

# **PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

**Obj. 5360, Landwiedstraße 5, 4020 Linz**

Datum: Donnerstag, 10.04.2025

Uhrzeit: 17:00 Uhr

Ort: Heimat Österreich

Anwesend: EigentümerInnen lt. beigeschlossener Anwesenheitsliste:  
(424 von 700), das entspricht 60,57% gerechnet nach parifizierten  
Anteilen

Für die Heimat Österreich:

- Frau Laura Heinrich (Objektmanagement)
- Frau Lisa-Marie Teufl (Assistenz Objektmanagement)

## **Tagesordnungspunkte:**

- ✓ Begrüßung
- ✓ Instandhaltungskonto
- ✓ Allgemeines, Diskussion

## **BEGRÜSSUNG**

Frau Heinrich begrüßt die anwesenden EigentümerInnen im Namen der Heimat Österreich und verweist auf die ergangene Einladung zur Eigentümerversammlung.

## **INSTANDHALTUNGSKONTO**

Der Instandhaltungskontostand des Hauses beträgt per 09.04.2025 ein Guthaben von **€ 20.391,21** die monatliche Zuführung beträgt € 1.268,14.

Auf dem Lift-Instandhaltungskontostand sind 1.534,96€ per 09.04.2025.

## Änderungen WEG seit letzter Hausversammlung

Die Heimat Österreich verweist in diesem Zusammenhang auf die auch bereits an die Hausgemeinschaft ausgesandten Informationen rund um die Wohnrechtsnovelle 2022, deren Teilbereiche seit dem 01.01.2022 bzw. seit dem 01.07.2022 in Kraft getreten sind.

Die Eigentümergeinschaft wird von der Verwaltung über die ab dem 01.07.2022 durchgeführte Mindestdotierung zur Rücklage von € 0,9 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche informiert. **Aufgrund der Indexanpassung beträgt die Mindestdotierung ab dem 01.01.2024 1,06 € pro m<sup>2</sup>.**

Zur Erinnerung werden wir die Punkte nochmals diesem Protokoll beischließen. Die Heimat Österreich erläutert kurz die einzelnen Änderungen im WEG.

## Allgemeines, Diskussion

### 1. Reparaturarbeiten im Haus

Seitens der EigentümerInnen wurde gemeldet, dass das Schloss bei der Hauseingangstüre nicht ordentlich einschnappt bzw. sich die Türe des Öffern nicht ordentlich schließen lässt. Die Firma Haus der Schlösser wurde dahingehend beauftragt.

Des Weiteren ist beim Lift ein Licht ausgebrannt. Die Firma Otis wurde mit der Behebung beauftragt.

Weiters wurde gemeldet, dass am Dach ein Schaden vorhanden sei. Dieser wurde mittlerweile von der Firma Anzinger Dachdeckerei behoben.

Die Schlösser vom Gaszähler sind scheinbar bereits veraltet. Die Hausverwaltung wird dies prüfen und ggf. beauftragen.

### 2. Was tun bei Einbrüchen?

Die EigentümerInnen teilen mit, dass vor längerer Zeit in den Keller eingebrochen wurde. Die Brandschutztüre hat derzeit kein Schloss. Die Heimat Österreich kann auf Wunsch der EigentümerInnen einen Zylinder samt Panikbeschlag anbringen. Da es im Haus allerdings keine Zentralsperre gibt und der Zylinder mit Schlüsseln für alle EigentümerInnen Mehrkosten darstellen, wird zeitnah eine Abstimmung mit Angebot ausgesendet.

Wir bitten alle BewohnerInnen auch zukünftig darauf zu achten, dass alle Hauseingangstüren ordentlich geschlossen sind. Sollte ein Einbruch geschehen, bitte die Fotos von den Einbruchsspuren an die Hausverwaltung schicken. Weiters ist zwingend eine Anzeigenbestätigung bei der Polizei nötig.

Die Versicherung hat einen Selbstbehalt bei Vandalismusschäden. Alles darüber zahlt gemäß den jeweiligen Vereinbarungen der Gebäudeversicherung diese auch. Ansonsten muss z.B. für aufgebrochene Türen etc. die Eigentümergemeinschaft aufkommen. Die Versicherung gilt allerdings nicht für bspw. Inventar, da dies nicht Teil des Gebäudes ist!

### 3. Wechsel der Hausbetreuungsfirma

Es wurde seitens eines Eigentümers eingebracht, dass die derzeitige Hausbetreuung zu teuer ist und die Arbeiten nicht zur Zufriedenheit ausgeführt werden. Die Fensterreinigung werde nicht quartalsmäßig durchgeführt und auch im Keller werde nicht ordentlich gereinigt (Spinnweben, etc.).

Dahingehend gab es bereits eine Abstimmung bei der letzten Versammlung. Der Eigentümer teilt mit, dass er selbst eine Hausbetreuungsfirma hat und die Arbeiten gerne kostengünstiger übernehmen würde. Nach einer Diskussionsrunde wurde vereinbart, dass erneut eine Abstimmung über den Wechsel der Hausbetreuung gestartet wird.

#### **Derzeitiger Stand:**

Auf Wunsch der EigentümerInnen wurde die Firma von Herrn Just sowie die Firma Bauchinger eingeladen. Damit die EigentümerInnen einen ordentlichen Vergleich aufstellen können, wird das derzeitige Leistungsverzeichnis der HÖS übermittelt.

Die Firma Bauchinger hat das von uns übermittelte Leistungsverzeichnis nicht ausgefüllt. Das Angebot inkl. den Arbeiten liegt dem Protokoll bei.

Die Firma Just Hausbetreuung hat das von uns übermittelte Leistungsverzeichnis ausgefüllt. Auch dieses wird beigelegt. Wir weisen darauf hin, dass es sicher hierbei um ein pauschales LV handelt – Objekte und Gegenstände, die nicht vorhanden sind, sind tw. rausgestrichen bzw. gelten nicht.

Die **derzeitigen Kosten bei der Firma HÖS** belaufen sich auf **748,72 €** netto pro Monat.

Die Firma **Just Hausbetreuung würde 570,00 €** netto pro Monat kosten.

Die Firma **Bauchinger würde 850,00€** netto pro Monat kosten.

Beiliegend erhalten alle EigentümerInnen ein Abstimmungsblatt mit der Bitte um Information, ob die Hausbetreuung gewechselt werden soll – und wenn ja, auf welche. Hierbei handelt es sich um einen Mehrheitsbeschluss; wir bitten daher alle EigentümerInnen ihr Stimmrecht wahrzunehmen, da eine Enthaltung nicht mehr zur Abstimmung beiträgt.

Die Kündigungsfrist bei der HÖS beträgt einen Monat und startet ggf. nach Ablauf der Einspruchsfrist beim Abstimmungsergebnis.

## **4. Müllplatz**

Die Heimat Österreich hat im Februar seitens der Gemeinde die Information erhalten, dass die Müllbehälter öfters überfüllt sind. Nach Rücksprache mit der Hausbetreuung sowie den EigentümerInnen in der Versammlung gibt es dahingehend kein größeres Problem, dies tritt nur temporär auf.

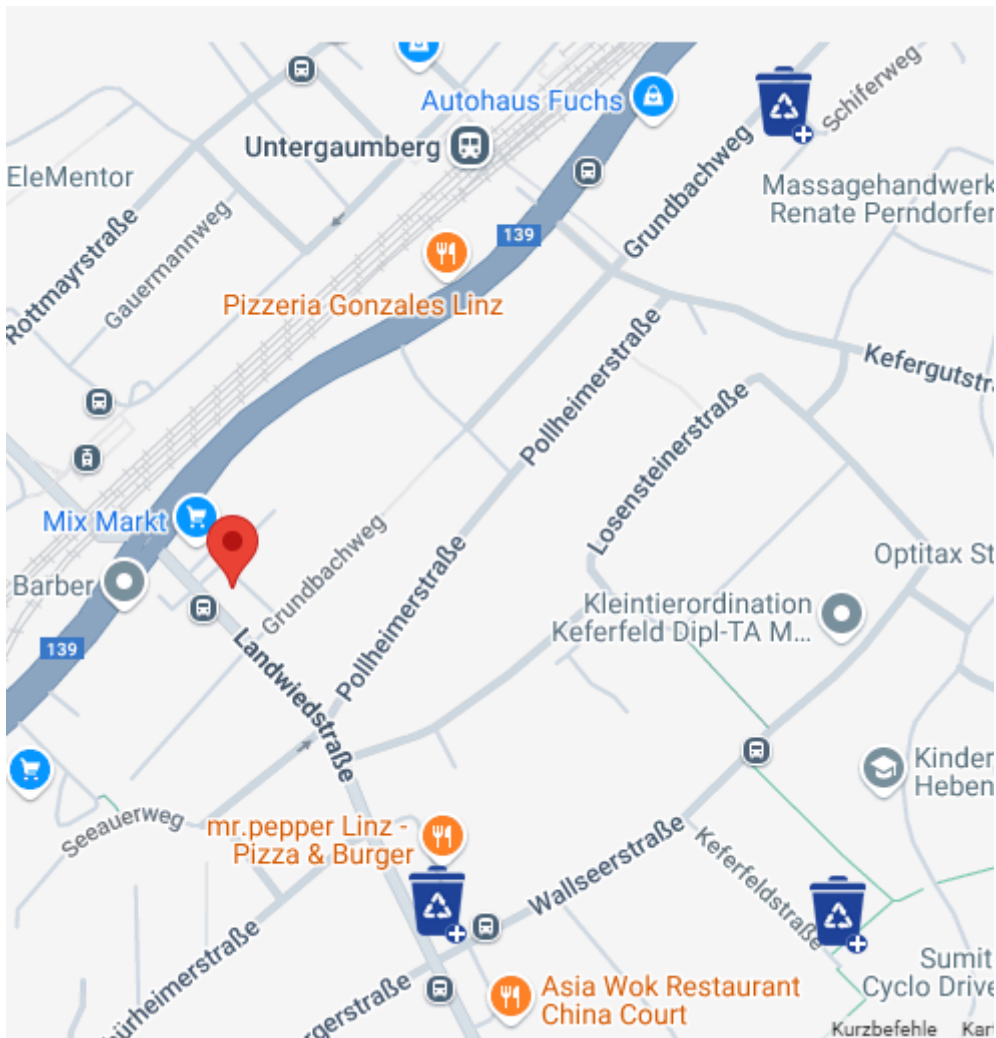
Die Linz AG fährt seit diesem Jahr eine strengere Müllpolitik. Fällt bei der Entleerung auf, dass eine Fehlbefüllung vorhanden ist (z.B. Restmüll in der Biotonne), wird diese stehen gelassen. Die Hausverwaltung wird darüber informiert und muss eine Sonderentleerung veranlassen.

Dies war bereits Ende April der Fall, da in der Biotonne der Müll falsch entsorgt wurde. Die Sonderentleerung belauft sich je nach Containergröße auf 65,54€ aufwärts. Solange der Missstand nicht behoben wurde (entweder von selbst oder per Sonderentleerung) wird die Tonne nicht mehr geleert.

Wir bitten daher alle EigentümerInnen, und deren MieterInnen, ordentlich nach Müllart zu trennen. Ein Informationsblatt der Linz AG für die richtige Mülltrennung wird dem Protokoll beigelegt und im Haus ausgehängt.

Die EigentümerInnen haben weitergehend diskutiert, ob eine absperrbare Müllinsel Sinn macht. Da auf normalen Allgemeinbereichen kein Platz vorhanden ist, müsste einer der Parkplätze dafür verwendet werden. Es wurde vereinbart, dass die Hausverwaltung mitschreibt, wie oft „Müllvergehen“ geschehen und bei häufigerem Vorkommen die EigentümerInnen in einem gesonderten Schreiben über das weitere mögliche Vorgehen informiert.

Auf Anfrage übermitteln wir anbei ein Bild, wo die nächstmöglichen Glascontainer (blaues Symbol) sind. Die Glascontainer beim Mix Markt ggü. des Hauses wurden vor längerer Zeit bereits entfernt.



## 5. Sperrmüll

In den letzten Monaten und Tagen (konkret Mitte Mai) wurde immer wieder illegal Sperrmüll (Möbel, Holz, etc.) innerhalb des Müllplatzes abgestellt.

Wir weisen darauf hin, dass der Sperrmüll von der örtlichen Müllabfuhr nicht mitgenommen wird und extra von einer Entsorgungsfirma abtransportiert werden muss. Durch die unerlaubte Entsorgung beim Müllplatz sehen dies Vorbeifahrende und auch umliegende Nachbarhäuser als Einladung an, ebenfalls den Sperrmüll dort abzuladen. Die Entsorgungskosten tragen alle BewohnerInnen des Hauses in Form von Sonderentsorgungen bei den Betriebskosten.

Ein Eigentümer war so freundlich und hat sich dem jetzigen Sperrmüll angenommen und sorgt für dessen kostenlose Entsorgung. Dies ist keine Selbstverständlichkeit und soll auch nicht zur Gewohnheit werden.

Die Linz AG bietet einen kostenlosen Sperrmüll-Abholtermin an – dieser muss allerdings im Vorhinein vereinbart werden. Jede/r BewohnerIn hat unbegrenzt oft im Jahr die Möglichkeit, den Sperrmüll abholen zu lassen.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass dieser auch nur wirklich dann kostenlos ist, wenn der/die jeweilige BewohnerIn nur erlaubte und im Voraus ausgemachte Gegenstände zur Abholung bereitstellt und diese ordentlich nach Gruppe (Holz, Metall, Sperrmüll) sortiert. Sollte ein Sperrmülltermin gewünscht sein, können Sie jederzeit bei der Linz AG unter 0732/3400-6808 anrufen und einen Abhol-Termin vereinbaren.

Wir bitten alle EigentümerInnen dies auch an Ihre MieterInnen weiterzuleiten und darauf zu achten, dass kein Sperrmüll mehr in der Anlage liegt.

## **6. Energieausweis**

Bei der Versammlung wurde gefragt, ob ein gültiger Energieausweis vorhanden ist. Der Energieausweis ist 2021 erneuert worden und bis 05.03.2031 gültig. Sollte ein/e EigentümerIn diesen brauchen, bitte um Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung. Er kann auch jederzeit im Casavi Kundenportal eingesehen und gedownloadet werden.

## **7. Parkplätze**

Einige der anwesenden EigentümerInnen beschwerten sich über die angespannte Parkplatzsituation. Da die Parkplätze unter Allgemeinfläche fallen und die Verträge in den 50ern verfasst wurden, sind diese nicht konkret ausgewiesen. Auf dem folgenden Bild ist allerdings die Grundstücksgrenze ersichtlich.

Auf Wunsch der EigentümerInnen wird ein gesondertes Rundschreiben ausgeschickt, mit der Bitte, dass die BewohnerInnen beim Parken auf die Häuserzugehörigkeit achten. Eine Beschilderung, Linie o.ä. wird derzeit noch geprüft.



## 8. Kundenportal Casavi

Kommunikation ist einer der wichtigsten Faktoren im Aufgabenbereich einer Immobilienverwaltung. In Zusammenarbeit mit **casavi** – dem Wohn- und Serviceportal für Mehrfamilienhäuser – bieten wir Ihnen deshalb ab sofort einen **kostenloses und sicheres Online-Kundenportal** speziell für Ihre Liegenschaft an.

Das Wichtigste auf einen Blick



Senden Sie uns Ihre **Anfragen, Wünsche** oder auch **Feedback** online zu und verfolgen Sie jederzeit den aktuellen Bearbeitungsstand



Verpassen Sie keine Termine, Neuigkeiten und **aktuellen Ereignisse in Ihrer Wohnanlage**



Sehen Sie jederzeit wichtige **Dokumente** Ihrer Wohnung ein



Unterstützen Sie die **Umwelt** und reduzieren Sie das Papieraufkommen in Ihrer Wohnung

Der Einladungscode wurde bereits vor einigen Monaten per Brief bzw. per E-Mail zugesendet. Sollte dieser verloren gegangen sein, bitte um Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung. Sie erhalten danach einen neuen Einladungscode.

So gelangen Sie zum Kundenportal

1. Registrieren Sie sich bitte direkt unter <https://meinportal.heimat-oesterreich.at/app/register> oder verwenden Sie den nebenstehenden QR-Code.



Folgen Sie dann den Anweisungen auf Ihrem Bildschirm unter Verwendung Ihres persönlichen casavi Einladungscode.

**9. Erreichbarkeit der Heimat Österreich und Zuständigkeiten:**

Die „Heimat Österreich“ ist erreichbar unter

**Telefonnummer** 0662/437521-0 (Vermittlung Salzburg), **Telefax** 0662/437521-39 (Zentrale Salzburg)

E-Mail: [office@hoe.at](mailto:office@hoe.at), Internet: [www.heimat-oesterreich.at](http://www.heimat-oesterreich.at).

Die Mitarbeiter stehen in Salzburg in der Zeit von **Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr** und von **Montag bis Donnerstag von 13:00 bis 16:00 Uhr** für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um vorherige Terminvereinbarung wird gebeten.

Objektmanagement

Frau Laura Heinrich – DW 134

E-Mail: [laura.heinrich@hoe.at](mailto:laura.heinrich@hoe.at)

Abschließend bedanken sich die Mitarbeiter der Heimat Österreich bei den anwesenden Bewohnern für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und für die konstruktive sowie informativ geführte Mitarbeit bei der Eigentümerversammlung sowie das angenehme Gesprächsklima. Wir möchten weiter auf alle **verrechenbaren Zusatzleistungen** auf der **Homepage der Heimat Österreich** verweisen, die unter folgendem Pfad ersichtlich sind:

[www.hoe.at/Objektmanagement/ Zusatzleistungen](http://www.hoe.at/Objektmanagement/Zusatzleistungen).

Sollte bei der Heimat Österreich nicht eine anderslautende schriftliche Mitteilung binnen 14 Tagen eingehen, wird davon ausgegangen, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer findet. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Protokoll aufgrund der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet (die weibliche Ausdrucksweise wird dabei ausdrücklich mit gemeint) wird.

Ende der Hausversammlung: 18:10 Uhr

Salzburg, am 28.05.2025

**HEIMAT ÖSTERREICH**  
Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Laura Heinrich e.h.  
Objektmanagement