

Baden, 19.11.2025

PROTOKOLL

zur ordentlichen Hausversammlung der WEG Bad Vöslau, Waldwiese 4-6/Langegasse 8-12 ,
am 17.11.2025, um 17:00 Uhr, im College Garden, 2540 Bad Vöslau, Johann Strauß Straße 2

anwesende Eigentümer (4.241/15.303 Anteile):

Herr Heinrich Aschenbrenner
Herr Stefan Baumgartner vertr. v. Fam. Marion und Dietmar Baumgartner
Herr Dr. Hermann Berndt
Frau Evelin Blatnik
Frau Alicja Joanna Borek-Zaric
Familie Gerlinde und Gerhard Buchberger
Familie Ljubisa und Vesna Celenkovic
Frau Nicole Maria Draxler
Herr Ernst Freyenschlag
Frau Doris Furthner
Familie Wolfgang und Klaus Gams vertr. v. Hr. Wolfgang Gams
Frau Dr. Gerda Geyer
Familie Silvia und Alfred Gunacker
Herr Alexander Hannig
Frau Inge Herzog
Familie Christine und Josef Herzog vertr. v. Fr. Melissa Loise Resl
Frau Margot Hofmann
Frau Angelika Kafka vertr. v. Hr. Gerhard Buchberger
Frau Dr. Nicole Koller
Familie Carla und Rudolf Lackner
Herr Georg Machacek
Frau Maria Maier
Familie Margarete und Peter Malina
Familie Melitta und Klaus Martin
Frau Angelika Maurer
Frau Elisabeth Max
Familie Barbara und Johann Obwaller
Frau Ursula Peters
Herr Gerald Piessenberger
Frau Alice Pipal
Herr Gerhard Ressler
Herr Ali Tahir Saban

Herr Klaus Schöbinger
Frau Helga Stowasser
Herr Bernhard Tastler
Frau Melanie Wallner
Herr Martin Wendecker
Frau Lena Millner
Frau Dr. Heidemarie Zehetner

Entschuldigt:
Frau Ingrid Scholz

Vertreter der Hausverwaltung:

Herr Ing. Andreas Heißenberger
Herr Ing. Manfred Rottensteiner
Herr Manfred Rottensteiner, MA

Beginn: 17:05 Uhr, Ende: 18:00 Uhr

1. Begrüßung

Herr Rottensteiner begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Hausversammlung und erklärt diese um 17:05 Uhr als eröffnet. Die Beschlussfähigkeit ist mit 4.241/15.303 Anteilen nicht gegeben.

Herr Rottensteiner gibt bekannt, dass das Dienstverhältnis mit dem zuständigen Immobilienverwalter Herr Ing. Gröpl aus familiären Gründen einvernehmlich aufgelöst wurde. Ab Dezember 2025 wird ein neuer Mitarbeiter die Agenden übernehmen. Da Herr Ing. Rottensteiner und Herr Rottensteiner jun. laufend in die Agenden eingebunden sind, besteht weiterhin Kontinuität in der Betreuung der Liegenschaft mit selbigen Wissenstand.

2. Abrechnung 2024

Das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2024 wird erläutert, indem die wesentlichen, folgend angeführten, Erhöhungen/Reduzierungen der Abrechnung 2023 und 2024 gegenübergestellt werden:

- Wasserkosten: Erhöhung um ca. € 3.500,00 netto, aufgrund eines Mehrverbrauches von ca. 1.600 m³ und einer Tarifierhöhung von 1,50 € auf 2,00 € pro m³ im Jahr 2023
- Kanalgebühr: Reduktion um ca. € 3.200,00 netto, aufgrund eines einmaligen Zweckzuschusses vom Land NÖ
- Regiestrom: Reduktion um ca. € 1.000,00 netto, aufgrund von Preisverhandlungen mit der Wien Energie
- Hausbetreuung: Erhöhung um ca. € 6.000,00 netto, aufgrund vertraglicher Indexanpassung
- Schneeräumung: Erhöhung um ca. € 2.000,00 netto, aufgrund dessen, da die Fa. Attensam 2024 bereits den Gesamtbetrag für die Saison 2024/2025 verrechnet hat. Somit entfällt ein Teilbetrag im Jahr Frühjahr 2025.
- Versicherungsaufwand: Erhöhung um ca. € 1.300,00 netto, aufgrund vertraglicher Indexanpassung

- Heizkosten: Reduktion um ca. € 50.000,00 netto, aufgrund der Vertragsneuverhandlung mit der KELAG (wie im Schreiben vom 07.11.2024 angekündigt)
- Warmwasserkosten: Reduktion um ca. € 33.000,00 netto, aufgrund der Vertragsneuverhandlung mit der KELAG (wie im Schreiben vom 07.11.2024 angekündigt)
Somit wurden in Summe ca. € 83.000,00 netto aufgrund der Vertragsneuverhandlung gegenüber 2023 eingespart.

Weiters wird eine Vorausschau auf die Betriebskostenabrechnung 2025 gegeben, in der wesentliche Einsparungen in den Positionen Hausbetreuung, Außenanlagen, Schneeräumung aufgrund von Vertragsneuverhandlungen zu erwarten sind. Jedoch wird es bei der Position Versicherungen einen signifikanten Anstieg der Jahresprämie aufgrund einer Schadensquote von über 200 % (2024) geben. Die Hausverwaltung ist bemüht, eine bestmögliche Lösung für die zukünftigen Versicherungsaufwände zu verhandeln.

Folgende Übersicht der Kosten pro m² NF pro Monat wird den Anwesenden erläutert:

	2022	2023	2024	2025
BK/m² NF/Monat netto	€ 1,84	€ 2,00	€ 2,10	€ 2,19
WW/m² NF/Monat netto	€ 0,60	€ 0,88	€ 0,66	-
HK/m² NF/Monat netto	€ 0,92	€ 1,34	€ 1,00	-

Im Vergleich, der Niederösterreich-Durchschnitt 2024 liegt bei den Betriebskosten bei € 2,40 netto/m² NF/Monat, der Österreich-Durchschnitt 2024 liegt bei den Betriebskosten bei € 2,50 netto/m² NF/Monat. Die Betriebskosten liegen daher im Vergleich unter dem Durchschnitt.

In Bezug auf die Heiz- und Warmwasserkosten werden folgende Optimierungen vorgenommen:

- Einbau eines Subzählers für die Warmwasser-Energie - dadurch entfällt die gem. Heizkostenabrechnungsgesetz erforderliche Aufteilung von 60 % Heizkosten - 40 % Warmwasserkosten und es kann ab 2026 nach tatsächlichem Energiebedarf abgerechnet werden. Die Aufteilung 30 % Grundkosten/70 % Verbrauchskosten bleibt weiterhin bestehen.
- Durch die Dachsanierungen sind lt. Berechnungen des Bauphysikers mit Einsparungen des Energiebedarfs von rund 13 % je Haus zu erwarten.
- Durch den laufenden Fenstertausch wird zudem der Energieverlust je Wohnung minimiert.
- Durch die Abgeltung des Investitionsbetrags, wie mehrheitlich beschlossen, iHv. € 97.000,00 entfallen jährliche Grundkosten von € 19.400,00 in der Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung ab 2025.

Ebenso wurde ein Vergleich mit anderen Heizmedien angestellt:

- Hackschnitzel- oder Pelletsheizung kommt aufgrund der fehlenden Lagermöglichkeit nicht in Frage
- Luftwärmepumpe ist aufgrund des Niedertemperatur-Heizsystems mit unverhältnismäßigen Kosten für den Umbau verbunden (Austausch aller Heizkörper, etc.)
- Fernwärme: Laut EVN wird in den nächsten 1-2 Jahren ein Ausbau des Leitungsnetzes in Richtung Waldwiese/Langegasse erwartet. Weiters wird seitens EVN in den nächsten 5-10 Jahren eine bessere Wettbewerbsfähigkeit durch die Nutzung der Tiefen-Geothermie erwartet. In Anbetracht des derzeitigen höheren Arbeitspreises der Fernwärme EVN (ca. 11-14 ct/kWh) liegt die WEG mit dem Kelag-Vertrag bei ca. 10 ct/kWh, jedoch inkl. Netzgebühren, Steuern, Abgaben, besser.

Weiters wird erläutert, dass ein Kosten-Energie-Vergleich zw. einer Gas-Kombitherme und einer Gaszentralheizung nicht möglich ist. Bei einer Gaskombitherme werden die Kosten direkt mit dem Verursacher abgerechnet. Bei einer Gaszentralheizung werden sämtliche Aufwendungen nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz aufgeteilt und so ein Einheitspreis ermittelt, welcher mit den individuellen Verbräuchen multipliziert wird. Bei einer Gaszentralheizung sind zudem auch entsprechend Energieverluste zu berücksichtigen.

Der Stand der Allgemeinen Rücklage per November 2025 beträgt ca. € 727.000,00, der Stand der Waschküchen-Rücklage beträgt per November 2025 ca. € 19.000,00.

Aufgrund der WEG-Novelle 2022 ist eine Mindestrücklage von € 0,90/m² Nutzfläche/Monat verpflichtend vorzuschreiben. Dieser Betrag wird alle zwei Jahr wertgesichert. Somit ist ab 01.01.2026 ein Mindestrücklagenbetrag von € 1,13/m² NF/Monat vorzuschreiben. Die neue Verschreibung wird rechtzeitig vor Jahresbeginn zugestellt.

Die anwesenden Eigentümer haben keine weiteren Fragen zur Abrechnung 2024.

3. Dachsanierung

Derzeit finden die Dachsanierungen der Häuser A2 und A4 durch die Fa. Baumgartner Dach GmbH statt. Die Fertigstellung der beiden Dächer ist mit Ende 2025 geplant.

Die Kosten für die Sanierung belaufen sich für Dach A2 auf € 131.341,00 netto anstatt € 134.200,00 netto sowie für das Dach A4 auf € 137.000,00 netto anstatt € 149.600,00 netto.

Die Gewährleistungsdauer beträgt 5 Jahre ab Fertigstellung des jeweiligen Daches. Weiters besteht eine 20-jährige Garantie auf die Dichtheit der Dachabdichtung.

Sämtliche Dächer werden so saniert, sodass die nachträgliche Montage einer PV-Anlage möglich ist.

Aktuell bestehen keine Förderungen (Bund, Land) für diese Maßnahmen. Laut Medienberichten ist zu erwarten, dass der Bund ab 2026 wieder einen Fördertopf zur Verfügung stellt. Sollte dies sein, wird überprüft, ob die Dachsanierungsarbeiten förderfähig sind. Wenn ja, wird um entsprechende Förderung angesucht werden.

Geplant ist, die Dächer der Häuser A1 und A3 in den Jahren 2026 bis 2028 zu sanieren. Ziel ist es, sämtliche Dächer inkl. Reihenhauses-Dächer bis Ende 2035 ohne Zuhilfenahme von Darlehen und Sondervorschreibungen, ausschließlich über die Rücklage zu sanieren. Der Rücklagenstand soll dabei nicht geringer als € 300.000,00 sein.

Nach Fertigstellung sämtlicher Dächer sollen ab 2035 alle Fenster, welche nicht bereits im Vorfeld ausgetauscht wurden, erneuert werden. Anschließend ist eine sukzessive Fassadensanierung geplant.

Folgende Budgetierung bis Ende 2028 wurde im Rahmen der Hausversammlung präsentiert und erläutert:

RL-Stand 11/2025	€ 727.000,00
-Dach A2	€ 131.000,00
-Dach A4	€ 137.000,00
-sonstiges	€ 20.000,00
-KELAG Invest.	€ 97.000,00
+RL-Einnahmen 12/2025	€ 11.500,00
RL-Stand 31.12.2025	€ 353.500,00
RL-Stand 01.01.2026	€ 353.500,00
-Dach A1	€ 135.000,00
-sonstiges	€ 70.000,00
+RL-Einnahmen 2026	€ 167.000,00
RL-Stand 31.12.2026	€ 315.500,00

RL-Stand 01.01.2027	€ 315.500,00
-sonstiges	€ 80.000,00
+RL-Einnahmen 2027	€ 167.000,00
RL-Stand 31.12.2027	€ 402.500,00
RL-Stand 01.01.2028	€ 402.500,00
-Dach A3	€ 160.000,00
-sonstiges	€ 80.000,00
+RL-Einnahmen 2028	€ 175.000,00
RL-Stand 31.12.2028	€ 337.500,00

4. Hausbesorgerwohnung

Aufgrund des Darlehensende der Wohnbauförderung besteht nun die Möglichkeit die Hausbesorgerwohnung zu vermieten oder zu verkaufen.

Der Verkauf der Wohnung muss mit einer Einstimmigkeit beschlossen werden, die Vermietung an einen Wohnungseigentümer ebenso mit einer Einstimmigkeit und die Vermietung an externe Personen mit einem Mehrheitsbeschluss.

Die Hausbesorgerwohnung (ca. 79 m²) befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kosten für eine Sanierung werden auf ca. € 60.000,00 - € 70.000,00 netto geschätzt.

Der zu erwartende Mieterlös je m² bei sanierten Wohnungen beträgt zw. € 10,00 - € 11,00 netto/m².

Da jedoch die Sanierungskosten in den nächsten Jahren nicht budgetiert sind, wird die Variante der Vermietung in unsaniertem Zustand mit einer Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren und einer aliquoten Investitionsabgeltung bei vorzeitigem Auszug vorgeschlagen. Der bei dieser Variante zu erwartende Mieterlös je m² würde zw. € 6,00 - € 7,00 netto/m² liegen.

Der gewonnene Mieterlös könnte in die jährliche Betriebskostenabrechnung aufwandsmindernd einfließen.

Mit den anwesenden Eigentümer wird festgelegt, einen Umlaufbeschluss zur Vermietung im unsanierten Zustand durchzuführen. Das Abstimmungsformular liegt dem Protokoll bei.

Sollte ein positiver Beschluss zustande kommen und nach 3-4 monatiger Vermarktungszeit kein geeigneter Mieter gefunden werden, erfolgt eine Information zur weiteren Vorgehensweise.

5. Allfälliges

Von Eigentümern wurde uns im Vorfeld der Versammlung folgende Punkte mitgeteilt:

- Die Liftkabinen sollen an den Wänden und Böden optisch saniert werden. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich ein Angebot einholen.
- In den Stiegenhäusern soll ein Alu-Kantenschutz in den stark frequentierten Bereichen (Aufzugsbereich) angebracht werden und partielle Malerausbesserungen stattfinden. Die Hausverwaltung wird dies im Rahmen der ordentlichen Verwaltung kostengünstig durchführen.
- Sämtliche Hauszugänge sollen einer Grundreinigung unterzogen werden. Dies wird für das Frühjahr 2026 geplant.

Im Zuge der Hausversammlung wurden folgende Punkte mitgeteilt:

- Nicht zufriedenstellende Hausreinigung im Haus A2 und B2
- In den Stiegenhäusern ohne Aufzug soll die Machbarkeit eines Treppenlifts geprüft werden.
- Beim Haus A2 wird ein Geländer beim Hauszugang (1 Stufe) gewünscht.
- In sämtlichen Stiegenhäusern sollen fehlende Sockelleisten ergänzt werden.
- Die Sockelleisten im Freibereich der Hauszugänge sollen ebenfalls überprüft werden.
- Die Beschriftung der einzelnen Klingelschilder soll erneuert werden.

Herr Rottensteiner bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern für die Teilnahme und schließt die Versammlung um 18:00 Uhr.