



Wien, 05.09.2023

Betreff: Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung
1180 Wien, Hockegasse 49

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Wir ersuchen höflichst um Kenntnisnahme des untenstehenden Protokolls.

PROTOKOLL ZUR WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 29.08.2023
1180 WIEN, HOCKEGASSE 49

Anwesend/ Vertretene WohnungseigentümerInnen (nachfolgend WE): 2.589 /2.989 Anteile (86,6%)
Für die Verwaltung: Claudius A. Grassl, MSc (nachfolgend HV)
Die Versammlung ist beschlussfähig.
Beginn der Versammlung: 17:00 Uhr

Tagesordnungspunkt 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

HV begrüßt die in der Kanzlei und die via Zoom teilnehmenden Wohnungseigentümer zur Hybridversammlung.

Auf Grund der Teilnahme von 2.589 / 2.989 Anteilen wird festgestellt, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

Tagesordnungspunkt 2: Mängel in den Wohnungen (Übersicht / Vorgangsweise der Geltendmachung)

HV informiert, dass die Eigentümergemeinschaft und somit deren Vertreter MONREAL vorab nicht aktiv legitimiert ist, Mängelbehebungen gegen die Verkäuferin durchzusetzen, da die einzelnen Grundeigentümer, nicht jedoch die Gemeinschaft (durch die Kaufverträge) Vertragspartner des Bauträgers/der Verkäuferin sind. Die Verkäuferin ist also immer über einen Mangel zu informieren und die Behebung einzufordern, die Information an einen allfälligen von der Verkäuferin namhaft gemachten Ansprechpartner ist im Streitfall unter Umständen nicht ausreichend. Wird ein solcher Ansprechpartner benannt, sind Mängelrügen also am besten an Bauträger und Mängelbeauftragten zu richten wie folgt: E-Mail:

Bauträger / Frau Magdalena BUJAK – mb@wk-development.com

Mängelbeauftragter Baufirma PORR / Christoph BINDER - c.binder@porr.at

Derzeit in den Wohnungen geltend gemachte Mängel betreffen – abgesehen von optischen Mängeln - hauptsächlich Feuchtigkeitsthemen und die zugeordneten Außenbereiche (Balkone und Terrassen). Näheres dazu kann dem Bericht des SV JIRA entnommen werden.

Einzelne Wohnungseigentümer melden Fehlfunktionen bei der Deckenkühlung.

Die Wohnungseigentümer werden hiermit gebeten, innerhalb der nächsten 14 Tage die

- Deckenkühlung
- die Gang- und Schließbarkeit von Türen und Fenstern

zu testen und allenfalls festgestellte Probleme zu melden.

Vom Bauträger (allenfalls über die HV) wird in der Folge ein Termin für die erforderlichen Überprüfungen, Wartungen oder Reparaturen bekannt gegeben.



SV JIRA erläutert, dass bei Unklarheit über die Funktionsfähigkeit von Deckenkühlungen auch eine Überprüfung mittels Thermografie (Wärmebildkamera) erfolgen kann.

Tagesordnungspunkt 3: Bericht des Dipl.-Ing. Joachim JIRA zur Objektbegehung und den durchgeführten bautechnischen Analysen

Die von SV JIRA in der Versammlung vorgetragenen Inhalte können den Beilagen

- Mängelliste ALLGEMEIN
- Mängelliste STIEGE 1
- Mängelliste STIEGE 2
- Folienpräsentation
- Begehungsprotokoll (Download über We Transfer, Link im Begleitmail)

entnommen werden.

Tagesordnungspunkt 4: Mängel in den allgemeinen Teilen (Übersicht über behobene und offene Mängel)

Freigemeldete Mängel (gem. beil. Aufstellung NEUMAYER nach Meldung SV ERDKÖNIG/HV):

- Abwasseranlage Garage: Putzstücke servicierbar gedreht.
- Seitliche Verfließen Stiege 2, UG 2
- Pflanztrog Dach Stiege 2 (Verstopfung)
- Metallverblenden den Stirnseiten der Balkone
- Fehlende Zylinder in den Brieffächern
- Gummidichtung Haustor lose, behindert Schließfähigkeit

Eine detaillierte Aufstellung zu weiteren (und teilweise neuerlich monierten) Mängeln kann dem Bericht des SV JIRA entnommen werden. Einige der darin enthaltenen Mängel wurden auch von MON-REAL bereits geltend gemacht.

Zusätzliche von MONREAL (tw. nicht von SV JIRA angeführte) geltend gemachte Mängel:

Lfd. Nr.	Top/Ort	Bauteil	Lfd. Nr. Beschreibung Foto/Video	Verständigt wurde:	am:	Mangel: j/n/opt./Minder	Anmerkung
1	Zubringerweg Ost	Begrünung	001 Bewässerungsanlage fehlt	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	geschuldet gem. KV Anl. 12.8b)
2	Garage	Regenwasserableitungen	002-005 Schema/Berechnung Niederschlagswasser fehlt in BauDoku, Einleitung in Pumpensumpf (?)	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
3	Terrassen	Sinkkästen	V 008 Laute Tropfgeräusche (permanent wegen Bewässerung)	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
4	Terrassen	Sinkkästen	006-007 Verunreinigt/Verlegt mit Baumaterialien	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
5	Zugang STG 1	Pflanzbecken Überdachung Garageneinfahrt	010 Humusaufgabe nur über den Wurzeln gehäuft, Bewässerungsanlage fehlt	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	geschuldet gem. KV Anl. 12.8b)
6	Zubringerweg Ost	Beleuchtung	011 Leuchten tw. durchgehend (Bei Tag!, kein Dämmerungssensor?), tw. nicht, Produktdatenblatt in Baudoku vorh.?	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	Kontrolle bei Dunkelheit erforderlich
7	Gartengrenze zu ONr. 43	Böschung / (hist.) Steinschichtung	012-016 Sturzhöhe überall kleiner 60 cm? Ansonsten Sicherung erforderlich. Zustand?	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	Genauere Prüfung erforderlich
8	Gartengrenze zu ONr. 43	Böschung	017 Baumaterial	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
9	Zugang STG 1	Begrünung	018 Verrohrung sichtbar	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
10	Garagensor	Rolltoranlage	Fehlermeldung 4.6	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
11	DBA	DBA	Ventilator schaltet sich ca. nach einer Minute selber aus (Differenzdruckfehler).	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	Wartungsbericht Bentlage bereits übermittelt.
12	H2 Kellerabteil 15	Decke, Wände	Feuchtigkeitseintritt, Schimmelbildung,	Bauträger, Porr	18.07.2023	j	
13	Gegensprechanlage	Zusatzgeräte für WHG mit LOXONE	GSA hat offenbar keine Schnittstelle für Smarthome-Einbindung, daher (falsch pos.) Extrageräte			j	
14	Dachterrasse STG 1	Pflanztrog / Bewässerung	Begrünung sehr trocken, Bewässerung undicht, Funktion	Bauträger	29.08.2023	j	



Zu Lfd.Nr. 6 teilt Frau Bujak mit, dass die verbauten Leuchten über Dämmerungssensor und Bewegungsmelder verfügen. Wie dem zugehörigen Foto 011 zu entnehmen ist, sind Leuchten teilweise auch untertags aktiviert. Eine Überprüfung ist gemäß Mängelmeldung unbedingt erforderlich.

Tagesordnungspunkt 5: Erörterung der (von der BAB abweichenden) Ausführung der westseitigen Feuermauern

Erörtert wird die Ausführung der Westfassade ohne Klinker. Insbesondere auf Grund der BAB (Bild-darstellung / Text: „Als prägendes Designelement wurden hellgraue Klinkerriemchen für die Fassaden gewählt.“, „Die Außenhülle wird mittels Klinkerriemchen ausgeführt.“) sehen Käufer eine abweichende Ausführung, der sie nicht zugestimmt haben. Bauträger teilt mit, dass von Beginn an Klinker oder Begrünung vorgehen waren und letztlich Begrünung gewählt wurde, dies auch auf Grund von Vorgaben von Anrainern. Eine Ausführung mit Klinkerriemchen lehnt der Bauträger ab. Seitens der Käufer wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt und zu prüfen sein, ob die Ausführung mit Klinkerriemchen durchsetzbar ist. Die BAB blieb (trotz zwischenzeitiger Aktualisierungen) in diesem Punkt lt. Käufern jedenfalls bis zuletzt unverändert.

Tagesordnungspunkt 6: Allfällige Beschlussfassungen zu vorgenannten und weiteren Themen

Bewässerung Rasenflächen und Ersatzpflanzungen

1180 Wien, Hockegasse 49	
Vergleich Bewässerungsanlage	
A&T Bewässerungsanlagen GmbH	Angebot.: 2023-2039
Versenkerregner für Rasenfläche 9 Kreise, Tropfleitung für die Hecken 1 Kreis	
Wasserverteiler mit Magnetventilen im Kunststoffschacht, Steuerung automatisch	EUR 11.105,00 netto
Option: Erforderliche Grab- und Schüttarbeiten	EUR 2.433,00 netto
Gesamtsumme	EUR 13.538,00 netto
PFLANZ! garten & freiraum OG	Angebot-Nr.: 230375
Gerieberegner / Drehstrahlregner für Rasenfläche 9 Kreise, Tropfleitung für die Hecken 1 Kreis	
Wasserverteiler mit Magnetventilen im Kunststoffschacht, Steuerung automatisch	
Grab- und Schüttarbeiten, Rasensanierung	
Gesamtsumme	EUR 9.808,54 netto
Hausbetreuung Attensam GmbH	ATT912719800 / ATT912720600
Getriebeversenkerregner / Drehstrahlregner 6 Kreise für Rasenfläche	
Verteilerschacht 1 mit 6 Magnetventilen, 1 Stk. 6-Stationen Steuergerät	EUR 6.470,00 netto
Tropfrohr 1 Kreis für die Hecken	
1 Verteilerschacht mit 1 Magnetventil, 1 Stk. 1-Station Steuergerät	EUR 1.850,00 netto
Gesamtsumme	EUR 8.320,00 netto

Die automatische Bewässerung der Hecke (beim Weg) und des Pflanzkastens oberhalb Garagenabfahrt ist lt. Kaufvertragsbeilage vom Bauträger zu installieren. Der nachträgliche Einbau einer automatischen Bewässerungsanlage für die Grünflächen inkl. Ersatzpflanzungen soll im Umlaufweg beschlossen werden. Hierfür sind die eingeholten Kostenvoranschläge noch um die darin enthaltene Heckenbewässerung zu bereinigen.

RENZ-Box-Anlage

Die verbaute RENZ-Box-Anlage war laut Bauträger nur für den Concierge vorgesehen und eignet sich nicht für die Wohnungseigentümer, dafür ist sie schlicht nicht dimensioniert (insbesondere hins. Anzahl der Boxen). Für die Installation einer entsprechenden Anlage mit 5 Fächern würde lt. eingeholtem Kostenvoranschlag ein Aufwand wie folgt anfallen: EUR 6.880,- (abzgl. Vergütung Rücknahme Bestand iHv EUR 1.000) zzgl. jährl. Wartung EUR 460,-, alles zzgl. Umsatzsteuer.



Da dieser Aufwand doch beträchtlich ist, hat die HV alternativ bei der Österreichische Post AG eine Bedarfserhebung für die Anzahl der benötigten Postempfangsboxen eingeleitet. Diese gibt es auch in Grau (für innen und außen) zu einem Stückpreis von EUR 209 (innen) bzw. EUR 239 (außen), laufende Wartungskosten fallen hierfür nicht an. Der Einbau der Postempfangsboxen soll im Umlaufweg beschlossen werden.

Tagesordnungspunkt 7: Allfälliges

- Garage: Diese wird lt. derzeitigem Auftragsumfang monatlich gekehrt und einmal jährlich nassgereinigt.
- Gartentor (vor Zugang Stiege 2): Das Türchen schwingt so heftig, dass ein Verletzungsrisiko erkannt werden kann. Die Möglichkeit zur Nachjustierung soll geprüft werden.

Ende der Versammlung: 20:20 Uhr

Hinweis: Dieses Protokoll stellt aus Umfang- und Lesbarkeitsgründen keine wortgenaue Wiedergabe der Versammlung dar.

Mit besten Empfehlungen

Claudius A. Grassl, MSc

Immobilientreuhänder

Sachverständiger für
Immobilienmanagement und Bewertung

Beilagen: Download via WeTransfer Link: <https://we.tl/t-Zl0lAoCuCX>

-  18.49 MONREAL Mängel ALLGEMEIN Fotodoku
-  18.49 MONREAL Mängel ALLGEMEIN
-  18.49 SV JIRA Folienpräsentation
-  18.49 SV JIRA Begehungsprotokoll
-  18.49 SV JIRA Mängel ALLGEMEIN
-  18.49 SV JIRA Mängel STG 1
-  18.49 SV JIRA Mängel STG 2
-  18.49 VP ATTENSAM Bauauftrag 2023
-  18.49 VP WILLIAM Vertrag unterfertigt komp