



Wien, 25.10.2024

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 24.10.2024**  
**1180 WIEN, HOCKEGASSE 49**

**Anwesend/ Vertretene WohnungseigentümerInnen (nachf. WE): 1.682 / 2.992 Anteile (56,2%) ab 17:15**  
**Für die Verwaltung: Claudius A. Grassl, MSc (nachfolgend HV)**  
**Die Versammlung ist beschlussfähig.**  
**Beginn der Versammlung: 17:10 Uhr**

**TO 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 1.682 / 2.992 Anteilen wird festgestellt, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

**TO 2: Bericht über die Finanzen (und laufende Forderungsbetreibungen)**

Stand Rücklage	31.12.2023	AKTUELL
	EUR ohne Rückstände	
Allgemein	8.611	12.878
Lift	2.250	4.500
Garage	1.184	-204
Wohnhausanlage	-2.014	-1.983

AKTUELL	EUR
Zahlungsrückstände gesamt:	1.071
Zahlungsrückstände geklagt:	N/A

Vorschreibung Rücklage/Monat	EUR	EUR pro NW	EUR pro m <sup>2</sup>
Allgemein	1.242	0,42	0,45
Lift	250	0,08	0,09
Garage	133	0,51	
Wohnhausanlage	546	0,20	0,22

Betriebskosten	2023	2024 (Prog.)	2023/Monat		Schlüssel	
	EUR	EUR	/NW	/m <sup>2</sup>	NW	NFL
Allgemein	54.173	53.300	1,51	1,65	2.992	2.734
Lift	6.852	8.200	0,19	0,21	2.992	2.734
Garage	4.417	4.600	15,34/STP		24 STP	
Wohnhausanlage	2.955	1.000	0,09	0,10	2.726	2.429

	Rumpffahr
Allgemein	40.630
Lift	5.139
Garage	3.313
Wohnhausanlage	2.216



### Bericht über die derzeitigen Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft (alle Beträge netto):

Vertragspartner	Zeitraum 2023/4	EUR	%	
Gebäudeversicherung:	UNIQA	Jahresprämie:	7.956	0,069%
		Neubauwert (Mio):	11,56	
Hausreinigung:	Attensam	Monatskosten:	486	inkl. RattenN.
Winterdienst:	Attensam	Saison 24/25:	1.152	
Brandschutz:	BSV	Monatskosten:	114	
Verwaltung:	Monreal	Monatskosten:	1.001	
Schädlingsbekämpfung:	Attensam	Jahreskosten:		
Energie Allg.:	Oekostrom	RAHMENVERTRAG	217	01-04/2024
Dachwartung:	Koch	Jahreskosten:	650	

Concierge Monatskosten: 1.317

Die Notwendigkeit des Concierge-Service wird neuerlich (wie bereits in der letzten WE-Versammlung) erörtert. Offenbar werden die Individualleistungen nur vereinzelt abgerufen. Der Vertrag wurde vom Bauträger mit einem (auch nach den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes zulässigen) dreijährigen Kündigungsverzicht abgeschlossen, auf Grund des Leistungsbeginns mit Mai 2023 ist sohin eine Mindestlaufzeit bis April 2026, unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Kündigungstermine (30.06. und 31.12.) bis Juni 2026 anzunehmen. Eine vorzeitige Beendigung bedingt daher eine einvernehmliche Lösung.

Die Wohnungseigentümer fassen (unter Berücksichtigung einer Gegenstimme) mit 1.602 / 2.992 Nutzwerten (53,4%) den Beschluss, die HV möge eine vorzeitige Vertragsbeendigung mit einer Abschlagszahlung für eine leistungsfreie Restlaufzeit verhandeln.

Der Grunderwerbsteuerbefreiungsantrag (Einreichung durch HV in 12/2023) ist noch in Bearbeitung.

### **TO 3: Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen**

#### **- GARAGE: E-LADESTATIONEN (siehe auch Pkt. 8.5 des WE-Vertrags)**

HV erhält immer wieder Anfragen in Sachen Installation (zusätzlicher) E-Ladestationen. Falls ein(e) EigentümerIn eine Ladestation installieren lassen möchte, empfiehlt HV die Beauftragung eines Elektrikers mit der Abklärung der (noch) verfügbaren Kapazität und der Ausführung. Die wechselseitige Zustimmung zur Installation einer E-Ladestation samt der diesbezüglichen Bedingungen ist im WE-Vertrag bereits geregelt. WE JENNEWEIN informiert nach seiner individuellen Installation aus eigener Erfahrung, dass die Kapazität bereits ausgereizt ist, sodass (je nach Bedarf) mit Kosten für den zusätzlichen Strombezug gerechnet werden sollte.

#### **- AUSSENFLÄCHEN:**

##### **o Gestaltung (Wege, Beleuchtung, Bepflanzung, Bewässerung etc.):**

Eine (automatische) Bewässerung der Grünflächen ist jedenfalls erforderlich, da die Kosten für regelmäßiges händisches Wässern enorm wären. HV hat diverse Angebote eingeholt, welche eine zeit- und bedarfsgesteuerte Bewässerung grundsätzlich der gesamten Grünfläche in den Morgenstunden (zB gegen 5 Uhr) vorsehen. Die Kosten sind (je nach Produkt und Ausführung) im Bereich von EUR 6.470 bis EUR 11.105 angesiedelt. Die Beauftragung/Installation/Inbetriebnahme soll im kommenden Frühjahr durchgeführt werden, Ausführungsdetails möchte HV jedenfalls auch im Zuge der Beauftragung noch anpassen können, um zB bis dahin neu auf den Markt kommende Produkte auch berücksichtigen zu können. Empfohlen wird jedenfalls eine professionelle Ausführung mit hochwertigen Komponenten, um eine gewisse Haltbarkeit gewährleisten zu können.

Die Wohnungseigentümer fassen (unter Berücksichtigung von drei Gegenstimmen für 2 Tops) mit 1.513 / 2.992 Nutzwerten (50,6%) den Beschluss, die HV zur Beauftragung der Installation einer



automatischen Bewässerungsanlage mit einem Kostenrahmen bis netto EUR 11.105 zu ermächtigen.

Die genaue Ausführung (insbesondere auch hins. Anzahl der Kreise, Regensensor, etc.) wird im Frühjahr 2025 von HV mit dem Techniker des Auftragnehmers festgelegt werden, interessierte Eigentümer können sich hierbei gerne einbringen.

Gerne nimmt die HV in der Folge Vorschläge zur zusätzlichen Bepflanzung entgegen. Auch zusätzliche Beleuchtungsanlagen im Gartenbereich können von der HV gerne mittels eines (Umlauf)Beschlusses administriert werden, sollten aber mit sonstigen allfälligen Nutzungs-/Gestaltungswünschen (wie Grillplatz o.ä.) abgestimmt sein. Die interessierten Wohnungseigentümer werden gebeten, entsprechend konkrete Vorschläge einzubringen. HV bittet hierzu auch um Verständnis, dass sie zB nicht für die (in der Folge auch mangels einschlägiger Fachkompetenz sicherlich falsche) Auswahl eines Grillgerätes verantwortlich sein möchte.

o Nutzung (Spielplatz, Grillplatz, Gartenhaus, Fahrradgarage, Hochbeet etc.)

HV weist vorab neuerlich darauf hin, dass die Geltendmachung von vermeintlich vertraglich zugesicherten Eigenschaften (zB Spielplatz) durch den jeweiligen Wohnungseigentümer als Käufer (somit Vertragspartner der Bauträgerin) zu erfolgen hat.

Eine (ersatzweise) Geltendmachung durch die Gemeinschaft bedingt vorab die Abtretung von Ansprüchen an diese, einen rechtswirksamen Beschluss der Gemeinschaft zur Annahme der Abtretung(en) und in weiterer Folge einen Beschluss der Gemeinschaft zur erforderlichenfalls klagsweisen Geltendmachung. Da mit einer klagsweisen Geltendmachung naturgemäß ein Prozessrisiko verbunden ist, sollte in der Gemeinschaft ein breiter Konsens gegeben sein, damit die erforderlichen Beschlussfassungen auch Aussicht auf Erfolg haben.

HV führt zu den Themen Spielplatz und Klinkerfassade (westseitige Feuermauern) eine Umfrage durch, um die Unterstützung einer (allenfalls auch gerichtlichen) Geltendmachung von Forderungen durch die Gemeinschaft besser einschätzen zu können.

Bei der Vorortbegehung wurde auch angeregt, die Umsetzbarkeit einer Fahrradgarage/eines überdachten Fahrradabstellbereichs (mit E-Anschlüssen) im zum Haus nächstgelegenen Gartenbereich zu prüfen. Nach Einsicht in den Flächenwidmungsplan sind diese Grundflächen gärtnerisch auszugestalten (Widmung G), es sind also nach Einschätzung der HV keine befestigten (betonierten oder sonst versiegelten) Flächen in einem Ausmaß zulässig, wie sie für einen größeren Fahrradabstellplatz erforderlich wären. Alternative Lösungen wie Rasenpflastersteine sind allenfalls denkbar, auf Grund des erwarteten Projektumfangs sollte aber jedenfalls eine entsprechende Planung (für die Wegführung, Flächenbefestigung und für die für überdachte Fahrradabstellplätze erforderlichen Fundamente) durch einen Ziviltechniker erstellt und mit der Behörde abgeklärt werden. Eine weiterführende Prüfung soll erst nach Entwicklung eines Gartennutzungskonzepts beschlossen werden.

Ein Nutzungskonzept wird von den interessierten Eigentümern erstellt und an die HV zur Weiterleitung an alle Eigentümer übermittelt.

o Schwingtüre

Die Montage auch einer linksseitigen Blende (von außen betrachtet) würde lt. Fa. Haller EUR 728 kosten.

Die Wohnungseigentümer fassen mit 1.682 / 2.992 Nutzwerten (56.2%) den Beschluss zur Beauftragung.



#### **TO 4: Gutachten JIRA: Erörterung Bearbeitungsstatus / offene Punkte**

Die detaillierte Erörterung des umfangreichen Gutachtens samt Stellungnahmen ist im Rahmen der WE-Versammlung naturgemäß nicht möglich.

Grundsätzlich besteht der Eindruck, dass Mängelmeldungen bearbeitet wurden/werden. In den allgemeinen Teilen sind einige Einmeldungen nicht als Mangel anerkannt worden. HV ist ermächtigt, SV JIRA für eine nochmalige Überprüfung der letzten Stellungnahme PORR einzubeziehen.

Die Tropfgeräusche werden durch im Rohrverzug aufschlagendes Sickerwasser verursacht. Allenfalls kann die Lärmbeeinträchtigung mit Vlieseinklebung gemindert werden, HV wird einen entsprechenden Versuch unternehmen.

#### **TO 5: Allfälliges**

- HV bittet die Nutzer der Dachterrassen, die Pflanztröge für die Fassadenbegrünung immer wieder augenscheinlich zu überprüfen und Vorkommnisse (Stauwasser, Ausfall der automatischen Bewässerung o.ä.) zu melden.
- Der Wassereintritt im Bereich der Dachzugänge (im Zuge des „Jahrhundertregens“) ist noch in Bearbeitung. Das erste Prüfungsergebnis der PORR (undichte Türen) wurde von HV in Frage gestellt/vorab zurückgewiesen.
- Neuerlich wird die Luftfeuchtigkeit im Keller erörtert. Im überwiegenden Teil des Kellers ist die Baurestfeuchte offenbar bereits deutlich abgesunken. In einem weniger gut belüfteten „Totluftbereich“ ist die Feuchtigkeit hingegen noch deutlich höher, hier ist offenbar eine deutlich längere Austrocknungszeit zu erwarten. HV wird mit SV JIRA erörtern, ob es wirtschaftlich vertretbare Möglichkeiten zur Beschleunigung gibt.
- Die WE MENCZIK werden hinsichtlich einer teilweisen Abtragung der Mauer neben ihrem Parkplatz (welche die Befahrbarkeit stark einschränkt) einen Kostenvoranschlag einholen. Für eine Veränderung ist die Zustimmung der übrigen Grundeigentümer erforderlich.
- WE JENNEWEIN regt den Einbau einer Nachfüllanlage für die Heizanlage an. HV prüft die Machbarkeit/Auftragsvergabe.
- Die Wegebeleuchtung muss überprüft werden, da diese (schon wieder) teilweise durchgehend leuchtet.
- HV hat bereits einen Lageplan an WE KERN übermittelt, um die Konzeption einer Gartennutzung zu vereinfachen.
- Bisher wurden von der HV seit Verwaltungsübernahme 285 Geschäftsfälle (*mon#Ticketnummer*) bearbeitet. Diese große Anzahl ist natürlich vor allem dem Neubezug, der Mängel(mit)bearbeitung und der Ersteinrichtung des laufenden Betriebs geschuldet.

#### **Ende der Versammlung:19:30 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

#### **Anlagen:**

- Umfrage



(Vorab informelle und unverbindliche)

## U M F R A G E

zur weiteren Betreuung möglicherweise noch geschuldeter Leistungen der Bauträgerin/Verkäuferin durch die Gemeinschaft

HV hat im Rahmen der Versammlung vom 24.10.2024 (neuerlich) erläutert, dass die Geltendmachung von möglicherweise vertraglich zugesicherten Eigenschaften (zB Spielplatz, Klinkerfassade) durch den jeweiligen Wohnungseigentümer als Käufer (somit Vertragspartner der Bauträgerin) zu erfolgen hat.

Eine (ersatzweise) Geltendmachung durch die Gemeinschaft bedingt vorab die Abtretung von Ansprüchen an diese, einen rechtswirksamen Beschluss der Gemeinschaft zur Annahme der Abtretung(en) und in weiterer Folge einen Beschluss der Gemeinschaft zur erforderlichenfalls klagsweisen Geltendmachung.

An die Gemeinschaft abgetretene Ansprüche können vom einzelnen Wohnungseigentümer in der Folge nicht mehr individuell geltend gemacht werden.

Da mit einer klagsweisen Geltendmachung naturgemäß ein Prozess(kosten)risiko verbunden ist, sollte in der Gemeinschaft ein breiter Konsens gegeben sein, damit die erforderlichen Beschlussfassungen auch Aussicht auf Erfolg haben.

HV führt hiermit zu den Themen Spielplatz und Klinkerfassade (westseitige Feuermauern) eine Umfrage durch, um die Unterstützung einer (allenfalls auch gerichtlichen) Geltendmachung von Forderungen durch die Gemeinschaft besser einschätzen zu können.

Bitte senden Sie uns also Ihre bis auf weiteres selbstverständlich unverbindliche Meinung zu folgenden Fragestellungen zu, indem Sie diese Seite an uns retournieren:

**Würden Sie eine Abtretung Ihrer Ansprüche an die Gemeinschaft vornehmen:**

- JA
- NEIN

**Würden Sie für eine Annahme der Abtretung(en) durch die Gemeinschaft stimmen:**

- JA
- NEIN

**Würden Sie für eine Klageeinbringung durch die Gemeinschaft samt Sondervorschreibung zur Rücklage (zB in Höhe von EUR 10 / Nutzwert) für die Abdeckung des Prozesskostenrisikos stimmen:**

- JA
- NEIN

---

NAME und TOPNUMMER