

13.03.2013

Ausgabe 12

!!  
**EINLADUNG ZUR EIGENTÜMER-  
VERSAMMLUNG VON BLOCK A**  
**BEILIEGEND**  
!!



**In dieser Ausgabe:**

Editorial	1
Jahresabrechnung 2012	2-4
Wasserbefund 2013	4
Thermische Sanierung Block A	5
Arbeitnehmerveranlagung	6
Parkordnung	6
Personalien	6
Eigentümerversammlung	6

**Themen in dieser Ausgabe:**

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2012?
- Wie gut ist unser Wasser?
- Wie geht es weiter mit der Sanierung von Block A?
- Geld vom Finanzamt
- Parken, aber richtig!
- Unsere Neuen
- Wann treffen wir wieder zusammen?

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Wie schnell doch die Zeit vergeht: schon haben wir den zweiten Winter im Block C mit der neuen Heizung erfolgreich hinter uns gebracht. Mit tatkräftiger Unterstützung durch Herrn Lang ist es mir inzwischen auch gelungen, die Firma HERZ zur Beseitigung der letzten Mängel in der Heizungssteuerung zu bewegen, wofür meine bisher lückenlosen täglichen Aufzeichnungen der Heizungsdaten äußerst hilfreich waren. Mehrere kleinere Pannen blieben durch die Störungsalarmierung per SMS und unser rasches Eingreifen ohne Auswirkung auf die Versorgungssicherheit.

Eines ist aber klar: ganz ohne Aufsicht funktioniert eine Zentralheizung auf Dauer nicht und es wird sich auch im Block A jemand finden müssen, der mich bei der Aufgabe zumindest unterstützt, auch wenn eine neue Steuerungstechnik nun sogar Ferndiagnosen und -eingriffe in die Regelung per Smartphone ermöglicht.

Im Zuge der Korrespondenz zum Sanierungsvorhaben Block A gab es in zwei Fällen Probleme mit der Zustellung der Schriftstücke. Ich darf nachdrücklich ersuchen, die an der bei der Hausverwaltung hinterlegten Zustelladresse einlangenden Schriftstücke auch wirklich zu beachten bzw. die Zustelladresse so zu wählen, dass eine zeitnahe Kenntnisa-

me übermittelter Einladungen und Beschlüsse möglich ist. In diesem Zusammenhang darf ich auch auf unsere Homepage [www.aquanostra.info](http://www.aquanostra.info) verweisen, wo alle aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Sanierung von Block A laufend dokumentiert werden.

Da wir für die Materiallagerung wieder auf den guten Willen unserer Nachbarn im Block B angewiesen sind, ersuche ich, deren Geduld nicht mit ständigem widerrechtlichen Parken auf deren Grund (vor den Garagen) zu strapazieren. Unser Ziel muss es sein, dort wenigstens eine gütliche Einigung zur Duldung einer Ladzone zu erreichen, ohne ständig mit Rechtsfolgen bedroht zu werden. In weiterer Folge brauchen wir wahrscheinlich sogar ein Durchfahrtsrecht, weil sonst die Alu-/Glasfassaden von Block C mangels Abfahrt nicht einmal mittels Hubsteiger gereinigt werden können.

Suchen wir also die Zusammenarbeit statt Konfrontation, vielleicht erreichen wir irgendwann einmal einen solchen Zustand, als wäre die Wohnhausanlage, wie ursprünglich geplant, als gemeinsame Einheit entstanden.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## Jahresabrechnung 2012

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2012 und die Monatsvorschreibungen ab April 2013 (diese bleiben vorerst unverändert).

Bei den Betriebskosten ist in beiden Häusern durch den Wechsel der Versicherung ein positiver Einmaleffekt entstanden, da die UNIQA die Prämie nicht schon im Vorjahr, wie früher die NV, vorschreibt. Zusätzlich gab es seitens der UNIQA für Block C eine Gutschrift für 2012. Ab 2013 wird der Jahreswert der Versicherung wieder höher, aber jedenfalls unter den Beträgen der Jahre 2010 und 2011 liegen.

In Fortsetzung der 2011 begonnenen Welle von Gebührenerhöhungen stiegen 2012 die Kanal- und Wassergebühren.

Die im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegenen Heizölpreise sind nur mehr für Block A relevant. Trotz der gestiegenen Preise sind die Heizkosten im Block A durch insgesamt weniger Verbrauch gesunken.

Block C profitierte 2012 voll von der Umstellung des Heizungssystems und von der thermischen Sanierung. Die Pelletspreise sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben, die Gesamteinsparung bei den Heizkosten liegt in einer Größenordnung von über 65 %. Im Monat August 2012 hat die Solaranlage so viel Energie geliefert, dass für die Warmwasserbereitung des gesamten Blocks C nur ca. 145 kg Pellets (ca. 33 €) verbraucht worden sind.

### Betriebs- und Heizkosten Block A

Ausgabenart	2010	2011	Stand 20.02.2013 2012
Hausbetreuung	6.923,94 €	6.979,15 €	7.269,63 €
Winterdienst	1.091,25 €	1.117,10 €	1.149,12 €
Kanal	4.058,64 €	4.058,64 €	4.190,97 €
Versicherung	3.431,69 €	3.491,05 €	1.306,47 €
Müllabfuhr	1.941,85 €	2.055,94 €	2.055,94 €
Grundsteuer	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,44 €
Wasser	1.303,41 €	1.327,01 €	1.499,38 €
Rauchfangkehrer	1.217,62 €	1.234,06 €	1.274,95 €
Strom	659,20 €	528,34 €	529,03 €
Bankspesen	141,20 €	155,93 €	175,03 €
Waschküchen-Einnahmen	-52,54 €	-56,68 €	-51,20 €
Sonstiges	305,01 €	318,30 €	350,33 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>22.761,71 €</b>	<b>22.949,28 €</b>	<b>21.490,09 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	<i>17,98 €</i>	<i>18,13 €</i>	<i>16,98 €</i>
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>8.156,03 €</b>	<b>10.007,06 €</b>	<b>9.100,53 €</b>
<i>Heizöl-Literpreis inkl 20% USt</i>	<i>0,75 €</i>	<i>0,92 €</i>	<i>0,98 €</i>
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>30.917,74 €</b>	<b>32.956,34 €</b>	<b>30.590,62 €</b>

## Betriebs- und Heizkosten Block C

Ausgabenart	2010	2011	Stand 20.02.2013 2012
Hausbetreuung	9.064,64 €	9.116,84 €	9.508,13 €
Winterdienst	1.423,74 €	1.457,47 €	1.499,24 €
Kanal	5.242,28 €	5.242,28 €	5.413,22 €
Versicherung	4.668,07 €	4.704,70 €	-60,57 €
Müllabfuhr	2.533,48 €	2.682,36 €	2.682,36 €
Grundsteuer	2.270,76 €	2.270,76 €	2.270,76 €
Wasser	1.700,49 €	1.731,29 €	1.956,23 €
Rauchfangkehrer	1.421,59 €	899,58 €	379,20 €
Strom	621,99 €	824,11 €	1.461,66 €
Wartung Zentralheizung	-	-	295,00 €
Bankspesen	153,72 €	582,28 €	255,07 €
Waschküchen-Einnahmen	-87,40 €	-63,77 €	-78,80 €
Sonstiges	396,01 €	414,71 €	483,10 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>29.409,37 €</b>	<b>29.862,61 €</b>	<b>26.064,60 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	<i>17,73 €</i>	<i>18,01 €</i>	<i>15,72 €</i>
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>8.499,81 €</b>	<b>6.828,90 €</b>	<b>5.403,70 €</b>
<i>Heizöl-Literpreis inkl. 20% USt *)</i>	<i>0,75 €</i>	<i>0,98 €</i>	<i>-</i>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10% USt</i>	<i>-</i>	<i>224,58 €</i>	<i>224,98 €</i>
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>37.909,18 €</b>	<b>36.647,81 €</b>	<b>31.468,30 €</b>

\*) 2 kg Pellets entsprechen im Heizwert 1 l Heizöl

## Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die Betriebskosten werden—wenn keine getrennten Rechnungen vorliegen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Obwohl Block A aus dem Hausbrunnen versorgt wird, werden auch die Wassergebühren von Block C im Standardverhältnis aufgeteilt. Block C trägt dafür die Stromkosten der Brunnenanlage und zahlt bei Brunnenreparaturen und Trinkwasseruntersuchungen mit.

Die erhöhten Stromkosten 2012 im

Block C sind auf die neuen Heizungsaggregate zurückzuführen, letztere werden auch in den Folgejahren höher allgemeine Stromkosten verursachen. Im Gegenzug entfallen die individuellen Stromkosten in den Wohnungen für die bisher dort 21-fach vorhandenen Aggregate der Öl-Etagenheizungen.

Die Heizkosten 2010 und 2011 sind im Block C nicht repräsentativ, da einerseits Überträge aus den Vorjahren erfolgten und andererseits 2011 ein Mischwert aus Öl- und Pelletsheizung ist. Erst 2012 wird die Heizkosteneinsparung durch die Pellets-

heizung voll wirksam. Bei einem theoretischen Heizölverbrauch von rund 18.000 Litern kann man daher für 2012 durch die Umstellung auf Pelletsheizung und die thermische Sanierung von einer realen Heizkosteneinsparung in der Größenordnung von über 65 Prozent ausgehen. Auch beim Rauchfangkehrer wird die Reduktion der Anzahl der aktiven Rauchfänge 2012 voll wirksam. Erstmals zum Tragen kommt die Wartung der Zentralheizungsaggregate. Im Gegenzug wird jedoch die Wartung der Wohnungsstationen im Vergleich zu den ehemaligen Ölheizthermen wesentlich billiger.

## Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
<b>Anfangsstand 31.12.2011 (Block C ohne Sanierung)</b>	<b>20.810,16 €</b>	<b>86.508,43 €</b>
Einnahmen 2012 aus Monatsvorschreibungen	11.395,40 €	4.011,18 €
Umsatzsteuerverrechnung 2011 (20%->10% - Block C ohne Sanierung)	784,16 €	558,50 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	24,16 €	35,05 €
Kanalspülung	-262,50 €	-315,00 €
Überprüfung der Feuerlöscher	-72,26 €	-90,18 €
Farbe für Parkplatzmarkierung	-22,77 €	-21,02 €
Neue terrestrische TV-Antenne Block A	-158,75 €	
Sanierung Block A (Thermografie, Planung, Beratung, Gebühren)	-2.047,70 €	
Asphaltsanierung Einfahrt (wegen Bauarbeiten nur zu Lasten von Block C)		-1.125,00 €
Neue Lichtschalter und Klingeltaster Block C		-879,10 €
Demontage der alten SAT-Anlage Block C		-55,00 €
Diverses Material für Vorgartengestaltung Block C		-101,50 €
Schlossreparatur Zählerkasten Block C		-84,17 €
Bundeförderung Sanierungsscheck Block C		121.452,35 €
Sanierungsaufwand aus Rücklage kumuliert ab 2010 inkl. USt-Verrechnung 2010/11		-97.541,72 €
Ausschüttung an WohnungseigentümerInnen Block C aus Bundesförderung		-44.384,28 €
Umsatzsteuerverrechnung 2012 (20%)	-465,26 €	-11.976,28 €
Zinsertrag 31.12.2012	397,86 €	374,28 €
<b>Endstand 31.12.2012 (Buchungsstand 20.02.2013)</b>	<b>30.382,50 €</b>	<b>56.366,54 €</b>

Vom Land NÖ ist aufgrund der erhaltenen Bundesförderung noch eine rückwirkende Kürzung des Annuitätzuschusses zu erwarten. Der daraus resultierende Fehlbetrag am Darlehenskonto (ca. 6.000 EUR) wird aus der vorhandenen Rücklage von Block C zu bestreiten sein.

## Wasserbefund 2013 für Block A

### 7.) Zusammenfassende Beurteilung:

Beim untersuchten Trinkwasser handelt es sich um physikalisch unauffälliges, hartes Wasser ohne Zeichen hygienisch bedenklicher Verunreinigungen im chemischen Routinebefund.

Weder im physikalischen, noch im chemischen Routinebefund zeigen sich gegenüber der letzten Untersuchung wesentliche Änderungen der Wasserbeschaffenheit.

Die bakteriologischen Untersuchungen ergaben niedrige Keimzahlen und keinen Nachweis von Fäkalkeimen.

Das Wasser der Anlage entspricht im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften und ist somit zur Verwendung als Trinkwasser geeignet.



Krems, am 31. Jänner 2013

  
**DI Walter Legl**  
 Gutachter für Trinkwasser  
 gemäß § 73 LMSVG 2006

Vollständiger Befund  
 am schwarzen Brett  
 von Block A und auf  
 der Homepage unter  
[www.aquanostra.info](http://www.aquanostra.info)

## Thermische Sanierung Block A

Seit der letzten Versammlung wurden die notwendigen Genehmigungen für die Bauarbeiten eingeholt sowie die Förderung beim Land NÖ beantragt. Die Zusicherung für die Basisförderung liegt bereits vor, nun wird der Ergänzungsantrag für die Pelletsheizung eingebracht. Vorübergehend gab es wegen befürchteter Blendung einen Einspruch von Nachbarn gegen die Solaranlage, der nun aber zurückgezogen worden ist, was uns eine Menge Ärger und Kosten erspart.

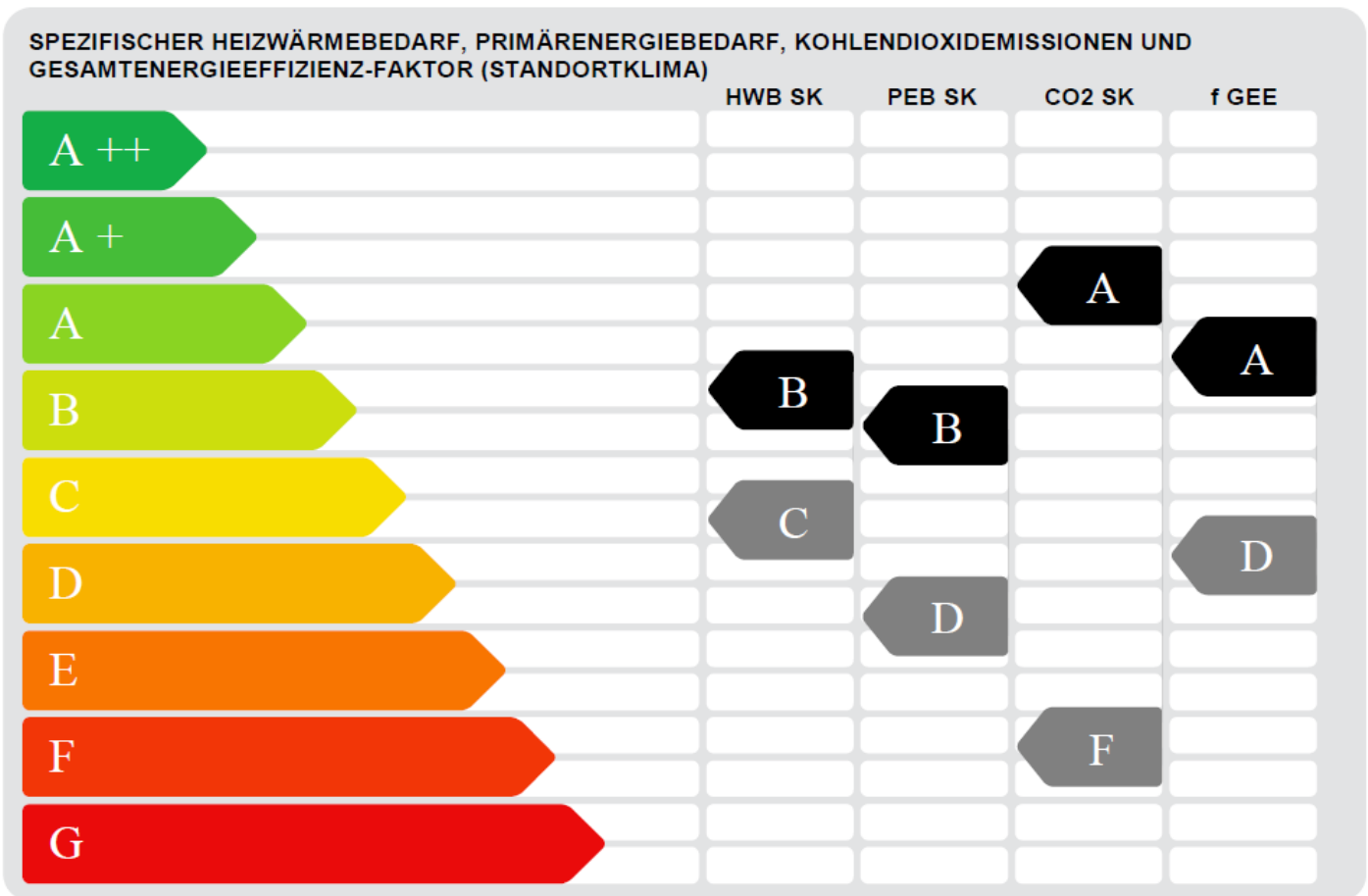
Aktuell läuft die Ausschreibung der Bauarbeiten, das Vergabeverfahren startet Anfang April. Wenn alles gut

geht, sollte einem Baubeginn Ende April 2013 nichts im Wege stehen.

Die erste Begutachtung des Fassadenzustandes brachte leider kein gutes Ergebnis: die Ausführung der Fassade ist mangelhaft, im Gegensatz zu Block C wurde weniger Dämmung verarbeitet, Basis sind nur Kiesbetonsteine ohne Heraklithbeschichtung (kein Durisolmauerwerk wie bei Block C) und der Verputz ist nur hauchdünn, wodurch stellenweise schon das Netz durchbricht. Ohne Maßnahmen würde die Dämmung laut Aussage von Fachleuten wahrscheinlich in spätestens zehn Jahren von alleine herunterfallen.

Bei der Versammlung am 9. April werden die Einzelansuchen für die Bundesförderung zur Unterschrift vorgelegt, bitte daher um verlässliche Teilnahme. Erfreulich ist die aktuelle Entwicklung bei der Bundesförderung: bei Antragstellung bis Ende Juni 2013 gibt es eine um 50% höhere Förderung. Wie angekündigt, soll die Auszahlung auf ein Treuhandkonto bei der Hausverwaltung erfolgen.

Nachstehend der aufgrund der neuen Erkenntnisse aus dem Fassaden- aufbau neu erstellte Energieausweis vor (grau) und nach (schwarz) der Sanierung:



**Impressum**  
 Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:  
 Josef MAYER, Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA, Hauptstr. 430/460, 3034 Maria Anzbach  
[mail@aquanostra.info](mailto:mail@aquanostra.info) [www.aquanostra.info](http://www.aquanostra.info)



## Arbeitnehmerveranlagung 2012

Sofern Sie lohnsteuerpflichtig sind, vergessen Sie nicht, die Ihnen von der Hausverwaltung übermittelte Bestätigung über Darlehensrückzahlungen für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung (thermische Sanierung Block C!) im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung geltend zu machen.

Kirchenbeiträge sind ab 1.1.2012 in der Höhe von 400 € (bisher 200 €) absetzbar, die Spendenabsetzbarkeit wurde auf weitere Organisationen (freiwillige Feuerwehren, Tierschutzvereine, WWF, etc.) ausgeweitet. Achtung: Belege müssen auf den Steuerpflichtigen lauten. Eine aktuelle Liste der begünstigten Spendenempfänger finden Sie im Internet unter [http://www.bmf.gv.at/Service/allg/spenden/show\\_mast.asp](http://www.bmf.gv.at/Service/allg/spenden/show_mast.asp).

## Parkordnung

Im Zuge der bevorstehenden Arbeiten am Block A wird es wieder zu unvermeidlichen Behinderungen auf unseren Parkplätzen kommen, wobei diesmal vor allem der große Parkplatz fallweise durch den Einsatz von z.B. Kränen vorübergehend nur eingeschränkt benutzbar sein wird. Für die beiden unteren Parkplätze, die wieder als Lagerplatz benötigt werden, wird es Ersatzplätze geben, für den Parkstreifen von Block B wird wieder die Duldung als Lagerplatz beantragt.

Aus gegebenem Anlass wird ersucht, sich so auf den Parkplätzen einzuparken, dass auch etwas größere Fahrzeuge (z.B. VW-Bus) Platz finden und man trotzdem auch daneben noch ein- und aussteigen kann. Wir haben ohnehin zu wenig Parkplätze und ein nur wegen schlampigen Einparkens frei bleibender Platz wäre äußerst kontraproduktiv. Bei ein wenig gegenseitiger Rücksichtnahme sollte eine ungehinderte Parkplatznutzung für alle Berechtigten wohl möglich sein.

Wiederholt wird darauf hingewiesen, dass es in unserer Wohnhausanlage keine über die zugewiesenen Parkplätze hinausgehenden Parkflächen gibt. **Bitte weisen Sie Ihre Besucher strikt an, außerhalb der Wohnhausanlage zu parken.**

**Sollte es durch regelwidrig abgestellte Fahrzeuge zur Behinderung von Bauarbeiten kommen, wird rigoros eingeschritten.**

## Personalia

Wir begrüßen als neue Miteigentümerin

im Block A:

Frau Christine KELLNER (Wohnung 2/2)

## Nächste Eigentümerversammlung (siehe Beilage)

Dienstag, 09.04.2013 um 18:45 Uhr (nur Block A)

