

BLOCK C INFORMATION Nr. 10

Informationsblatt der Hausgemeinschaft Maria Anzbach, Hauptstraße 460.
Für den Inhalt verantwortlich: Michael LANG und Josef MAYER jun., beide
3034 Maria Anzbach, Hauptstraße 460/2. Erscheint nach Bedarf.

Maria Anzbach, 14. Juli 1985

- Betr.:
- 1) Sonderrücklage für Wasseranschlußgebühr
 - 2) Zahlungsverzug bei Monatsvorschreibungen
 - 3) Fahrradabstellraum
 - 4) Kinderwagenabstellraum
 - 5) Bastelraum

Sehr geehrte Wohnungseigentümer !

1) Wie Sie sicher bereits im Aushang gelesen haben, haben wir von der Gemeinde endlich den Ausnahmebescheid betreffend den Wasserleitungsanschluß erhalten. Dieser erstreckt sich vorläufig bis zum 31.12.1990 und verlangt die jährliche Vorlage von Wassergutachten. Das heißt, daß das Damoklesschwert des Anschlußzwanges weiterhin über unserer Wohnhausanlage schweben wird (siehe hiezu auch "P.S." auf Seite 3 !).

Da die bisher angesparte Rücklage derzeit bei weitem nicht ausreicht und auch in der näheren Zukunft nicht ausreichen wird, um die Anschlußgebühr abzudecken, schlagen wir die Schaffung einer zweckgebundenen Sonderrücklage in Höhe von S 1,25/m² monatlich für den Zeitraum 1.1.1986 bis 31.12.1990 vor. Die in diesen fünf Jahren zusätzlich angesparte Rücklage würde ca. S 125.000,-- (ohne Zinsen) betragen und eine plötzliche hohe Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer im Falle des Eintretens der Anschlußverpflichtung vermeiden. Die monatliche Mehrbelastung betrüge je nach Wohnungsgröße ca. S 75,-- bis S 120,--. Sollte, was zu hoffen ist, die Ausnahmegenehmigung auch nach dem 31.12.1990 weiter bestehen bleiben, könnte dann die normale Rücklage von dzt. S 2,50/m² monatlich in Anbetracht der nicht benötigten Sonderrücklage bei gleichzeitiger Aufhebung der Zweckbindung herabgesetzt werden.

Wir bitten Sie, bei der Beurteilung dieser Frage nicht zu vergessen, daß durch die Ausnahmegenehmigung die Wasserkosten der öffentlichen Wasserleitung von dzt. S 20,90/m³, das sind bei einem angenommenen Verbrauch von 2.000 m³ jährlich nach Abzug der Betriebskosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage ca. S 25.000,-- jährlich, also genau der Betrag der geplanten Sonderrücklage, eingespart werden.

2) Wie bekannt, besteht bei den Wohnbaudarlehen, bedingt auch bei den Betriebskosten, Solidarhaftung. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit eines einzelnen Wohnungseigentümers die Miteigentümer für den ausfallenden Betrag haften. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat zwar die Möglichkeit, gerichtliche Schritte gegen den säumigen Zahler einzuleiten, dazu bedarf es jedoch der Information durch den Hausverwalter.

Da es in der Vergangenheit bedauerlicherweise bereits in drei Fällen zu beträchtlichen Zahlungsverzögerungen (z.T. mit Salden weit jenseits der 10.000-Schilling-Grenze) gekommen ist, ohne daß von den betroffenen Wohnungseigentümern sofort mit der Verwaltung Kontakt aufgenommen worden wäre, sehen wir uns zu folgender Feststellung veranlaßt:

Es besteht unsererseits durchaus Verständnis für vorübergehende finanzielle Engpässe, soferne diesfalls mit der Verwaltung unaufgefordert entsprechende Zahlungsvereinbarungen getroffen werden und solche Fälle nicht überhandnehmen. Das Nichtbezahlen der Monatsvorschreibungen, ohne Kontaktaufnahme mit der Verwaltung stellt jedoch nichts anderes dar, als eine Kreditaufnahme bei der Verwaltung unter ungefragter Inanspruchnahme der Miteigentümer als Bürgen. Das erscheint uns nicht sehr fair und ist einer funktionierenden Gemeinschaft unwürdig.

Wir schlagen daher vor, die Hausverwaltung zu verpflichten, die Miteigentümer zu informieren, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommen und der Rückstand den Betrag von S 15.000,-- (= mindestens 3 Monate) im Einzelfall bereits überschreitet, ohne daß eine entsprechende Ratenvereinbarung getroffen wurde bzw. eine solche nicht eingehalten wird.

Wenn Sie diesen Vorschlag akzeptieren, werden wir überdies versuchen, diese Bestimmung im Verwaltungsvertrag zu verankern und einen Haftungsausschluß daran zu knüpfen, wenn die Verwaltung ihrer Informationsverpflichtung nicht nachkommt.

In diesem Zusammenhang mußte leider auch festgestellt werden, daß einige Wohnungseigentümer den Zahlungstermin 5. des Monats weit überschreiten. Wir weisen darauf hin, daß unsere Verwaltung ab 1.7.1985 ein neues Abrechnungssystem bei den Wohnungseigentümerkonten verwendet. Die Einzahlungsdaten werden nunmehr anhand der erweiterten Zahlscheinselzone (WET-Konto, Monat und Betrag maschinell lesbar) direkt von der EDV-Anlage der Zentralsparkasse in jene der Hausverwaltung überspielt. Es ist damit zu rechnen, daß in Kürze Mahnungen wesentlich früher als bisher erstellt werden. Wenn Sie sich unnötige Mahnspesen ersparen wollen, zahlen Sie bitte die Monatsvorschreibungen pünktlich ein.

3) Derzeit wird der Kinderwagenabstellraum, offenbar wegen der doppelten Absperrmöglichkeit, zweckentfremdet für das Abstellen von Fahrrädern verwendet. Bei entsprechender Ausstattung des eigentlichen Fahrradabstellraumes mit Klammern für senkrechte Wandaufhängung könnten dort jedoch 23 Fahrräder geordnet untergebracht werden, ohne daß es beim "Ein- und Ausparken" zu Beschädigungen an den anderen Fahrrädern kommen kann. Die Kosten dafür würden etwa S 12.000,-- bei Montage in Eigenregie, sonst ca. S 17.000,-- betragen und könnten der Rücklage entnommen werden. Solche Einrichtungen sind sonst durchaus üblich, bei uns wurden sie jedoch offensichtlich vergessen.

./.

Obwohl es uns unverständlich ist, daß die Kellertüren immer wieder unversperrt bleiben, würden wir diesfalls die Umrüstung der nach außen führenden Kellertüre auf Stiege 1 wie eine Wohnungseingangstüre (von außen nur mit Schlüssel zu öffnen) vorschlagen.

Bitte beachten Sie bei Beantwortung des Fragebogens den Zusammenhang mit Frage 4).

4) Sollte bei Annahme des Vorschlages gemäß Punkt 3) der Kinderwagenabstellraum "frei" werden, stellen wir dessen Existenzberechtigung zur Diskussion. Wenn ihn niemand braucht, könnte er für andere Zwecke verwendet werden. Wir bitten diesfalls um Vorschläge auf dem Fragebogen. Entgegen der Hausordnung wäre gegen ein Abstellen von Kinderwagen während deren Verwendung in den Nischen unter den Stiegen im Kellergeschoß nichts einzuwenden. Sollte jedoch auch nur ein Wohnungseigentümer für den Kinderwagenabstellraum stimmen, bliebe dieser in unveränderter Form erhalten.

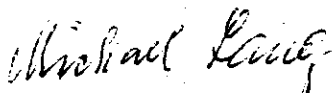
5) Nachdem Sie der Einrichtung eines Bastelraumes zugestimmt haben, ersuchen wir Sie um Genehmigung zur Installation einer vom allgemeinen Stromnetz gespeisten Steckdose, damit der neuen Zweckwidmung besser entsprochen werden kann. Dagegen nehmen wir von der Adaptierung der elektrischen Entlüftung Abstand, da uns diese im Zusammenhang mit explosiven Dämpfen (Nitroverdünnung etc.) zu gefährlich erscheint und ohnehin eine gute Belüftung durch Fenster und Tür möglich ist.

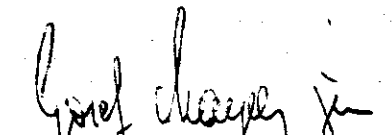
Weiters bitten wir Sie, in den im Bastelraum befindlichen Abfluß keine giftigen Flüssigkeiten (Farbreste etc.) zu schütten und bei der Benutzung des Raumes auf dessen Lage im Brunnenschutzgebiet Bedacht zu nehmen (siehe hiezu umseitige Skizze). Wir ersuchen auch um Entfernung des im Bastelraum liegenden kaputten Spielzeugs durch dessen Eigentümer.

Abschließend ersuchen wir Sie, den Fragebogen zuverlässig bis zum darauf angeführten Datum in den Hausbriefkasten einzuwerfen und zeichnen

Hochachtungsvoll

Die Hausvertrauensleute:


(Michael Lang)


(Josef Mayer jun.)

Beilage: Fragebogen

P.S. (nach Redaktionsschluß):

Im Wassergutachten der NÖ Umweltschutzanstalt wird uns ein für Trink- und Hausbrauchzwecke geeignetes Brunnenwasser bescheinigt. Im Leitungsnetz kommt es allerdings durch Minderentnahme zu einer gesteigerten Verkeimung mit harmlosen Bakterien.

!! Wir empfehlen, besonders nach längerer Abwesenheit und in der !!
!! warmen Jahreszeit, für eine ausreichende Wasserentnahme zur !!
!! Leitungs-Durchspülung zu sorgen. !!

Im Aushang finden Sie eine Gutachten-Kopie; für den Block C sind nur die unter den Bezeichnungen 2), 4) und 6) geführten Proben zu beachten.

./.