

06.06.2011

Ausgabe 6



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Elektrotechnikverordnung 2002	2
Energieausweis	2
Thermische Sanierung Block C	3-4
Wussten Sie, dass.....	4
Sicheres Wohnen	4
Personalien	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Rechte der Mieter
- Block C: aus Alt mach Neu
- Zuschuss für Sicherheit
- Unsere Neuen

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Nach §25 (1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ist mindestens alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Diese Frist deckt sich auch mit der satzungsgemäß abzuhaltenden Genossenschaftsversammlung der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA.

§24 WEG 2002 regelt, dass die Stimmenmehrheit nach Miteigentumsanteilen ermittelt wird und Beschlüsse erst rechtswirksam werden, wenn allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist, wofür eine Frist von einem Monat nach Bekanntgabe der gefassten Beschlüsse zur Verfügung steht.

Es ist also gesetzliche Verpflichtung, mindestens alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten, leider gibt es aber keine Verpflichtung für die WohnungseigentümerInnen, an dieser Versammlung teilzunehmen.

Da, wie bekannt, ich seit vielen Jahren die Organisation der Versammlungen für Block A und C übernehme, stand ich in der Vergangenheit regelmäßig vor der Situation, dass **von Block A nicht einmal die Hälfte der Miteigentumsanteile bei der Versammlung anwesend** war. Das ist nicht nur für mich, der ich stundenlange Vorbereitungsarbeit in jede Versammlung stecke, betrüblich, sondern auch für jene MiteigentümerInnen, die sich zwar

Zeit für die Versammlung nehmen, dort aber mangels Möglichkeit zur Mehrheitsfindung nichts ausrichten können.

In weiterer Folge ist dann eine schriftliche Zusatzinformationen notwendig, um berechnete Anliegen einzelner MiteigentümerInnen zur Abstimmung zu bringen. Leider lässt auch dabei die Rücklaufquote manchmal zu wünschen übrig. Besonders ärgerlich ist, wenn gerade jene, die mich außerhalb von Versammlungen auf Mängel (z.B. Gegensprechanlagen) ansprechen, es dann nicht einmal der Mühe wert finden, an der schriftlichen Abstimmung zur Beseitigung dieser behaupteten Mängel teilzunehmen, sodass dafür keine Mehrheit zustande kommt.

Ich warne eindringlich davor, weiterhin so gleichgültig mit dem Miteigentum umzugehen. Selbstverständlich wäre es auch ausreichend, nur dafür zu sorgen, dass das Haus einen Mindeststandard an Sicherheit und Bauzustand behält, wofür kein besonderer Auftrag notwendig ist. Ob eine Abkoppelung von Fortschritt und Stand der Technik auf Dauer aber ratsam ist, sei dahingestellt. Der Wert Ihrer Wohnung hängt schließlich nicht nur von der Inneneinrichtung ab.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Elektrotechnikverordnung 2002

§ 7a. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG, [BGBl. Nr. 520/1981](#) igF, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die über keinen Zusatzschutz gemäß ÖVE/ÖNORM verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA, unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so

kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Achtung: die bei uns ursprünglich eingebauten Fehlerstromschutzschalter weisen einen Nennfehlerstrom von 100 mA auf und entsprechen daher nicht mehr der geltenden Verordnung. Sie sind daher seit 13.7.2010 vor Neuvermietung von Wohnungen zu tauschen. Selbstverständlich ist auch im Interesse Ihrer eigenen Sicherheit ein Tausch auf einen der Verordnung entsprechenden Fehlerstromschutzschalter zu empfehlen.



Energieausweis

Ich möchte meine Eigentumswohnung vermieten. In unserer Anlage wurde von den Miteigentümern die Erstellung eines Energieausweises abgelehnt. Bin ich verpflichtet, meinem Mieter einen solchen vorzulegen?

Ja! Seit 1. Jänner 2009 ist bei jedem neuen Mietvertragsabschluss dem Mieter ein Energieausweis zu übergeben. Das ist ein Gutachten eines Ziviltechnikers, das anhand von Kennzahlen eine Einordnung zur Energieeffizienz trifft. Wird vom Vermieter kein Energieausweis übergeben, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Sollten aber in Folge die Heizkosten etwa viel höher sein, als zu erwarten war, könnte der Mieter eventuell die höheren Kosten vom Vermieter zurückverlangen.

Nebenstehender Zeitungsausschnitt stammt aus der Kronen-Zeitung vom 28.05.2011, Rubrik „Wohn-Tipps“.

Diese Information ist für den Block A relevant, wo ja ebenfalls die Erstellung eines Energieausweises in einer schriftlichen Abstimmung mehrheitlich abgelehnt worden ist.

Im Block C wurde im Zuge des Sanierungsvorhabens selbstverständlich ein Energieausweis erstellt, da ein solcher Voraussetzung für die Gewährung der Landesförderung ist und auch Basis für die Ermittlung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und deren Umfang war. Im Bedarfsfall kann für Block C nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ein Exemplar bei der Hausverwaltung angefordert werden bzw. wird der Energieausweis zum Download auf der Homepage bereitgestellt werden.

Thermische Sanierung Block C

Nach Ostern haben endlich die lang-ersehten Sanierungsarbeiten am Block C begonnen. Nach der—leider etwas zögerlich abgelaufenen—Errichtung des Gerüsts, wurde zügig mit dem Bau der Heizzentrale und dem Tausch der Fenster begonnen.

Parallel dazu erfolgte der Start der Dacharbeiten, die besonders von Seiten der Zimmerei Sulzer in atemberaubenden Tempo begonnen worden sind. Nun heißt es, die provisorische Deckung möglichst rasch zu schließen, weil diese nicht hundertprozentig dicht ist. Es gab allerdings nur beim ersten Regenguss einen größeren Wassereintritt, seither reichen ein paar Kübel, welche ich regelmäßig bei Regen am Dachboden in Position bringe.

Das zweite Wasserproblem—Wassereintritt bei einigen ausgeschnittenen Fensterlaibungen—war auf fehlende bzw. falsch montierte provisorische Dachrinnen zurückzuführen und sollte inzwischen auch behoben sein.



Der Tausch der Fenster erfolgte nach den bisherigen Rückmeldungen zur vollsten Zufriedenheit und konnte bereits am 1. Juni abgeschlossen werden. Unvermeidbare kleinere Schäden in den Fensterlaibungen werden voraussichtlich vom Maler

beseitigt. Wer uns sparen helfen will und handwerklich begabt ist, kann das aber auch gerne z.B. mit Moltofill selbst erledigen.

Die Montage bzw. Lieferung von Rollläden, Jalousien und Fliegengittern erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Inwieweit das Versprechen, das alles sei in den Sanierungskosten abgedeckt, gehalten werden kann, hängt davon ab, wie viele solcher Zusatzeinrichtungen tatsächlich geordert werden. Wenn alle an allen Fenstern alles wollen, was aber nicht der Fall sein dürfte, wird es sich wahrscheinlich nicht ganz ausgehen.



Die Heizzentrale wächst sich langsam zu einem kleinen Kraftwerk aus, auch wenn wir dort aufgrund der baulichen Voraussetzungen ein wenig in Verzug sind. Allein das Einbringen der drei 2000-Liter-Pufferspeicher war ein Kraftakt für alle Beteiligten, der wegen der notwendigen Schrämm-, Stemm- und Schneidarbeiten länger als geplant gedauert hat. Der aktualisierte Zeitplan sieht vor, dass ab Anfang Juli die einzelnen Steigstränge und damit die neue Heizungsanlage sukzessive in Betrieb genommen werden können.

Die Heizkosten-Vorauszahlungen



werden ab Juli 2011 an die geänderten Voraussetzungen angepasst und die möglichen Einsparungen erstmals berücksichtigt. Ich bitte schon jetzt um Verständnis, wenn sich anlässlich der Jahresabrechnung 2011 herausstellen sollte, dass die individuellen Verbrauchsannahmen aufgrund fehlender Erfahrungswerte nicht ganz zutreffend waren. Es wird jedenfalls eine zweigeteilte Abrechnung geben: für das erste Halbjahr Heizöl nach Verbrauch und für das zweite Halbjahr Pellets 75% nach Verbrauch und 25% nach Quadratmetern.

Sollten Sie im Zuge der Bauarbeiten auf Probleme stoßen, die einer Klärung bedürfen, sprechen Sie bitte zuerst die Bauarbeiter direkt an. Wenn das aus Ihrer Sicht keine Abhilfe bringt, verständigen Sie bitte mich. Ich werde dann über die Bauaufsicht versuchen, rasch eine Regelung herbeizuführen. Gleich die ausführenden Firmen anzurufen bringt meist wenig, weil nicht alle in einem direkten Auftragsverhältnis zu uns stehen (Maler Nett ist z.B. Subauftragnehmer der Fa. Leitzinger).

Wenn alles so weiter läuft wie bisher, können wir, glaube ich, im Großen und Ganzen zufrieden sein und einem erfolgreichen Abschluss der Sanierung gelassen entgegensehen.



Thermische Sanierung Block C—Finanzierung

Da sich mehr als 30% der Miteigentumsanteile gegen einen Eigenmitteleinsatz ausgesprochen haben und niemand dazu gezwungen werden kann, bleibt als einzige mögliche Variante die Bedeckung der Finanzierungskosten und der nach der Landesförderung verbleibenden 10% Investitionskosten durch ein Darlehen und den teilweisen Einsatz der Rücklage. Damit kommen wir nach Reduzierung der monatlichen Rücklagenbeiträge auf 20 Cent/m² auf eine monatliche Mehrbelastung von voraussichtlich 1,10-1,20 EUR/m² aus dem Sanierungsvorhaben, die noch um die individuelle Heizkosteneinsparung vermindert wird. Die Einhebung der Rückzahlungsbeiträge für das Sanierungsdarlehen startet mit 01.07.2011.

Die von der KPC noch immer einlangenden individuellen Förderungszusagen der Bundesförderung bitte ich—wenn noch nicht geschehen—mir zu übermitteln. Für mich ist in dieser Sache das letzte Wort noch nicht gesprochen, ich möchte die gesammelten Endabrechnungen auf jeden Fall vorlegen. Falls dann eine Ablehnung der Bundesförderung kommt, behalte ich mir den Gang zur Volksanwaltschaft vor.



Wussten Sie, dass.....

Block A und C gemeinsam seit ihrem Bestehen rund 1,1 Millionen Liter Heizöl verbrannt haben? Dabei wurden über 3.000 Tonnen CO₂ freigesetzt. Die Umstellung des Heizsystems im Block C erspart der Umwelt mindestens 42 Tonnen CO₂ pro Jahr, was etwa dem CO₂-Ausstoß eines VW Golf bei 300.000 gefahrenen Kilometern entspricht, das ist 7,5-mal um den Äquator.



Letzte Chance: Sicheres Wohnen

Noch bis 30.06.2011 läuft die Aktion „Sicheres Wohnen“ des Landes NÖ. Gefördert werden Sicherheitstüren und Alarmanlagen. Näher Informationen erhalten Sie im Internet auf der Homepage des Landes NÖ ([Link](#)). Da mit dem Förderansuchen auch schon die Rechnungen vorgelegt werden müssen, drängt allerdings die Zeit, wenn Sie noch in den Genuss der Förderung kommen möchten.



Personalia

Wir begrüßen Frau Marianne Munz als neue Miteigentümerin im Block A (Wohnung 2/5, ehemals Ursprunger) und Herrn Wolfgang Mörtl als neuen Miteigentümer im Block C (Wohnung 3/8, ehemals Vouk).

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