

PROTOKOLL

Bei der Eigentümerversammlung der Liegenschaft 2500 Baden, Biondegasse 8-10 am **14. Oktober 2025** sind 54,53 % (46,430 / 85.140 Anteile) der Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen anwesend bzw. bevollmächtigt vertreten.

Von der Hausverwaltung sind Monika Gröbl-Jurai, und Manuel Jurai anwesend.

Seitens der Firma Barwa (Hausinstallateur) ist Herr Franz D. Schnöller (Geschäftsführer) anwesend

Die Reparaturrücklage beträgt per 13. Oktober 2025 € 153.478,47.

Monatlich werden im Reparaturfonds € 5.882,21 und als Hauptmietzins

€ 474,76 eingenommen.

Punkt 1: Heizung

In der Liegenschaft gibt es ein Hauptheizhaus, welches sich auf der Stiege 3 befindet und in welchem auch der Wärmemengenzähler der EVN sitzt. Von diesem Heizhaus aus, gibt es Verbindungsleitungen zu den Stiegen 1, 2, und 4 welche im Bereich des Innenhofs (im Erdreich) verlaufen. In den Stiegen 1, 2, 3 und 4 gibt es jeweils einen Technikraum mit zwei Warmwasserspeichern, welche durch das Hauptheizhaus auf Stiege 3 angespeist werden.

Um eine Lösung für die Optimierung der Heizung zu finden wurde Herr Schnöller, Chef der Firma barwa (Hausinstallateur) zu der Eigentümerversammlung eingeladen.

Laut Herrn Schnöller haben wir drei Punkte, welche verbessert bzw. erneuert werden sollten:

Erneuerung der Heizungsregelung:

Da die Regelung der Heizung teilweise defekt und in die Jahre gekommen ist, wird seitens der Firma barwa die Erneuerung dieser angeraten. Die Firma barwa wird ein Angebot über diese Arbeiten erstellen und der Hausverwaltung übermitteln.

Strangreguliertventile:

Aktuell gibt es in den einzelnen Stiegenhäuser keine Strangreguliertventile, das heißt, dass die einzelnen Stiegenhäuser nicht regulierbar sind, sondern eine Regulierung nur über das Heizhaus im Bereich der Stiege 3 (für die gesamte Liegenschaft) stattfinden kann. Nach Anbringung der Strangreguliertventile, wäre es möglich, jede Stiege separat zu regulieren. Über das Anbringen der empfohlenen Strangreguliertventile wird auch seitens der Firma barwa ein Angebot erstellt und der Hausverwaltung übermitteln.

Verbindungsrohre im Innenhof:

Es wird davon ausgegangen, dass die Verbindungsrohre der Heizung im Bereich des Innenhofs nicht optimal oder auch gar nicht isoliert sind. Da hier vermutlich sehr viel Energie verloren geht, rät die Herr Schnöller, diese zu überprüfen und gegebenenfalls zu isolieren. Für diese Arbeiten wird ebenfalls ein Angebot der Firma

barwa erstellt und der Hausverwaltung übermittelt. Für die Grabarbeiten ist eine Baufirma erforderlich.

Sobald alle Angebot bei der Hausverwaltung eingegangen sind, erfolgt eine schriftliche Abstimmung über die Arbeiten.

Punkt 2: Geländeranstrich (Balkone)

Auf Grund des Zustandes der Balkongeländer gab es eine Besichtigung vor Ort durch die Firma Malerei Hauer. Im Zuge dieser Besichtigung wurde der Hausverwaltung eine Kostenschätzung über die Erneuerung des Geländeranstriches (Innen- und Außenseite) übermittelt.

Die Kosten für diese Arbeiten liegen bei ca. netto € 100.000,--.

Da diese Arbeiten mittels einer Hebebühne durchgeführt werden, können bei dieser Gelegenheit auch die Specht Löcher im Bereich der Fassaden repariert werden.

Da der Großteil der anwesenden Eigentümer kein Interesse an den Arbeiten hat, wird es eine schriftliche Abstimmung über diese Arbeiten geben. Allerdings erst nachdem die Abstimmung bezüglich der Arbeiten an der Heizung abgeschlossen wurde und die Kosten dafür bekannt sind.

Punkt 3: Allfälliges:

Seitens eines Eigentümers wurde ein Problem mit der Mülltrennung vorgebracht. Die Hausverwaltung wird ein Rundschreiben bezüglich der Thematik „Mülltrennung“ versenden, in welchem auch die Öffnungszeiten des Bauhofes Baden angeführt werden.

Es werden die Eigentümer ersucht, welche Ihre Wohnungen vermietet haben, dieses Rundschreiben auch an deren Mieter weiterzuleiten.