert und der Umlaufbeschluss an die Eigentümer folgt anschließend.

Für den neuen Anstrich im Stiegenhaus wird es für jedes Stiegenhaus ein eigenes Farbkonzept geben. Es werden nicht nur die Wände und Decken, sondern auch die Türzargen bei den Wohnungseingangstüren, das Stiegenhausgeländer, die Türen der Elektroverteiler, die Dachausstiegsleiter, die Brandschutztüren sowie die allgemeinen Räume im Keller und die Lifttüren samt Rahmen mit einem neuen Anstrich versehen.

Besprochen wurde weiters, dass auch die Erneuerung der Garagentore mitangeboten wird.

Auch hier wird es eine Kostenschätzung für die Abstimmung geben, ein Begehungstermin wurde bereits vereinbart.

Bezüglich der bereits auf Kosten der Eigentümer erneuerten E-Verteiler, werden diese noch bei der Angebotslegung berücksichtigt und die betreffenden Eigentümer erhalten eine aliquote Refundierung Ihrer Kosten.

#### **4. Allfälliges**

##### **Postempfangsboxen im Haus:**

Angesprochen wurde, dass die Eigentümer sich für die Errichtung einer Postempfangsbox pro Eingang interessieren. Diesbezüglich hat die Hausverwaltung bei der Post nachgefragt und folgende Rückmeldung erhalten:

*"Wir haben die Adressen geprüft und als Ergebnis kann ich Ihnen mitteilen, dass derzeit ein Bedarf von drei Gratis-Postempfangsboxen besteht. Die Boxen in der Farbe Gelb sind gratis (Box, Montage und Wartung). Sollten sie die Farbe Gelb nicht wünschen, so kann ihnen die Post AG Postempfangsboxen in der Farbe Weiß (RAL9016) oder Grau (RAL 7012) zum Preis von Indoor 209.- und Outdoor 239.- Euro pro Stück anbieten. Prinzipiell werden die Boxen, wenn möglich, unterhalb oder neben der Hausbrieffachanlage montiert. Wir benötigen keinen Stromanschluss. Der Zutritt zu den Postempfangsboxen muss über ein gängiges Zutrittssystem (Postschloss, Begehssystem, etc.) jederzeit möglich sein. Wenn Sie mit der Montage einverstanden sind, dann darf ich Sie um Bestätigung per Mail ersuchen."*

Die Hausverwaltung würde vorschlagen, die drei Gratis-Postempfangsboxen in gelb Indoor zu bestellen. Wir bitten Sie um Rückmeldung binnen 14 Tagen (per Mail unter [nadine.tischer@ooewohnbau.at](mailto:nadine.tischer@ooewohnbau.at) oder telefonisch unter 0732 700 868 924) sollten sie **nicht** damit einverstanden sein.

##### **Zutritt Wohnhäuser:**

Die Hausverwaltung möchte darauf aufmerksam machen, dass die Türen zum Hauseingang immer geschlossen gehalten werden sollten. Wenn fremde Personen anläuten, sollte nicht ohne genauere Erkundigung bezüglich der Identität der Person die Türe geöffnet werden, da es immer wieder zu Diebstahl kommt.

##### **Grünanlage - Sandkiste:**

Mitgeteilt wurde, dass es notwendig ist, die Sandkiste neu mit Sand zu befüllen. Dies wird die Hausverwaltung veranlassen. Auch eine Auffüllung der Sträucher (drei Stück) ist im Rahmen der ordentlichen Verwaltung vorzunehmen.

##### **Reinigungsfirma:**

Die Eigentümer teilen mit, dass sie grundsätzlich mit der Reinigung zufrieden sind, jedoch die Nassreinigung im Stiegenhaus sehr feucht erfolgt. Dies wird die Hausverwaltung der Reinigungsfirma mitteilen.

##### **Parkplatzsituation/Parkkarten:**

Auf den Allgemeinparkplätzen kommt es immer wieder dazu, dass unberechtigte Personen parken. Es gab einige Anfragen bezüglich der Durchführung einer Lenkererhebung. Nach

Rücksprache mit der Rechtsabteilung beruht die Abwehr von Nutzungs- oder Eingriffshandlungen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft auf dem Anteilsrecht, also der dinglichen Rechtsposition der Mit- und Wohnungseigentümer. Diese ist daher – als dem Eigentumsrecht entspringend – nicht der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnen. Ausgehend von Rechtsprechung ist zusagen, dass die vorliegenden (möglichen) Nutzungs- und Eingriffshandlungen Dritter keine Angelegenheit der Verwaltung und somit auch nicht der Eigentümergemeinschaft, sondern nur der betroffenen Wohnungseigentümer für die Klage aktiv legitimiert ist. Aufgrund der Judikatur ist klar ersichtlich, dass Besitzstörungen nicht Sache der Eigentümergemeinschaft sind. Nur der einzelne Eigentümer hat die Möglichkeit mittels Besitzstörungsklage gegen den unberechtigten Parker vorzugehen.

Angeregt wurde seitens der Eigentümer, dass auf neuen Parkkarten auch die Wohnungsnummer angeführt wird. Die neuen Parkkarten werden im Laufe dieses Jahres an die Eigentümer ausgesendet.

### **Probleme mit Aufzug**

Seitens der Eigentümer wurde angeregt, dass beim letzten Defekt des Aufzuges die Bewohner sehr lange auf die Reparatur warten mussten. Da dies gerade für ältere Bewohner sehr problematisch ist, haben wir uns um eine Modernisierung der Anlage gekümmert. Die Firma TKE Aufzüge hat sich alle Aufzüge angesehen und hier ist aufgefallen, dass im Haus Kaplanhofstraße 20 der Austausch des Frequenzreglers dringend notwendig ist. Im Zuge dessen ist es erforderlich den Geschwindigkeitbegrenzer und das Seil in entsprechender Qualität zu erneuern. Außerdem wird im Zuge dessen der Einbau einer Notrufkommunikationseinheit ergänzt, dass im Falle eines Stillstandes ein schnelleres eingreifen erfolgen kann. Die Kosten betragen EUR 25.640,00 und sind gänzlich zum momentanen Stand von der Rücklage gedeckt. Da dies ein Sicherheitsrisiko darstellt, werden wir die Arbeiten im Zuge der ordentlichen Verwaltung beauftragen.

Frau Mag. Alexandra Hoffmann bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für deren rege Diskussionsteilnahme und schließt die Eigentümersversammlung.

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

  
Mag. Alexandra Annemarie Hoffmann  
Kundenbetreuung Hausverwaltung

  
Ing. Christoph Smrzka  
Bauleitung Bau & Technik