

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM

14.3.2024

Obj.: 324 2500 Baden, Weilburgstraße 20

Beginn der Hausversammlung: 18:30 Uhr

Anwesend: 54,93 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Mag. (FH) Philipp Grammanitsch
Mag. Stefan-Markus Grammanitsch MA, MBA

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

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bericht der Hausverwaltung
3. Allfälliges

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

Nach Begrüßung durch die Hausverwaltung wird festgestellt, dass eine beschlussfähige Mehrheit anwesend ist.

zu 2.: Bericht der Hausverwaltung

Betriebskosten

- Der Stand der Betriebskosten beträgt zum 2024.03.13 EUR 14.573,- (neg. Saldo)
- Die Jahresabrechnung für 2023 ist fertiggestellt und wird mit einem Minus abschließen. Diese wird je nach Partei ca. EUR 400,- betragen. Hauptverantwortlich sind die Preissteigerungen für Heizung / Wärme. So betrug der Aufwand für die Fernwärme 2023 ca. 87.000,-. Wie an den bereits vorhandenen Rechnungen erkennbar, wird zukünftig mit einem weiteren Kostenanstieg zu rechnen sein.
- Das Minus bei den Betriebskosten wird für 2023 ca. EUR -9.000,- betragen. Anzumerken ist, dass die Betriebskosten im Jahr 2023 nicht angehoben wurden (d.h. waren die Vorschreibungen für 2022 und für 2023 gleich).
- Beim Lift gibt es ein kleines Guthaben. Die Serviceverträge sind grundsätzlich indexiert und der Leistungskatalog wird laufend angepasst.
- Anmerkung zu der Heizung seitens der Eigentümer: Möglichkeit der weiteren Reduzierung der NachtabSENKtemperatur.

Rücklage

- Stand 2024.03.13 EUR 208.455,- (Guthaben)
- Vorschreibung EUR 4.343,-

Heizung

- Stand HK (24) Heizung EUR 21.815,54
- Vorschreibung mtl. EUR 5.416,
- Stand HK (41) RL EUR 24.753,- (Guthaben)
- Vorschreibung RL Heizung mtl. UR 295,-

Lift

- Stand Lift (23) EUR 1.023,- (neg. Saldo)
- Vorschreibung mtl. EUR 420,-

Warmwasser

- EUR 2.322,-

Zu 3.: Allfälliges

Grundsätzlich sind laufende Instandhaltungsarbeiten der Anlage zu empfehlen, um den Werterhalt der Liegenschaft sicherzustellen und die Anlage lebenswert zu gestalten.

Jährlich findet eine Objektsicherheitsbegehung nach der ÖNORM B-1300 statt. In dieser wird der Zustand der Liegenschaft dokumentiert. Nach diesen werden Instandhaltungsmaßnahmen abgeleitet.

Eine Mehrheit für eine gesamtheitliche Sanierung ist in der Eigentümergemeinschaft nach wie vor nicht zu finden. Daher werden einzelne Maßnahmen besprochen:

Wärmedämmung Dachboden Vorgeschlagene Maßnahmen seitens der Eigentümer sind u.a. eine Isolierung der Dachbodendecke (ca. 20 cm Isolierung, ca. 980² Fläche) mit begehbaren Fermacellplatten. Eine Grobkostenschätzung wurde von der Hausverwaltung angefordert und die Kosten betragen ca. EUR 80.700,-. Eine Förderung bzgl. der angedachten Einzelmaßnahme würde auch beantragt werden. Eine genaue Planung für die Maximierung der Fördermittel wird durchgeführt und die Umsetzung beauftragt.

Malerarbeiten Dachgeschoss/Terrasse

Laut der Hausverwaltung vorliegenden Fotos ist der Zustand der Geländer überarbeitungsbedürftig. Die Kosten betragen nach ersten Angeboten ca. EUR 4.800,-. Weitere Kostenvoranschläge werden eingeholt und anschließend die Durchführung beauftragt.

Diverse Instandhaltungsarbeiten Dach (auf Basis Befundung B-1300)

U.a. Erneuerung fehlender / loser Dachschindel und Erneuerung teilweise nicht mehr vorh. Schutzanstrich u. Wartungsfugen (Kosten je Haus ca. EUR 2.800,-).
Nachtrag zum Protokoll: Die Arbeiten wurden bereits beauftragt.

Malerarbeiten Eingangsbereich / Stiegenhaus / Keller / Garage

Aufgrund des bereits abgewohnten Zustands und dem geäußerten Anliegen von Eigentümer wurden Kostenvoranschläge für Malerarbeiten für folgende Bereiche eingeholt: Kellerbereich Haus I u. II; Gang vor Müllraum II; Abgang Garage I u. II; Gang vor Waschaum I; Tiefgarage Decken u. Wandflächen. Auf Wunsch der anwesenden Eigentümer sollen diese Bereiche (bis auf die

Tiefgarage) gemalt werden. Es ist mit voraussichtlichen Kosten von ca. EUR 8.000,- bis EUR 9.000,- zu rechnen und die Arbeiten werden nach entsprechender Angebotseinholung vergeben.

Baumgutachten u. Maßnahmenkatalog für Baumarbeiten

Der Aufwand für Baumarbeiten betrug 2023 Baumarbeiten ca. EUR 2.200,-. Die Kosten des gesetzlich erforderlichen Baumgutachten betragen EUR 1.545,- (ermöglicht genaue u. zielgerichtete Maßnahmen der Betreuung).

Notwendige Arbeiten Entfernung Totholz, abgestorbene Äste u. Spitzen, Freischneiden von Fassade u. Dach sowie die Fällung von abgestorbenen Bäumen. Die Arbeiten werden zeitnah beauftragt.

Allfälliges:

- Anregung durch anwesende Wohnungseigentümer bzgl. des oberflächlichen Zustands der Lifttüren und das diese schlecht schließen. Der Zustand dieser wird bemängelt und eine Verbesserung angeregt. Die Hausverwaltung wird Angebote zur Erneuerung der Lifttüren einholen und der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Die Wohnungseigentümer werden angeregt bei etwaigen Störungen dies umgehend der Hausverwaltung bekanntzugeben.
- Sicherheitstechnische Nachrüstungen (zB Hausmeldeanlage, RWA Anlage etc.) sind nicht nachzurüsten außer es wird explizit gesetzlich vorgeschrieben (vgl. Aufzüge). Es empfiehlt sich jedoch bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen diese nützlichen Verbesserungen einzuplanen und zu berücksichtigen.
- Anwesende Eigentümer äußern sich zur Schneeräumung und bemängeln das diese tw. nicht den Wünschen entsprechend durchgeführt wurde. Das Schneeräumungsunternehmen wurde hingewiesen, die Arbeiten sorgfältiger durchzuführen. Das gegenständliche Unternehmen betreut die Anlage schon seit 5 Jahren. Die Winterdienstleistungen werden dieses Jahr neu ausgeschrieben und bei der kommenden Neuvergabe thematisiert.

Ende der Hausversammlung: ca.: 20:05 Uhr