

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM

18.6.2026

Obj.: 324 2500 Baden, Weilburgstraße 20

Beginn der Hausversammlung: 18:30 Uhr

Anwesend: 33,73 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Mag. Stefan-Markus Grammanitsch MA, MBA

Dieses Protokoll gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Miteigentümersversammlung und eventueller in dieser gefassten Beschlüsse wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Besprechungen und Diskussionen.

Tagesordnungspunkte:

- Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Bericht der Hausverwaltung
- Instandhaltungsarbeiten
 - Sanierung / Erneuerung Dächer u. Wärmedämmung Dachböden
 - Aufzüge – Sanierung für 2027 / Einbau Schiebetüre statt Drehtüre
- Allfälliges

zu 1.: Begrüßung durch die Hausverwaltung / Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Hausverwaltung eröffnet die Versammlung. Es wird festgestellt, dass keine Beschlussfähigkeit vorliegt, da die erforderliche Mehrheit der Miteigentumsanteile nicht vertreten ist.

zu 2.: Bericht der Hausverwaltung

Betriebskostenabrechnung 2025 – Abschluss mit einer geringen Nachzahlung.

Wie in der letzten Vorschreibung im September 2025 bekanntgegeben liegt dies an der Erhöhung der Kommunalabgaben (+43%). Die Kostenpositionen im Überblick:

- a. Kanalbenützungsgebühr
- b. Wasserbezugsgebühren
- c. Gestiegener Wasserverbrauch (3.405m³ auf 3.642m³)
- d. Service und Betriebsmittel (Dosierlösung) Entkalkungsanlage

Rücklage Allgemein:

- Stand mit 18.6.2026: € 280.059,38 (Guthaben)
- Vorschreibung € 4.800,- - im Monat -> entspricht ca. 1,10 €/m², bleibt für 2027 unverändert.

Heizung

- Die Jahresabrechnung weist aufgrund der Preisentwicklungen ebenfalls ein Fehlbetrag aus:
 - Energiepreis derzeit 0,1208 € / kWh
 - schwank leicht zb 04/2025 € 0,1199; 02/2025 € 0,1272.
 - Zum Vergleich: Energiepreis 2020 0,0687 €/kWh
- Kostenentwicklung
 - 2020: 60.000,-
 - 2021: 60.000,-
 - 2022: 62.500,-
 - 2023: 87.000,-
 - 2024: 88.800,-
 - 2025: 100.700,-
- Vorschreibung mtl. EUR 6.000,-
- Eine Erhöhung wurde bereits durchgeführt
- Vorschreibung Rücklage Heizung monatlich € 295,-

Lift

- Stand Lift (23) EUR 1.156,- (neg. Saldo)
- Vorschreibung mtl. EUR 397,-

Einnahmen Hausbesorger Wohnung: Diese belaufen sich im Jahr 2026 auf voraussichtlich € 8.900,-.

Winterdienst / Schneeräumung: Kosten der Saison 2025/2026 € 2.538,- exkl. Ust. (der Preis ist zur Vorsaison unverändert)

zu 3.: Instandhaltungsarbeiten

(1) Sanierung Dach

Eine Ausführliche Dachbegehung mit einem Bericht durch einen Dachdecker/Spengler hat im 2. Quartal 2026 stattgefunden.

Nachfolgend ein Auszug der festgestellte Mängel und Schäden:

- Deutliche Verwindungen der Dachkonstruktion.
- Mittelpfetten weisen auf Teilbereichen Durchbiegungen von mehreren Zentimetern auf.
- Die Holzkonstruktion ist überarbeitungs- und teilweise verstärkungsbedürftig.
- Zahlreiche gebrochene bzw. beschädigte Betondachsteine vorhanden.
- Mehrere Dachluken sowie Dachentlüftungen sind beschädigt.
- Wassereintritte durch Flugschnee und Schlagregen mit sichtbaren Wasserflecken am Dachboden.
- Kein Unterdach vorhanden.
- Dachboden nicht belüftet ausgeführt.
- Auf Stiege 1 befindet sich auf ca. 200 m² eine Mineralwolldämmung, die teilweise zusammengedrückt wurde.

Beurteilung

Das Dach ist derzeit grundsätzlich noch erhaltungsfähig. Aufgrund des Alters der Dachdeckung, der vorhandenen Feuchteintritte, der Schäden an den Dachsteinen sowie der Verformungen der Tragkonstruktion ist jedoch mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen. Die

bestehende Konstruktion entspricht hinsichtlich Feuchteschutz, Energieeffizienz und Dauerhaftigkeit nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Empfohlene Maßnahmen

Kurzfristig: Umfassende Dachübersteigungs- bzw. Erhaltungsreparatur mit Austausch schadhafter Dachsteine, Instandsetzung der Dachluken, Erneuerung beschädigter Dachentlüftungen, Reparatur der Spengleranschlüsse und Abdichtung festgestellter Eintrittsstellen.

Kostenschätzung: EUR 25.000 bis 30.000 netto je Stiege.

Mittelfristig: Planung einer vollständigen Dachsanierung einschließlich statischer Überprüfung der Tragkonstruktion, Planung erforderlicher Verstärkungsmaßnahmen sowie bauphysikalischer Untersuchung des Dach- und Fassadenaufbaus.

Langfristig: Vollständige Dachsanierung mit Erneuerung der Dachdeckung, Überarbeitung und Verstärkung der Holzkonstruktion, Herstellung eines Kaltdaches mit ausreichender Hinterlüftung, Erneuerung sämtlicher Spenglerarbeiten, Dachluken und Dachentlüftungen. Für die Durchführung ist ein Fassadengerüst mit Absturzsicherung erforderlich.
Kostenschätzung: EUR 250.000 netto je Stiege.

Dachbodendämmung

Eine zusätzliche Dämmung des Dachbodens wird erst im Zuge einer umfassenden Dachsanierung empfohlen.

Kostenschätzung: EUR 40.000 netto je Stiege.

Zusammenfassung

Die Dachdeckung und wesentliche Bauteile befinden sich am Ende ihrer technischen Nutzungsdauer. Kurzfristig kann durch eine umfassende Erhaltungsreparatur die Nutzungsdauer verlängert werden. Langfristig wird durch den Dachdecker / Spengler eine vollständige Dachsanierung einschließlich konstruktiver Überarbeitung des Pfetten Dachstuhls, Herstellung eines zeitgemäßen Kaltdaches und energetischer Verbesserung empfohlen.

Eine Beschlussfassung hinsichtlich der Sanierung des Daches wird dem Protokoll beigelegt.

(2) Sanierung Aufzüge / Lift (Einbau Schiebetüre statt Drehtüre) - Information

Ergebnis (Auszug) letzte Beschlussfassung, welche Anfang 2022 durchgeführt wurde:

Wir erlauben uns das Ergebnis der Beschlussfassung vom 22.02.2022 – Evaluierung Lifte / Notwendige Arbeiten - bekannt zu geben:

Beschlussfassungstext: Aufgrund der erforderlichen Arbeiten an den beiden Liften, wie im Rundschreiben vom 22.02.2022 ersichtlich, stimme ich für folgende Variante:

Für die Behebung der Evaluierungspunkte stimmten:	5,30 %
Für die Erneuerung der Aufzüge (Kabine und Antrieb) stimmten:	32,57 %
Für die notwendigen Reparaturen stimmten:	20,11 %
Stimmenthaltung:	42,02 %

Es ist somit kein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen.

Somit werden wie im Rundschreiben vom 3.03.2022 erläutert, lediglich die gesetzlichen Erfordernisse umgesetzt.

Aufgrund des Ergebnisses wurden anschließend nur die notwendigen Arbeiten der Evaluierungspunkte beauftragt.

Nachdem seitens Eigentümer wiederholt Interesse an einer Nachrüstung der Türen bzw. Erneuerung der Anlage an die Hausverwaltung herangetragen wurde, werden entsprechende Angebote eingeholt.

Nach Erhalt der Angebote werden diese im Rahmen einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft zur Entscheidung vorgelegt.

Zu 4.: Allfälliges

E Ladestation PKW:

Ein Miteigentümer hat ersucht, dass in der Hausversammlung besprochen wird, dass er vorhat auf seinem Parkplatz eine E-Ladestation zu errichten.

Auswirkungen der WEG Novelle 2022: Vereinfachtes Zustimmungsverfahren für die Installation einer Langsam Ladestation für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug beim (Garagen-) Abstellplatz. Für solche Änderungen genügt es seit dem 1. Jänner 2022, die anderen Wohnungseigentümer schriftlich (per Brief oder E-Mail) zu verständigen. In dieser Verständigung ist die geplante Änderung klar und verständlich zu beschreiben. Weiters muss darauf hingewiesen werden, dass jeder Wohnungseigentümer bei Nichtzustimmung zur geplanten Maßnahme binnen einer Frist von zwei Monaten Widerspruch erheben kann. Wird kein Widerspruch erhoben, gilt seine Zustimmung als erteilt („Zustimmungsfiktion“).

Ende der Hausversammlung: ca: 19.45 Uhr