

An die
Eigentümer/innen
Kürnbergstraße 9-15
4061 Pasching

Eingetragene
Genossenschaft m. b. H.
4020 Linz
Hasnerstraße 31
☎ (0732) 65 34 51
☎ (0732) 65 34 51 11
✉ office@familie-linz.at
www.familie-linz.at

Herr Königsdorfer DW 229

HV/Ge BN_5210

26. März 2024

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 14.02.2024 fand im TIL in Pasching um 18:00 Uhr eine Eigentümerversammlung der Kürnbergstraße 9-15 statt. Nach der Begrüßung wurde die Anwesenheit festgestellt. Anwesende waren: Eigentümer laut Anwesenheitsliste, Herr Königsdorfer von der „Familie“, Herr Müllleder und Bokalic von der Firma Kelag – Wärme.

1. Energiekosten

Entwicklung der Energiekosten-Contracting Vertrag - Von der Hausverwaltung wurde der Energieliefervertrag mit Fa Kelag erklärt. Es wurde auch berichtet, dass die derzeitige Entwicklung sehr positiv ist und die Preise sich wieder nach unten bewegen. Es gibt aber keine Prognose für 2025. Der Vertrag mit der Firma Kelag läuft bis 2025 (erstmalig kündbar 2025) und in Folge jährlich.

Von den Vertretern der Firma Kelag wurde die Preisentwicklung und die Hintergründe erklärt. Auch wurden aufgrund der Preisentwicklung die Vorschreibungen gesenkt.

Die Abrechnung 2023 wird wieder positiver ausfallen, da aber die Vorschreibungen erst im Juli 2023 erhöht wurden, kann es bei der Abrechnung 2023 (wird erst versendet im Juni 2024) noch zu Differenzen kommen. Die Senkungen werden erst mit der Abrechnung 2024 (= Juni 2025) bemerkbar sein.



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

2. Instandhaltungskonto - Sanierungen

Der Letztstand der Rücklage mit € 0,41 / m² Nutzfläche wurde seit 2011 nicht erhöht. Durch die gesetzliche Erhöhung mit 2022 auf mindestens € 0,90 /m² Nutzfläche und deren jährliche Indexerhöhung beträgt der Instandhaltungsbeitrag derzeit € 1,06 / m² Nutzfläche. Somit steht mit 31.12.2023 ein Betrag von € 113.968,18 am Konto.

Wie besprochen sollte eine Dachsanierung erfolgen (da laufend kleine Reparaturen und Instandsetzungskosten anfallen) und eventuell sollte auch eine Thermische Sanierung angedacht werden. Für die Dachsanierung gibt es keine Förderung.

Dacherneuerung / Gesamtsanierung (thermisch) / Erhöhung Instandhaltungskonto

a. Dacherneuerung

Kostenvoranschlag eingeholt und dieser beträgt für das Objekt (Dachdeckung abtragen inklusive aller Blecharbeiten. Neue Prefa Eindeckung inklusive Rauh Schalung auf dem bestehenden Dachstuhl. Für das gesamte Gebäude ist ein Gerüst für Arbeitssicherheit inklusive Spenglerarbeiten herzustellen). Nettokosten € 280.000 inklusive Kosten für Baustellkoordination von cirka € 3000,00. Vom Instandhaltungskonto würden wir

€ 50.000 verwenden, somit wären noch € 233.000 zu finanzieren bzw. von den Eigentümern zu bezahlen (siehe Beilage). Die Aufwendungen sind nach den m²/ Wohnnutzfläche aufzuteilen.

Wir bitten Sie im beiliegenden Antwortschreiben abzustimmen, ob die Dachsanierung durchgeführt werden soll. Bei positiver Abstimmung (Mehrheit oder zwei-/drittel- Mehrheit) werden mehrere Angebote eingeholt. Die Mieteigentümer werden über den weiteren zeitlichen Ablauf informiert.

b. Gesamtsanierung (thermisch)

Wie bereits vor einiger Zeit besprochen, sollte an eine Sanierung des Gebäudes gedacht werden. Bei der Dachdeckung handelt es sich um ein altes Eternitdach.

Eine Gesamtsanierung (Thermische Sanierung - beinhaltet Fassadensanierung, oberste und unterste Geschoßdeckendämmung, Balkonsanierung, Fenster und Sonnenschutz, eventuell Liftzubauten).

Zum Start des Projektes und für die Informationen an die Eigentümer sind gewisse fachspezifische Vorleistungen erforderlich:

Neuer Energieausweis, Sanierungsvorschlag mit Kostenschätzung, Prüfung der technischen Möglichkeit, Begehungen etc. Aufgrund dieser Unterlagen der Vorarbeiten kann das Projekt gestartet werden und die Eigentümer können danach über die Ausführung abstimmen.

Für die Vorleistungen und um eine Weiterbearbeitung zu ermöglichen, werden cirka € 7.000,00 veranschlagt. Diese werden vom Instandhaltungskonto beglichen. Da dafür die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist, bitten wir Sie mit beiliegendem Antwortschreiben darüber abzustimmen.

c. Erhöhung Instandhaltungskonto

Da beim Haus Sanierungen und Verbesserungen anstehen, sollte der Instandhaltungsbeitrag angehoben werden (Dach – Thermische Sanierung – laufende Instandsetzungen etc.). Derzeit wird ein Instandhaltungsbeitrag von € 1,06 /m² Wohnnutzfläche eingehoben und sollte auf mindestens € 1,50 /m² Wohnnutzfläche und Monat angehoben werden. Bitte mit beiliegendem Antwortschreiben bekanntgeben, ob einer Anhebung zugestimmt wird.

3. Reinigung - Außenarbeiten

Grundsätzlich werden die Arbeiten von Frau Hodzic gut ausgeführt (Inneneinigung und Winterdienst).

Beim Winterdienst ist mehr auf Glatteisbildung zu achten (wurde Frau Hodzic auch mitgeteilt). Der Stauchschnitt (1x jährlich und 1x nach Bedarf und Rasenmähen (wurde nach Beendigung von Herrn Maric Pero) an die Firma Eder, Wald und Gartenservice als Bestbieter vergeben. (Info an die Miteigentümer erfolgte schriftlich – von den Miteigentümern gab es an den Tätigkeiten keine Rückmeldung bzw. kein Interesse die Arbeiten durchzuführen.)

Beschwerden über Kürnbergstraße 15 Wohnung 4 und 5

Von den Miteigentümern wurden erneut Beschwerden vorgebracht, dass in den Wohnungen Nr. 4 und 5 sehr viele Personen untergebracht sind und diese ständig wechseln. Es kommt sehr oft zu Lärmbelästigungen und durch die hohe Anzahl der Personen zu Überfüllung und Falschbefüllung der Mülltonnen! Aufgrund der nicht deutschsprechenden Personen ist es den Miteigentümern auch nicht möglich mit den Untermietern von Herrn Surace ein Gespräch zu führen bzw. wollen diese auch gar nicht angesprochen werden! Der Eigentümer wurde bereits mehrmals das Thema betreffend schon mehrmals schriftlich verständigt und darauf

hingewiesen die Zustände zu kontrollieren und seine Mieter zu unterweisen. Die Eigentümer wurden auch über mögliche rechtliche Schritte informiert. Auf diesem Wege nochmals die Aufforderung An Herrn Surace, die Mieter in den Wohnungen zu unterweisen und zu kontrollieren.

Putzausbesserung Kürnbergstraße 13 - Zwischenwand bei den Balkonen

Nicht in der Versammlung besprochen: Um Folgeschäden zu vermeiden ist an der Flügelmauer bei den Balkonen der Putz auszubessern.

Parkplätze

Die zugewiesenen Parkplätze sind einzuhalten. Bestehende Garagen und Parkplätze dürfen nicht verparkt werden. Die Miteigentümer können rechtlich dagegen vorgehen (Besitzstörungsklage).

Kabel im Stromkasten

Gemeldet wurde, dass im Haus Nr. 13 ein Stromkabel im Zählerkasten eigenmächtig verlegt wurde. Von der Hausverwaltung wurde es überprüft und es geht davon keine Gefahr aus bzw. wird auch kein Strom für Fremdzwecke entnommen. Warum dies verlegt wurde konnte bis dato nicht eruiert werden.

Zaun

Zaun (Grundgrenze) bei Garagen zum Nachbarn besichtigen und Zaun kontrollieren.

Müllentsorgung

Hingewiesen wird auch wieder auf ordnungsgemäße Mülltrennung. Die Eigentümer haben Ihre Untermieter betreffend der richtigen Mülltrennung zu informieren. Sonderentleerungen sind kostenpflichtig und von allen Eigentümern zu tragen (Betriebskosten). Fehlende oder mangelnde Mülltrennung ist strafbar.

Mit freundlichen Grüßen



Antwortblatt
zur Abstimmung der Wohnungseigentümergeinschaft
Kürnbergstraße 9-15, Pasching
Bezugnehmend auf das Schreiben der „Familie“ vom 26.03.2024
Protokoll zur ETV vom 14.02.2024

Name(n):

Hausnummer / Wohnungsnummer: /

Ergebnisermittlung: Die bis zur Abgabefrist eingelangten Antwortblätter sind gemäß WEG 2002 § 24 Abs. 4 wie folgt auszuwerten:

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. Wir weisen pflichtgemäß darauf hin, dass demnach auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

Nutzen Sie die Chance zur Mitgestaltung in der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. bei Ihrem Wohnungseigentumsobjekt und retournieren Sie das Antwortblatt, nachdem Sie Zutreffendes angekreuzt und unterschrieben haben. Bei Eigentümer-partnerschaften (Ehegattenwohnungseigentum) sind die Unterschriften beider Eigentümer notwendig, ansonsten muss die Stimmabgabe als **nicht abgegeben** gewertet werden!!

Stimmen Sie bitte deutlich mit „Ja“ oder „Nein“ ab und unterlassen Sie unklare Äußerungen wie „Schließe mich der Mehrheit an“ oder ähnliches, die dazu führen könnten, dass die Stimme ungültig zu werten ist.

Es besteht die Möglichkeit das Antwortschreiben per Post oder per E-Mail an office@familie-linz.at oder anita.geldschlagger@familie-linz.at zu senden.

Bezugnehmend auf das oben angeführte Schreiben ist über folgendes abzustimmen:

Erhöhung Instandhaltungsbeitrag

- Ja, ich (wir) bin (sind) für die Erhöhung des Instandhaltungsbeitrags von derzeit € 0,90 auf € 1,50 zu erhöhen.
- Nein, ich (wir) bin (sind) gegen eine Erhöhung des Instandhaltungsbeitrags

Dachsanierung

- Ja, ich (wir) bin (sind) für eine Dachsanierung
- Nein, ich (wir) bin (sind) gegen eine Dachsanierung

Abstimmung Sanierung – Thermische Sanierung mit Dach

- Ja, ich (wir) bin (sind) für die Ausarbeitung - Projekt Thermische Sanierung
- Nein, ich (wir) bin (sind) gegen die Ausarbeitung - Projekt Thermische Sanierung

Datum, Unterschrift(en)

Ende der Abgabefrist 17.04.2024

DACHSANIERUNG - Kürnbergstraße 9-15, Objekt 5210

BN-Nummer	Name	Anteile		m²	anteiliger Betrag
521000106	Sonja Raml	87		88,44	6725,98
521000202	Steinmüller Walter u. Elsa	102	11	103,22	7850,02
521000322	Babic Valentina und Vlatko	92		88,44	6725,98
521000416	Havlicek Thomas und Andrea Santer	107		103,22	7.850,02
521000511	Mahmutovic Avdo u. Nahdeta	90		88,44	6.725,98
521000604	Huber Josef u. Anna	104		103,22	7.850,02
521000713	Kamuran Sagllk	87		88,44	6.725,98
521000820	Malanyak Iryna und Volodymyr	102		103,22	7.850,02
521000938	Zamberger Alexander noch im GB 06/2021Babic Dejan (09/2021)	81		81,35	6.186,78
5210001009	TRANSDANUBIA Holding GmbH	32		32,60	2.479,27
5210001118	TRANSDANUBIA Holding GmbH	76		76,26	5.799,67
5210001214	Martino Vincenzo	85		81,35	6.186,78
5210001319	Jovanovic Nenad	34		32,60	2.479,27
5210001415	Jovanovic Nenad	80		76,26	5.799,67
5210001522	Schwab Albert und Romana	83		81,35	6.186,78
5210001616	Obernberger Monika p.Adr. Hochreiter Karl und Erna	33		32,60	2.479,27
5210001712	Peter Weiss	78		76,26	5.799,67
5210001804	Maria Etzelsdorfer	81		81,35	6.186,78
5210001937	Bucan Armin (Schenkung 05/2021)	32		32,60	2.479,27
5210002008	Günther Schatzdorfer	76		76,26	5.799,67
5210002104	Hertha Rauscher	75		74,98	5.702,33
5210002225	Sosic Ukas	53		52,14	3.965,32
5210002318	Franz u. Christine Aschauer	63		64,90	4.935,73
5210002401	Lorenz Gertraud	79		74,98	5.702,33
5210002506	Berta Gabriel	56	11	52,14	3.965,32
5210002642	Pichler Armin	66		64,90	4.935,73
5210002708	Glavas Slavko u. Katica	77	11	74,98	5.702,33
5210002826	Bjelobrck Pero	54		52,14	3.965,32
5210002936	Mag. Algner Susanne	64		64,90	4.935,73
5210003010	Hoffmann Rene	75		74,98	5.702,33
5210003103	Manfred Gindlhuber	53	11	52,14	3.965,32
5210003209	TRANSDANUBIA Holding GmbH	63		64,90	4.935,73
5210003304	Bikic Branko u. Dijana	102		103,49	7.870,55
5210003413	DI Steffen u. Doris Martha Kuhn	88		88,55	6.734,35
5210003520	Dilan und Onur Caner	107	11	103,49	7.870,55
5210003626	Carnelo Surace	92	11	88,55	6.734,35
5210003710	Surace Verwaltungs-u.Beteiligungs GmbH	105		103,49	7.870,55
5210003815	Nieder Werner u. Isolde	90		88,55	6.734,35
5210003923	Yilmaz Jasmin + Serdar (02/2020)	102	11	103,49	7.870,55
5210004006	Auberger Harald u. Christine	88		88,55	6.734,35
	(ausgenommen 7 Garagen à 11 Anteile)				
	Anteile gesamt:	3.094	77	3.063,72	233.000,00

Anwesenheitsliste Pasching, Kürnbergstraße 9-15, Objekt 5210 ETV 14.02.2022

BN-Nummer	Name	Parifiz		Unterschrift
		WHG	GAR	
	Kürnbergstraße 9			
5210000106	Sonja Raml	87		<i>Sonja Raml</i>
5210000202	Steinmüller Walter u. Elsa	102	11	<i>Walter Steinmüller</i>
5210000322	Babic Valentina und Vlatko	92		<i>Valentina Babic</i>
5210000416	Havlicek Thomas und Andrea Santer <i>Havlicek T.</i>	107		<i>Thomas Havlicek</i>
5210000511	Mahmutovic Avdo u. Nahdeta	90		
5210000604	Huber Josef u. Anna	104		<i>Josef Huber</i>
5210000713	Kamuran Saglik	87		
5210000820	Malanyak Iryna und Volodymyr <i>Malanyak I.</i>	102		<i>Iryna Malanyak</i>
		771		
	Kürnbergstraße 11			
5210000938	Zamberger Alexander noch im GB 06/2021 Babic Dejan (09/2021)	81		<i>Dejan Babic</i>
5210001009	TRANSDANUBIA Holding GmbH	32		
5210001118	TRANSDANUBIA Holding GmbH	76		
5210001214	Martino Vincenzo	85		
5210001319	Jovanovic Nenad	34		
5210001415	Jovanovic Nenad	80		
5210001522	Schwab Albert und Romana <i>Schwab A.</i>	83		<i>Albert Schwab</i>
5210001616	Obernberger Monika p.Adr. Hochreiter Karl und Erna	33		
5210001712	Peter Weiss	78		<i>Peter Weiss</i>
5210001804	Maria Etzelsdorfer	81		<i>Maria Etzelsdorfer</i>
5210001937	Bucan Armin (Schenkung 05/2021)	32		
5210002008	Günther Schatzdorfer	76		
		771		

22. + 23. April - 22. Person.

3 121 Adressen

(500.-)



TIM STÜCKEMANN | +43 (0)660 512 02 52
Geschäftsführung | t.stueckemann@savonarola.at

P. Stueckemann



Anwesenheitsliste Pasching, Kürnbergstraße 9-15, Objekt 5210 ETV 14.02.202

BN-Nummer	Name	Parifiz		Unterschrift
	Kürnbergstraße 13			
5210002104	Hertha Rauscher	75		<i>Rauscher</i>
5210002225	Sosic Ukas	53		
5210002318	Franz u. Christine Aschauer	63		
5210002401	Lorenz Gertraud	79		
5210002506	Berta Gabriel	56	11	
5210002642	Pichler Armin	66		
5210002708	Glavas Slavko u. Katica	77	11	<i>Glavas Slavko Katica</i>
5210002826	Bjelobrck Pero	54		<i>Bjelobrck Pero</i>
5210002936	Mag. Aigner Susanne	64		<i>Mag. Aigner Susanne mit Vollmacht</i>
5210003010	Hoffmann Rene	75		
5210003103	Manfred Gindlhumer	53	11	
5210003209	TRANSDANUBIA Holding GmbH	63		
		778		
	Kürnbergstraße 15			
5210003304	Bikic Branko u. Dijana	102		<i>Bikic</i>
5210003413	DI Steffen u. Doris Martha Kuhn	88		<i>Steffen u. Doris Martha Kuhn</i>
5210003520	Dilan und Onur Caner <i>die Frau</i>	107	11	<i>Caner</i>
5210003626	Carnelo Surace	92	11	
5210003710	Surace Verwaltungs-u.Beteiligungs GmbH	105		
5210003815	Nieder Werner u. Isolde	90		
5210003923	Yilmaz Jasmin + Serdar (02/2020)	102	11	<i>Yilmaz</i>
5210004006	Auberger Harald u. Christine	88		<i>Auberger Chr.</i>
		774	77	
	7 Garagen à 11 Anteile:	77		
	Anteile gesamt:	3.171		

75

43
59
69

88

—

—

An die
Eigentümer/innen der Häuser
Kürnbergstraße 9-15
4061 Pasching

Herr Königsdorfer DW 229

HV/Ge Objekt 5210

27. Jänner 2025

Korrektur Abstimmungsergebnis – Umstellung auf Wärmemengenzähler

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 11.12.2024 ist die Auswertung betreffend Umstellung auf Wärmemengenzähler nun abgeschlossen.

Umstellung auf Wärmemengenzähler:

Von insgesamt 40 Eigentümern haben sich 12 Eigentümer mit gemeinsam 949/3.171-stel Eigentumsanteilen (= 29,93 %) für eine Umstellung auf Wärmemengenzähler entschieden. 5 Eigentümer mit insgesamt 475/3.171-stel Eigentumsanteilen (= 14,98 %) haben gegen die Umstellung auf Wärmemengenzähler gestimmt. 23 Eigentümer mit insgesamt 1.747/3.171-stel Eigentumsanteilen (= € 55,09 %) haben das Antwortschreiben nicht retourniert, haben sich der Stimme enthalten, oder wurden ungültig gewertet.

Da keine zwei Drittel Mehrheit (von 3.171-stel Anteilen) laut WEG § 32 Abs. 3 erzielt wurde, wird dieses Vorhaben nicht umgesetzt bzw. nicht weiterverfolgt.

Auf Grund des WEG 2002 haben wir Sie noch über folgendes zu informieren: Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft können beim örtlichen Bezirksgericht angefochten werden, und zwar binnen einem Monat wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit (§ 24 Abs. 6 WEG 2002) und binnen drei Monaten wegen Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Erhaltung und sonstige Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Find us



(§ 29 WEG 2002). Sofern Sie von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand nicht verständigt worden sind, beträgt die Anfechtungsfrist sechs Monate. Für den Beginn der Frist ist der Anschlag des Beschlusses im Hause maßgeblich.

Obiger Beschluss wird von Herrn Markus Dauerböck am 28.01.2025 in Ihren Häusern ausgehängt.

Mit freundlichen Grüßen



An die
Eigentümer/innen
Kürnbergstraße 9, 11, 13, 15
4061 Pasching

Eingetragene
Genossenschaft m. b. H.

4020 Linz
Hasnerstraße 31

☎ (0732) 65 34 51
☎ (0732) 65 34 51 11

Internet: www.familie-linz.a
E-Mail: office@familie-linz.a

Herr Königsdorfer / DW 229

HV/Ge BN_5210

27. Jänner 2025

Korrektur Abstimmungsergebnis – Umstellung auf Wärmemengenzähler

Sehr geehrte Damen und Herren!

Da wir nach der Durchsicht der Auswertung auf einen Auszählungsfehler aufmerksam wurden, senden wir im Anhang erneut das korrekte Abstimmungsergebnis. Dies ändert jedoch nichts am vorherigen Ergebnis.

Das korrekte Abstimmungsergebnis wird am 28.01.2025 in den Häusern Kürnbergstraße 9-15, Pasching erneut ausgehängt.

Wir bitten um Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Wohnungsgenossenschaft
"Familie"
Anita Geldschläger
4021 Linz, Hasnerstraße 31



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Allgemeine Sparkasse in Linz
IBAN AT02032000500128956
BIC ASPKAT2LXXX
FN 75 4570, LG Linz
UID-Nr. ATU1514 88 509