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

Frau
Susanne Haider
Astenweg 3/2
5621 Sankt Veit im Pongau

Datum
17.12.2025
Bearbeiter
Silvia Kaindlstorfer
Telefon
+43732700868-982
E-Mail
silvia.kaindlstorfer@ooewohnbau.at

Vorlagenversion 25.1302-170316

PROTOKOLL
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft:	Gustav-Leuteltstraße 6, 4470 Enns, 309
Datum:	03.12.2025
Ort:	Vor Ort in der Wohnanlage, 4470 Enns
Beginn - Ende:	17:00 Uhr bis 18.15 Uhr
Teilnehmer:	Herr Gerald Greßböck Herr Ing. Andreas Lindner Miteigentümer laut Anwesenheitsliste 9.288,00 / 10.000,00 (92,88%)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnungspunkte

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

Herr Gerald Greßböck begrüßt die anwesenden Eigentümer und leitet zum ersten Tagesordnungspunkt über:

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

1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Es wird die Anwesenheitsliste an die Eigentümer ausgehändigt und unterfertigt samt Vollmachten an Herrn Greßböck retourniert. Es sind 92,88 % der Eigentümer anwesend. Eine Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

2) Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode:

Es werden die Ausgaben aus der Instandhaltung von 2023 und 2024 den anwesenden Eigentümern mitgeteilt. Nachfolgend die Auflistung.

Rechnungen 2023	**Bruttobetrag**
Sturmbauer, Undichter Kanal	265,97
Kneidinger,Tausch Leuchtmittel	146,77
Kneidinger, Lampe erneuert	211,98
HG Install., Kein Warmwasser	54,60
HG Install., Filter, Ventil	2.636,53
HG Install., Druckminderer def	655,20
HG Install, WW-Boiler undicht	533,69
HG Install, WW-Boiler erneuert	3.492,93
HG Instal., Störung Brenner	189,60
BMV, Parkplatzmarkierung	362,00
akkurat, Wannenlampe	278,78

Rechnungen 2024	**Bruttobetrag**
Wall, Absperrung nachgezogen	68,80
Dirneder, Platten gereinigt	755,89
akkurat,Teppichstange aufberei	644,57

3) Bericht über Bewirtschaftungskosten u. Rücklagendotation:

Derzeit werden monatlich € 1,50 pro m² Nutzfläche in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt. Dies entspricht einem jährlichen Zufluss von € 21.579,24 und führt zu einem Gesamtrücklagenstand von € 23.620,29 (Stand: 03.12.2025).

Ab dem 01.01.2026 bleibt der monatliche Beitrag von € 1,50 pro m² Nutzfläche weiterhin unverändert bestehen.

4) Liftzubau:

Der Liftzubau umfasst folgende Arbeiten / Maßnahmen:

- Einreichplanung samt Baubeschreibung für die erforderliche Bauanzeige
- Ausführungsplanung und statische Berechnung.
- Abbrucharbeiten inkl. Abtransport und Entsorgung, inkl. Gerüst und Absturzsicherung.
- Herstellen der Liftgrube (Unterfahrt) inklusive Erdarbeiten und Abdichtung.
- Herstellen des Liftschachtes mit einer aus Paneelen verkleideten Stahlkonstruktion.
- Neue Hauseingangstüre und neues Stiegenhaus Fenster.
- Herstellen der Aufzugsanlage.
- Elektroinstallation samt RWA-Anlage beim obersten Fenster im Stiegenhaus.
- Ergänzung des Bodenbelags im Stiegenhaus und am Podest.
- Ausbessern des Anstriches im Stiegenhaus im Bereich der Aufzugsanlage.
- Reinigen der Baustelle nach Fertigstellung der Arbeiten.
- Herstellen Zugangsweg zur Rückseite vom Gebäude, Stiegenlauf neu von Parkflächen.

- Stahl Glas Schacht gegen Aufpreis möglich - Mehrkosten ca. 4.500,- EUR netto - nicht in Kostenschätzung enthalten

Die Gesamtkosten für den Liftzubau betragen ca. EUR 262.236,00 brutto (inkl. 5,75 % Bauverwaltungskosten sowie 0,85 % für die Baustellenkoordination und 20 % USt).

Die Finanzierung vom Liftzubau erfolgt durch Aufnahme eines geförderten Darlehens. Die Darlehenshöhe summiert sich aus 15.000,- pro Lifthaltestelle - 4 Haltestellen werden errichtet.

Dieses Darlehen (Laufzeit 15) wird durch das Land OÖ mit 50 % Darlehenszuschuss gefördert. Die restlichen Baukosten müssen über die Rücklage bzw. ein nicht gefördertes Darlehen bzw. einer Einmalzahlung finanziert werden.

Grundsätzlich kann jeder Eigentümer entscheiden, ob er die geförderten Darlehen in Anspruch nimmt oder seinen Anteil vom Liftzubau mittels Einmalzahlung tätigt.

Die Laufzeit des Darlehens beträgt 15 Jahre, wobei das Land OÖ eine Förderung in Form eines Darlehenszuschusses gewährt. Die Förderung des Landes OÖ kann nur von Wohnungseigentümern in Anspruch genommen werden, welche den Hauptwohnsitz in der betroffenen Wohnung nachweisen können. Es reicht auch die hauptwohnsitzliche Nutzung durch einen Mieter. Pro Eigentümer ist nur eine Wohnung förderbar, Geschäftslokale erhalten keine Förderung. Eigentümer, welche nach Abschluss der Arbeiten keinen Hauptwohnsitz melden, haben Ihren Anteil vom Liftzubau mittels EInmalzahlung oder Darlehen ohne Zuschuss zu begleichen. Bei Detailfragen kontaktieren Sie bitte die Hausverwaltung.

Die Darlehensverzinsungen wurden mit 4,00 % kalkuliert.

Beispiel Darlehensermittlung:

Gefördertes Darlehen mit 50% Darlehenszuschuss:

Name	Wet. Nr.	Anteile	Anteiliger Betrag bei Barzahlung	Vorschreibung Darlehen für 1 Monat mit DZ	Vorschreibung Darlehen für 1 Monat ohne DZ	Darlehens-gesamtrück-zahlung mit DZ
Christine Gutauer, Herbert Gutauer	1	515,00	ca. 3.618,00	ca. 17,00	ca. 27,00	3.060,00

Wenn Fam. Gutauer das geförderte Darlehen (50% DZ) des Landes OÖ in Anspruch nimmt, beträgt die monatliche Darlehensrückzahlung ca. EUR 17,- (Zuschuss des Landes OÖ berücksichtigt).

Nicht gefördertes Darlehen ohne Darlehenszuschuss (nicht geförderte Kosten):

Name	Wet. Nr.	Anteile	Anteiliger Betrag bei Barzahlung	Vorschr. Darlehen für 1 Monat	Darlehens-gesamtrück-
Christine Gutauer, Herbert Gutauer	1	515	ca. 8.741,25	ca. 65,00	11.700,00

Wenn Fam. Gutauer das nicht geförderte Darlehen in Anspruch nimmt, beträgt die monatliche Darlehensrückzahlung ca. EUR 65,-. Diese Kosten können aber auch in Form einer Einmalzahlung in der Höhe von ca. EUR 8.741,25 beglichen werden, wodurch die monatlichen Kosten von EUR 65,- entfallen würden.

Name	Wet. Nr.	Anteile	Darlehen mit 50% DZ	Eigenfinanzierung	Gesamt Rückzahlung für 1 Monat
Christine Gutauer, Herbert Gutauer	1	515	ca. 17,00	ca. 65,00	ca. 82,00

Zusammengefasst bedeutet das monatliche Kosten in der Höhe von EUR 82,-.

Um das Thema Liftzubau weiter zu bearbeiten, ist ein positiver Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich. Die Hausverwaltung schlägt dazu den anwesenden Eigentümern vor, über den präsentierten Liftzubau abzustimmen.

Dazu finden Sie nun im Anhang das Abstimmungsformular, in dem wir Sie höflich ersuchen über den Liftzubau abzustimmen. Achtung: Bitte keine Anmerkungen oder Ergänzungen der Allonge hinzufügen, da ansonsten diese leider als „Ungültig" gewertet werden muss.

Das Abstimmungsfomular wir ausschließlich per Post verschickt und ist nicht in der My Home App gespeichert!

5) Allfälliges

5/1) Heizung:

Die Heizkosten werden gemäß nach Quadratmetern abgerechnet. Die Heizungsanlage wird durch das Unternehmen Energie AG in Form eines Contracting betrieben.
Sämtliche Wartungsarbeiten, der technische Service sowie erforderliche Reparaturen an der Heizungsanlage sind bereits in den Heizkosten enthalten und werden nicht gesondert berechnet.

5/2) Rauchen im Freien und Balkon:

Beim Rauchen auf dem Balkon bitten wir darum, besondere Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Zigarettenstummel sollten niemals ins Freie geworfen werden, da sie leicht auf andere Balkone oder in Gärten fallen können. Das führt nicht nur zu Unordnung, sondern stellt auch ein erhöhtes Brandrisiko dar.

Bitte benutze daher immer einen geeigneten Aschenbecher, um Asche und Zigarettenreste sicher zu entsorgen. So bleibt das Wohnumfeld für alle sauber, sicher und angenehm.

5/3) Haustüre geschlossen halten:

Die Hausverwaltung bittet alle Bewohnerinnen und Bewohner, die Haustüre stets geschlossen zu halten. In der vergangenen Zeit wurden vermehrt Einbrüche in Wohngebäuden gemeldet.

Um die Sicherheit im Haus zu gewährleisten und unbefugten Zutritt zu verhindern, bitten wir daher um besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt beim Betreten und Verlassen des Gebäudes. Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe.

5/4) Was wurde seitdem von der OÖ-Wohnbau beauftragt:

- Spechtloch beseitigen, wird je nach Witterung durchgeführt

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



Gerald Greßböck
Kundenbetreuung Hausverwaltung



Silvia Kaindlstorfer
Assistenz Hausverwaltung