



Datum:
18.09.2026
Bearbeiter:
Mag. Gernot Handl
E-Mail:
handl.gernot@gvvg.at

AUSHANG

Wohnanlage "4614 Marchtrenk, Werfelstraße 1-8", Objekt Nr. 48870

**Abstimmung über die Aufhebung des bestehenden Beschlusses aus dem Vorjahr
und Durchführung der Sanierungsarbeiten wie im Schreiben vom 27.07.2026
angeführt.**

Bei der kürzlich durchgeführten Abstimmung über das im Betreff angeführte Thema hat die Wohnungseigentümergeinschaft wie folgt entschieden:

Aufhebung des bestehenden Beschlusses	
FÜR	51,42 %
GEGEN	7,61 %
Stimmenthaltungen	40,97 %

Ein gültiger Mehrheitsbeschluss kommt gem. § 24 Abs.4 WEG 2002 zustande, wenn sich

- a) Eine Mehrheit der Miteigentumsanteile (gerechnet nach dem Verhältnis der Gesamtnutzwerte der Liegenschaft) für den Beschlussgegenstand ausspricht, oder
- b) Sich 2/3 der abgegebenen Stimmen (im Verhältnis zu den Gesamtanteilen) für den Beschlussgegenstand aussprechen. Gleichzeitig müssen die Stimmen für den Beschluss mindestens 1/3 der Gesamtanteile erreichen.

Nachdem eine der gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses erfüllt ist, wird der bestehende Beschluss aus dem Vorjahr aufgehoben und die Sanierungsarbeiten wie im Schreiben vom 27.07.2026 beschrieben durchgeführt. Der 1. Bauabschnitt soll im November d.J. beginnen (Abdichtung der gesamten Gehwegebene beginnend südseitig bei der Rampe inkl. den 12 Terrassen der Wohnungen Werfelstraße 1/1/2, 1/1/3, 2/1/2, 2/1/3, 3/1/2, 3/1/3, 4/1/2, 4/1/3, 5/1/3, 5/1/4, 6/1/3 und 6/1/4 sowie den Betonsanierungsarbeiten in der darunterliegenden Parkebene). Es ist möglich, dass sich die Arbeiten aus Bauabschnitt 1 in das kommende Jahr ziehen können. Der Bauabschnitt 2 soll 2027 umgesetzt werden. Über den genauen Ablauf der Arbeiten werden die Eigentümer gesondert informiert.



Wir haben Sie gemäß § 24 (5) letzter Satz des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) darauf hinzuweisen, dass gemäß § 24 (6) WEG jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Absatz 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen kann, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Dies bedeutet, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus **21.9.2026** maßgeblich ist. Für die Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung endet die Anfechtungsfrist ein Monat nach dem Anschlag, für die Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung drei Monate nach Anschlag des Beschlusses, sowie für nicht gehörig kundgemachte Beschlüsse endet die Frist jedenfalls 6 Monate nach Anschlag des Beschlusses.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINNÜTZIGE VERMIETUNGS- UND
VERWALTUNGSGESELLSCHAFT m.b.H

Hausverwaltung

Mag. Gernot Handl

Liebe Miteigentümer,

eigentlich ist es ärgerlich, dass die Sanierung bis jetzt noch nicht begonnen hat. Dennoch hat diese Verzögerung dazu geführt, dass wir vom Bauausschuss uns die einzelnen Sanierungspositionen noch einmal genauer angesehen haben. Dabei sind wir zu der Meinung gelangt, dass die wichtigste Sanierungsmaßnahme, nämlich die Sanierung der Dachterrassen und die Betonarbeiten, zum Erhalt der Bausubstanz dringend erforderlich sind. Aber andere Maßnahmen wurden bereits im Kreis des Bauausschusses als nicht so wichtig bis gar nicht erforderlich eingestuft. Wir haben dann im größeren Kreis darüber diskutiert, und Fr. Tifan die Miteigentümerin von Haus Nr. 2 hat sogar ca. 25 Eigentümer persönlich aufgesucht und mit diesen bezüglich einer Eigentümerversammlung kommuniziert.

Wir haben daher als Bauausschuss nach Rücksprache mit einigen Eigentümern und mit Hr. Mag. Handl beschlossen, dass es sehr sinnvoll wäre, den an sich rechtsgültigen Umlaufbeschluss zur Sanierung aus dem Jahr 2025 aufzuheben und durch einen neuen Umlaufbeschluss zu ersetzen. In diesem neuen Umlaufbeschluss sollten nur die Sanierungsmaßnahmen, welche der Sanierung und Erhaltung der Bausubstanz dienen, beschlossen werden. Die dazu erforderlichen Arbeiten sollen unverzüglich ausgeschrieben werden und ehestmöglich nach der Vergabe der erforderlichen Aufträge begonnen werden.

Diese Vorgangsweise gibt uns auch die Zeit, uns als Eigentümergemeinschaft mit weiteren sinnvollen Sanierungsmaßnahmen zu befassen, darüber abzustimmen, um diese dann nach Beendigung der substanzerhaltenden Sanierung in einer Eigentümerversammlung zu beschließen. Dadurch würden wir dann auch schon wissen, wie viel die substanzerhaltende Sanierung bereits tatsächlich gekostet hat.

Wir glauben, dass wir diesen neuerlichen Umlaufbeschluss im Sinne der großen Mehrheit der Eigentümer angeregt haben, und hoffen auf eine deutliche Zustimmung für diese Vorgangsweise.

Der Bauausschuss der WEG Werfelstraße 1-8, Marchtrenk im Juli 2026

ier

an

g

ic

o



WOHNANLAGE - WEG WERFELSTRASSE 1-8, 4614 MARCHTRENK

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

BASIS: Schätzung von redboxx von 02/2026 und 04/2026

SANIERUNG BAUHASE 1 - Decke Ebene O und 1

architekt
wenter

AUFWENDUNGEN - BAUABSCHNITT 1 - ÜBERARBEITET GEM. PROTOKOLL 385A.01 VON 9.7.2026 architekt.wenter		wird nicht ausgeführt	wird ausgeführt	GESAMT
1) BAUSTELLENEINRICHTUNG				28.000,00 €
Baustelleneinrichtungen, Bau WC, Bauzaun, ...			20.000,00 €	
Prüfung Statik (Decke UG-EG)/BPS			8.000,00 €	
2) FASSADE				20.000,00 €
Dachspengler/Fassade				
Sockelplatten demontieren/montieren			20.000,00 €	
3) BALKONE/FLACHDÄCHER (ohne Dachterrassen)				16.000,00 €
Flachdach Hauseingänge - 1.OG (tlw.)	200 m²		16.000,00 €	
4) 1.OG-Ebene (Freibereich Flachdach)				875.000,00 €
Abbrucharbeiten (Abdichtung, XPS, Kleinteile, Zaunelemente, Waschbetonplatten, Unterbau)	2.000 m²		200.000,00 €	
Schächte, Abdeckungen - NEU			25.000,00 €	
Asphalтарbeiten inkl. Unterbau (Wege)			50.000,00 €	
Kiesflächen/Kalksanddecke		-25.000,00 €		
Plasterungsarbeiten/Terrassenbeläge			220.000,00 €	
Abdichtungsarbeiten			300.000,00 €	
Substrat/Begrünung/Pflanzen		-35.000,00 €		
Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer, usw.)		-8.000,00 €		
Zäune/Sichtschutz -Neu (nur Innenseite)	120 lfm		40.000,00 €	
Regien			40.000,00 €	
zusätzlich: Geländer / Absturzsicherungen	100 lfm		45.000,00 €	
5) ELEKTROARBETEN				3.000,00 €
diverse Elektroarbeiten			3.000,00 €	
6) BETONSANIERUNG				180.000,00 €
Blumentröge (FT) hochdruckstrahlen	76 STK	-6.000,00 €		
Blumentröge Oberfläche hydrophobieren	76 STK	-15.000,00 €		
Decke Untergeschoß/Oberseite ???			60.000,00 €	
Decke Untergeschoß/ Unterseite			120.000,00 €	
SUMME SANIERUNGSKOSTEN (netto) BA1				1.122.000,00 €
BAUNEBEKOSTEN (Ausschreibung, ÖBA, BauKG, usw.)		7%		78.540,00 €
SUMME (Netto) BA 1				1.200.540,00 €
BAUETAPPE 2 (aus Grobkostenschätzung 02/2025)				
a1) Fenster			52.000,00 €	
b2) Baustelleneinrichtung (Rest)			27.000,00 €	
b3) Fassade Maler und Eternit			509.500,00 €	
b4) Balkone/Terrassen 2. bis 4.OG			174.000,00 €	
b4) Flachdach Schotter (nicht nutzbar) 4.OG			18.000,00 €	
b4) Flachdächer Hauseingänge (Rest zu BA1)			44.000,00 €	
b6) Elektroarbeiten			17.000,00 €	
b9) Asphaltbelag ausbessern Parkebene			20.000,00 €	
SUMME SANIERUNGSKOSTEN (netto) BA2				861.500,00 €
BAUNEBEKOSTEN (Ausschreibung, ÖBA, BauKG, usw.)		7%		60.305,00 €
SUMME (Netto) BA 2				921.805,00 €
Summe BA1 + BA2 inkl. Nebenkosten, netto				€ 2.122.345,00