

Block C - INFO

Ausgabe 26

Redaktion: Josef MAYER

September 2009

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen !

Vorhaben thermische Sanierung

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2009 und das Sanierungskonzept des Architekturbüros Eigner sind Ihnen per Post zugegangen. Sollte es dazu noch Fragen geben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Teilweise Sanierung der Außenanlagen

Die Sanierung der Rigole und Außenstiegen beginnt voraussichtlich am Donnerstag, den 01.10.2009 und wird nur wenige Tage in Anspruch nehmen. Da Block B der Inanspruchnahme seiner Flächen nicht zustimmt, ersuche ich die Eigentümer der beiden neben dem Trafohaus gelegenen Parkplätze, diese vorübergehend für die Bauarbeiten zur Verfügung zu stellen.

Block B droht mit Klage

Wie bekannt, verfügen Block A und C nicht über eine eigene Zufahrt, sondern nur über ein Servitut, vor Block C gibt es kaum eigene Flächen, welche bei Bauarbeiten als (Zwischen-)Lagerplatz für Baumaterial verwendet werden können.

Wie kam es dazu? Als nach Bauvollendung des Blocks C die Baugenossenschaft "Neue Eigenheime" in Konkurs ging, kam es zur Abteilung des für die Errichtung des dritten Blocks B vorgesehenen Grundstücksteiles und dessen Veräußerung an die Baugenossenschaft "NIOBAU". Da nunmehr aber die vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß Bauordnung bei unveränderter Errichtung des Blocks B nicht mehr gewährleistet gewesen wären, musste die Eigentümer-gemeinschaft Block A und C die gemeinsame Zufahrt an die NIOBAU verkaufen und bekam dafür im Gegenzug ein Servitut für die Zufahrt eingeräumt. Damit war es der NIOBAU möglich, ohne großen Aufwand für Planänderungen den Block B in der ursprünglich geplanten Form zu errichten.

Nach mehr als 26 Jahren Nutzung stehen nun im Block C die ersten größeren Sanierungsmaßnahmen an und die Hausverwaltung von Block A und C hat daher unter Hinweis auf die Nachbarschaftsrechte gemäß § 7 der NÖ Bauordnung fristgerecht ein Ersuchen um Zustimmung zur Inanspruchnahme von Flächen des Blocks B in geringstmöglichem Ausmaß unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die freie Zufahrt zu den Garagen an die Hausverwaltung von Block B, nunmehr GEBAU-NIOBAU, gerichtet.

Der GEBAU-NIOBAU war es innerhalb der in der Bauordnung vorgesehenen Frist von 4 Wochen nicht möglich, die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft Block B zu den seitens Block C erbetenen Duldungen zu erlangen. Über eine Vollmacht, diese Duldung ohne Anhörung der Miteigentümer auszusprechen, verfügt die Baugenossenschaft angeblich nicht, sehr wohl aber offenbar über eine solche, die es erlaubt, ohne Rücksprache mit den Miteigentümern eine Klage gegen die Nachbarn einzubringen, sollten diese dennoch wagen, mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu beginnen ohne den Rechtsweg über die Baubehörde zu beschreiten, welche im Fall von Streitigkeiten gemäß Bauordnung über Ausmaß und Dauer der Duldung zu entscheiden hat. Kaum hatten wir nämlich nach Ablauf der 4 Wochen-Frist angekündigt, nun mit den Arbeiten beginnen zu wollen, flatterte uns ein Rechtsanwaltsbrief ins Haus, in dem unverhohlen mit Klage gedroht wird, sollten wir für die Bauarbeiten Grund von Block B in Anspruch nehmen..

Während unbemerkt von der Hausverwaltung die Westfassade des Blocks B bereits zu bröckeln beginnt und bei jedem Starkregen Wasserzähren an der Nordfront auf ein undichtes Dach am eigenen Haus hinweisen, hat die Eigentümergemeinschaft Block B samt ihrer Hausverwaltung offenbar nichts Besseres zu tun, als die auf eine werterhaltende Pflege ihrer Häuser bedachten Nachbarn an notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu hindern.

Das also ist der Dank für unser Entgegenkommen bei der Errichtung des Blocks B

Mit freundlichen Grüßen
Josef Mayer e.h.