

01.12.2014

Ausgabe 18



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Vorschau Betriebs- u. Heizkosten 2015	2
Schneeräumung	2
Wechsel in der Hausbetreuung	3
„Aus“ für DVB-T kommt	3
2015 wieder Eigentümersammlungen	3
Objektsicherheitsprüfung ÖNORM B 1300	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer wird 2015?
- Der Schnee muss weg
- Jurik folgt Jurik
- Wieder alles neu bei Antennen-TV
- Wann treffen wir wieder zusammen?
- Info der Hausverwaltung

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Nachdem nun auch das Wetter—spät, aber doch—erste Anzeichen des bevorstehenden Winters zeigt, ist es wieder einmal Zeit für einen Jahresrückblick.

Nach dem zögerlichen Anwachsen des frisch gesäten Rasens rund um Block A hat der etwas verregnete Sommer doch noch dazu beigetragen, dass unsere Außenanlagen nach dem Abschluss der Bauarbeiten wieder halbwegs ansehnlich sind.

Die fehlende Solarleistung wurde durch einen außergewöhnlich milden Herbst kompensiert, sodass der Pelletsverbrauch 2014 gegenüber 2013 deutlich niedriger liegen wird (im Block C um ca. 20%). Die gesunkenen Ölpreise halte ich nur für eine vorübergehende Minderung der Rentabilität unsere neuen Heizung, ein Zurück gibt es ohnehin nicht.

Die neue Heizungsanlage im Block A hat nun auch ihr erstes Jahr der Bewährung hinter sich, leidet aber fallweise noch an Kinderkrankheiten (und ich beim Störungsalarm mit ihr). So musste bereits ein Motor der Pelletsförderung in einem der beiden Kessel getauscht und die Saugaustragung umkonstruiert werden, da sich wegen zu großen Drehmoments beim Start eine Förderschnecke von der Antriebswelle gelöst hatte. Das alles geht natürlich auf Gewährleistung und die

Hausverwaltung verbucht keine HERZ-Rechnung ohne Rücksprache mit mir. Ich stehe auch mit HERZ noch laufend in Verbindung, um die Kessel-einstellungen weiter zu optimieren.

Im Block C lief die Heizung – bis auf den Tausch einer Lambdasonde auch noch auf Gewährleistung—weitgehend problemlos.

Da wir für sämtliche technischen Anlagen der Heizungen Wartungsverträge haben und auch die elektrischen Anlagen regelmäßig prüfen lassen, erwarte ich aus der ÖNORM B 1300 (Seite 4) keine gravierenden Mehrbelastungen.

Wir sehen nun einem Jahr ohne größere anstehende Entscheidungen entgegen, bei den Eigentümersammlungen wird es 2015 dennoch wieder Gelegenheit zu Diskussionen in größerem Kreis geben.

Ich wünsche Ihnen ein frohes Weihnachtsfest sowie Glück und Erfolg im Jahr 2015.



Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann

Vorschau Betriebs- und Heizkosten 2015



Die Kalkulation der Betriebs- und Heizkosten für 2015 ist abgeschlossen, folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. BETRIEBSKOSTEN

Gemeinderatswahlen stehen bevor, es gibt daher im nächsten Jahr (vorerst ☺) keine Erhöhung bei den Kommunalabgaben.

Für Hausbetreuung und Versicherung wurde eine Preissteigerung um 1,7 % angenommen, dennoch bleiben im Block A die Betriebskosten vorerst stabil, weil im Gegenzug die Stromkosten durch den Wegfall von Bausstrom (teilweise noch in den EVN-Vorauszahlungen enthalten) sinken werden und die zusätzliche Wasserprobe entfallen wird.

Im Block C sinken die Betriebskosten 2015 um knapp 10 %, weil Fassadenreinigung und Nachverrechnung der Heizungswartung sowie zusätzliche Wasserprobe nicht wie im Jahr 2014 anfallen werden.

Anpassungen der Betriebskosten erfolgen quartalsweise nach Bedarf.

2. HEIZKOSTEN

Da sich die Pelletspreise wieder auf einem halbwegs normalen Niveau bewegen und die Preise im Vergleich zum Vorjahr eher nach unten tendieren, bleiben die Heizkosten in beiden Häusern weitgehend stabil.

Vorerst wurde einmal von einem „normalen“ Verbrauchsjahr 2015 ausgegangen, sodass etwas mehr Materialeinkauf als 2014 eingeplant ist. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt dann in bewährter Weise quartalsweise, abhängig von Wetterentwicklung und individuellen Verbrauchsgewohnheiten. Bitte geben Sie mir absehbare gravierende Änderungen in den Verbrauchsgewohnheiten rechtzeitig bekannt.

Zur Erinnerung: Schneeräumung

In unserer Wohnhausanlage gibt es genau zwei Arten von Flächen, welche in der Verantwortung der EigentümerInnen vom Schnee zu befreien sind:

1. Parkplatz (wer einen hat)
2. Offener Balkon (wer einen hat)

Gemäß Pkt. 1.8 der Hausordnungen sind die Balkone zur Vermeidung von Frostschäden stets schneefrei zu halten.

Auch das Schneefreimachen des eigen-

nen Parkplatzes wäre für alle Parkplatzbesitzer angebracht, damit nicht bei Tauwetter und anschließend nächtlichem Frost trotz Räumung der Zufahrt dort oder am geräumten Nachbarparkplatz wieder Glatteis entsteht. Beim Räumen der Parkplätze bitte den Schnee nicht auf die Sträucher am Parkplatzrand zum Block A **und auch nicht auf den benachbarten Parkplatz** werfen.

Diese Appelle richten sich auch an die EigentümerInnen nicht ständig be-

wohnter Wohnungen. Bitte setzen Sie auch Ihre MieterInnen darüber in Kenntnis.



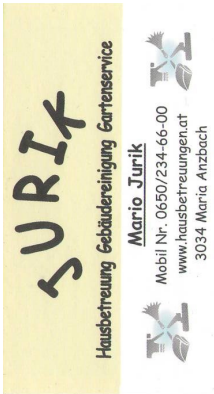
Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

Josef MAYER, Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA, Hauptstr. 430/460, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.info

www.aquanostra.info



„Wechsel“ in der Hausbetreuung

Frau Cornelia JURIK ist mit 01.12.2014 in den wohlverdienten Ruhestand getreten, die Firma wird von Ihrem Sohn Mario weitergeführt (neue Rufnummer 0650/234 66 00). Für uns tritt dadurch keine Änderung in der Hausbetreuung ein. Bei dieser Gelegenheit sei nochmals in Erinnerung gerufen, dass die nunmehr beschichteten Bodenflächen im Keller durch die Fa. Jurik zweimal im Jahr nicht nur gekehrt, sondern auch gründlich aufgewaschen werden. Das entbindet die MitbewohnerInnen nicht von der Verpflichtung, von ihnen verursachte gröbere Verschmutzungen in den Kellerräumen selbst umgehend zu beseitigen.



Neuerliche Änderung beim terrestrischen TV

Leider steht knapp zehn Jahre nach der Einführung des digitalen Antennenfernsehens in Österreich spätestens 2016 eine neuerliche grundlegende Änderung des Übertragungsstandards bevor, die vielfach wieder die Anschaffung von neuen oder zusätzlichen Empfangsgeräten erforderlich machen wird. **Nicht betroffen davon sind Kabelkunden und SAT-TV-Nutzer.** Der DVB-T-Standard wird dann endgültig durch das verbesserte DVB-T2 ersetzt, welches zu den bisher verwendeten „alten“ Geräten nicht kompatibel ist. Schon jetzt kann mit geeigneten neuen Empfangsgeräten oder einer Zusatzbox „simpliTV“ im Block C das TV-Programm im neuen DVB-T2-Standard in HD-Qualität über Antenne empfangen werden, die Parallelausstrahlung von DVB-T wird jedoch spätestens 2016 enden (in Kärnten z.B. schon ab Oktober 2014).



Achten Sie daher beim Neukauf von TV-Geräten—sofern Sie an der Verwendung im terrestrischen Empfangsbereich über die Hausantenne interessiert sind—darauf, dass ein Empfangsteil für DVB-T2 eingebaut ist.

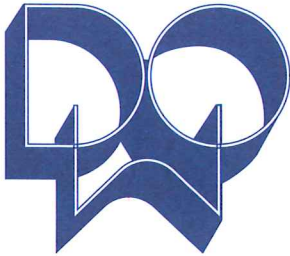
Für die Hausantennenanlagen wird die Abschaltung von DVB-T ohne Ersatzmaßnahmen folgende Konsequenzen haben: im Block C werden sämtliche analog über die Hausantenne übertragenen Programme (ORF 1+2, ATV, Puls 4, Servus TV und 3sat) abgeschaltet. Im Block A entfallen die Programme ORF 1+2, ATV und Puls 4, die Empfangsteile landen auf dem Elektroschrott.

Durch die große Verbreitung von Kabel- und SAT-Anschlüssen in beiden Häusern wird sich eine Mehrheit für eine mehrere tausend Euro teure Umrüstung der Kopfstationen auf DVB-T2 kaum erzielen lassen. Im Block C werden schon jetzt die originalen DVB-T(2)-Signale in die Hausantenne eingespeist, im Block A müsste das jedenfalls preisgünstig nachgerüstet werden. Dann steht in beiden Häusern dem direkten Empfang der TV-Signale vom Sender Jauerling über die Hausantennenanlagen mit geeigneten Empfangsgeräten sowohl für DVB-T (bis zur Abschaltung), als auch für DVB-T2 (simpliTV) nichts mehr im Wege.

Nächste Eigentümerversammlungen

Im Jahr 2015 stehen wieder die turnusmäßigen Versammlungen auf dem Programm, EINLADUNGEN ZU DIESEN VERANSTALTUNGEN ERGEHEN GESONDERT.





Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

1020 WIEN, LEOPOLD-MOSES-GASSE 4

Wohnungseigentümer- Information

Wie aus den Medien bekannt ist, werden die Prüf- und Dokumentationspflichten für Liegenschaftseigentümer im Sinne der Verkehrssicherungspflichten laufend erweitert und verschärft. Jeder Eigentümer trägt die umfassende Verantwortung dafür, dass durch ein Gebäude keine Gefährdung für Sachen und Personen ausgeht und wurde mit Veröffentlichung der **ÖNORM B1300** nun erstmals ein Regelwerk publiziert, das festlegt, wie eine regelmäßige Sicherheitsprüfung im Wohnhaus vorzunehmen und auch die nachvollziehbare Dokumentation zu gestalten ist.

Wir werden wie bisher durch die im Rahmen der regelmäßigen Objektbegehungen erfolgenden Sichtkontrollen an Dach, Keller, Fassade und Stiegenhaus sowie der Gebäudetechnik sicherstellen, dass augenscheinlich drohende Gefahren rechtzeitig erkannt und die Eigentümer entsprechend informiert werden. Ungeachtet dessen sind vom einzelnen Wohnungseigentümer, im Sinne § 30 (3) WEG, erkannte Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt ohne Verzug dem Verwalter zu melden.

Die über die Sichtprüfung hinausgehende, erstmalige Erfassung von periodischen Prüfpflichten sowie die vorgesehenen Prüfungen von Gebäudetechnischen Anlagen, werden erforderlichenfalls über hierzu akkreditierte Fachleute zu Lasten der Rücklage bewerkstelligt werden müssen. Die Überprüfungsergebnisse werden entsprechend den neuen Vorschriften von uns für Sie im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit dokumentiert und laufend fortgeschrieben.

Diese von uns für die Eigentümergemeinschaft geführte Dokumentation dient künftig ebenso als Erfüllungsnachweis der erforderlichen Objektsicherheitsprüfung wie auch als Grundlage für die technische Vorausschau über mittel- und langfristig erforderliche Maßnahmen zur Instandhaltung des Hauses. Von diesen Prüfpflichten sind grundsätzlich nur die allgemeinen Teile des Hauses umfasst; die Aufrechterhaltung der Sicherheit in der Wohnung – wie beispielsweise die regelmäßige Kontrolle des FI-Schalters und die laufende Wartung einer Gastherme - bleibt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Nutzers gelegen.

Wien, im November 2014

Telefon 01 / 587 15 81, Telefax 2066 DW

E-Mail: donath@donath.at

www.donath.at

UID: ATU 59066101, FN 75965 p HG Wien, DVR 0047937