

Wiener Neustadt, am 20.08.2026
PGR/BWE

Hausverwaltung 2500 Baden, Weilburgstraße 20
Beschlussfassungsergebnis – Dachsanierung / Dachbodendämmung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns das Ergebnis der Beschlussfassung vom 16.07.2026 bekannt zu geben:

Beschlussfassungstext:

Ich stimme für die Dachsanierung beider Gebäude wie im Rundschreiben vom 16.07.2026 und im Protokoll der Hausversammlung vom 18.06.2026 erläutert und der erforderlichen Darlehensaufnahme bis max. € 600.000,- zu.

Beschlussfassungsergebnis:

WE-Anteile gesamt = 87510 Anteile	Anteile	%
abgegebene Stimmen (nach Anteilen)	66340	100,00%
Dafür	14290	21,54%
Dagegen	52050	78,46%
Dafür nach GB-Anteilen		16,33%
Dagegen nach GB-Anteilen		59,48%

Beschlussfassungstext:

Ich stimme weiters für die optionale Dachbodendämmung beider Gebäude lt. Infoblatt mit dem Kostenrahmen bis zu maximal EUR 70.000,- netto zu.

Beschlussfassungsergebnis:

WE-Anteile gesamt = 87510 Anteile	Anteile	%
abgegebene Stimmen (nach Anteilen)	66340	100,00%
Dafür	15770	23,77%
Dagegen	50570	76,23%
Dafür nach GB-Anteilen		18,02%
Dagegen nach GB-Anteilen		57,79%

Die Beschlussfassung wurde nach den Bestimmungen der WEG-Novelle 2022 durchgeführt.

Es ist somit ein Mehrheitsbeschluss gegen die Dachsanierung und Dachbodendämmung zustande gekommen.

Der Aushang erfolgt am 21.08.2026.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen endet die gerichtliche Einspruchsfrist soweit es sich um eine Tätigkeit der ordentlichen Verwaltung handelt am 21.09.2026 und soweit es sich um Tätigkeiten der außerordentlichen Verwaltung handelt am 23.11.2026.

Wir möchten diesen Anlass nutzen, die fachlichen Grundlagen nochmals darzustellen und auf die im Zusammenhang mit der Beschlussfassung geäußerten Anregungen einzugehen.

Fachliche Grundlage

Die Notwendigkeit einer Sanierung wurde zuletzt in der Eigentümerversammlung vom 18.6.2026 (Protokoll, Seite 2 f.) ausführlich dargelegt und beruht auf der im Juni 2026 durchgeführten Dachbegehung durch einen Dachdecker-/Spenglerfachbetrieb.

Diese **Feststellungen bestehen unabhängig vom Ergebnis der Beschlussfassung fort**. Ohne Gesamtsanierung bleibt zumindest die kurzfristige Erhaltungsreparatur (laut Begutachtung EUR 25.000,- bis 30.000,- netto je Stiege, insgesamt rund EUR 50.000,- bis 60.000,- netto) erforderlich, um eine weitere Verschlechterung – insbesondere weitere Wassereintritte – zu vermeiden.

Zu den geäußerten Anregungen

Einzelne Eigentümer haben angeregt, sich vor einer endgültigen Entscheidung noch eingehender untereinander abzustimmen, insbesondere angesichts des Zeitpunkts während der Urlaubszeit und der Höhe der finanziellen Belastung. Diese Anregung nehmen wir ernst und werden sie bei der weiteren Vorgehensweise berücksichtigen. Dazu möchten wir ergänzend festhalten:

- Für die nunmehr abgeschlossene Rückmeldung war eine Frist von rund vier Wochen (16.7. bis 17.8.2026) vorgesehen; dies lag über der für Umlaufbeschlüsse dieser Art üblichen Rückmeldefrist.
- Termin der Hausversammlung: Die Hausversammlung hat im Juni 2026 stattgefunden, somit nicht in den Sommerferien. Bei der Terminwahl wurde dem pflichtgemäßen Ermessen nach § 25 WEG entsprochen, die Einladung erfolgte fristgerecht an alle Eigentümer.
- Die genannte Fremdfinanzierung von bis zu EUR 600.000,- war als Kostenrahmen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen zu verstehen. Der tatsächliche Finanzierungsbedarf hängt vom Ergebnis der weiteren Planung und – sofern eine Gesamtsanierung ansteht – der Ausschreibung ab.

Zum weiteren Vorgehen

Um eine fundierte Grundlage für die weitere Vorgehensweise zu schaffen, wird die Hausverwaltung zusätzlich zur bereits erfolgten Begehung einen **unabhängigen Sachverständigen mit einer ergänzenden Begutachtung** sowie – nach Möglichkeit – mit der **Ausarbeitung konkreter, gegebenenfalls gestaffelter Sanierungsempfehlungen** beauftragen. Über das Ergebnis werden wir Sie im Rahmen der kommenden Vorausschau bzw. gesondertem Rundschreiben informieren.

Wir dürfen Sie in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeit hinweisen, die **Liegenschaftskorrespondenz** von postalischem auf **elektronischen Versand umzustellen**; auch die Hinterlegung mehrerer E-Mail-Adressen, etwa bei Eigentümerpartnerschaften, ist möglich. Für die Umstellung genügt eine formlose E-Mail an unsere Kanzlei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
Nfg.: MAG. (FH) P. GRAMMANITSCH e.U.
IMMOBILIENVERWALTUNGSKANZLEI
2700 WIEN, NEUSTADT
BAHNPLATZ
TEL.: 0 26 22 124 861

Mag. (FH) Philipp Grammanitsch