



## In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2016	2-4
Wasserverbrauch/ Leitungshygiene	4
Personalien	4
Wärmezählertausch	5
Heizkostenverrechnung	5
Schlüsselsafe	6
Eigentümerversammlung	6

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2016?
- Bitte nicht tröpfeln!
- Unsere Neuen
- Energieverbrauch messen und verrechnen
- Schlüssel außer Haus?
- Wann treffen wir wieder zusammen?

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Ein ungewöhnlich strenger Winter mit teils ergiebigen Schneefällen liegt hinter uns und nicht immer erfolgte die Schneeräumung zur Zufriedenheit aller. Wie und wohin der Schnee beseitigt wird, können wir ohne Mehrkosten beeinflussen, nicht jedoch, in welchen Intervallen. Der Winterdienstvertrag sieht eine Betreuung zwischen 6 und 22 Uhr **in Abständen von maximal 6 Stunden** vor. Es mag gut gemeint sein, dazwischen in Eigenregie tätig zu werden, ich weise aber darauf hin, dass sich damit unter Umständen die betreuende Firma aus der Verantwortung für allfällige Unfälle stellen könnte.

Ein trauriges Kapitel war wie immer die Schneeräumung der Parkplätze und der offenen Loggien. Jedes Jahr bedarf es einer besonderen Aufforderung, den Verpflichtungen gemäß der Hausordnung nachzukommen.

Apropos Hausordnung: in letzter Zeit ist es wieder eingerissen, dass MitbewohnerInnen einfach ungefragt Gegenstände, ja ganze Kästen, in den Allgemeinbereichen im Keller deponieren. Ich frage mich, woher manche das Recht nehmen, einfach mehr vom Allgemeinbesitz für sich alleine zu beanspruchen. Wenn wenigstens gekennzeichnet wäre, wem das Zeug gehört—aber nein, da könnte man

ja einfacher zur Rechenschaft gezogen werden. Ich appelliere daher an das Gewissen der Betroffenen, einmal darüber nachzudenken was wäre, wenn alle so handeln? Wie groß müsste unser Keller dann sein? In diesem Sinne: bitte entfernen Sie alle Gegenstände, die derzeit konsenslos in Allgemeinbereichen gelagert werden.

Im Sinne einer guten Nachbarschaft darf ich auch darum ersuchen, bei größeren Umbauarbeiten in Wohnungen die Nachbarn darauf vorzubereiten, dass mit Lärm zu rechnen ist. Das sollte zwar eine Selbstverständlichkeit sein, hat aber zuletzt im Block A nicht funktioniert und zu Beschwerden (bei mir!) geführt. Weiters darf ich in diesem Zusammenhang nochmals daran erinnern, dass Arbeiten an der Zentralheizungsanlage und damit auch an den Heizkörpern in den Wohnungen nur durch qualifiziertes Fachpersonal zulässig sind.

Alles Weitere dann bei der Eigentümerversammlung. Für Anliegen Ihrerseits, die einer Vorbereitung bedürfen, bitte um Inputs bis spätestens eine Woche vor der Versammlung.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## Jahresabrechnung 2016

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2016 und die Monatsvorschreibungen ab April 2017.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2016 im beiden Häusern vor allem durch zwei Faktoren beeinflusst: der Wegfall der Eigenversorgung erhöhte die Wasserkosten und bei den Heizungsanlagen war eine etwas kostenintensivere Wartung der Systemwässer erforderlich.

Die Wasserkostenerhöhung wird im

Jahr 2017 in vollem Umfang wirksam und die Müllgebühren werden angehoben. Die Stromkosten sinken aufgrund der Außerbetriebnahme der alten TV-Kopfstationen.

Die Entwicklung der **Heizkosten** ist bei sinkenden Pelletspreisen durch erhöhten Verbrauch gekennzeichnet, wobei im Block A die Verbrauchssteigerung wieder höher war (+5,7 %) als im Block C (+4,0 %). Die Steigerung ist vor allem auf die im Vergleich zum Vorjahr etwas schlechteren Witterungsbedingungen mit geringerer Durchschnittstemperatur und weniger Solarausbeute zurückzuführen.

Die Heizkostenvorauszahlungen sind

vom Jahresbeginn 2017 an wieder mit Vorsicht kalkuliert, eine Anpassung erfolgt frühestens im 3. Quartal, wo dann schon die Kosten des ersten Pelletseinkaufs und die endgültigen Verbrauchsdaten des Winterhalbjahres vorliegen. Leider lassen die nichts Gutes erwarten, die Außentemperaturen lagen in den Monaten Jänner und Februar 2017 um 3 Grad unter dem Vorjahresdurchschnitt.

Die Erläuterung, wie die Heizkosten verrechnet werden, finden Sie auf Seite 5 dieser Ausgabe. Wirklich aussagekräftig für die Heizkostenentwicklung sind nur die Vergleiche aus den Jahresabrechnungen.

<b>BLOCK A - Ausgabenart</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	Stand 06.03.2017 <b>2016</b>	Stand 01.01.2017 <b>Plan 2017</b>
Hausbetreuung	7.818,79 €	8.170,97 €	8.294,36 €	8.432,00 €
Winterdienst	1.198,67 €	1.216,49 €	1.226,63 €	1.250,00 €
Kanal	4.235,08 €	4.235,08 €	4.235,08 €	4.235,00 €
Versicherung	2.446,73 €	2.460,27 €	2.505,21 €	2.540,00 €
Müllabfuhr	2.055,94 €	2.055,94 €	2.055,94 €	2.466,00 €
Grundsteuer	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,00 €
Wasser	1.593,71 €	1.529,40 €	1.728,20 €	2.224,00 €
Heizungswartung	694,05 €	1.239,57 €	3.273,49 €	1.150,00 €
Rauchfangkehrer	367,80 €	371,27 €	380,86 €	388,00 €
Strom	1.387,73 €	1.053,42 €	1.082,43 €	1.080,00 €
Bankspesen	240,84 €	155,70 €	152,57 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-76,19 €	-47,43 €	-34,29 €	-39,00 €
Sonstiges	672,49 €	257,23 €	418,51 €	434,00 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>24.376,08 €</b>	<b>24.438,35 €</b>	<b>27.059,43 €</b>	<b>26.040,00 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	19,26 €	19,31 €	21,38 €	20,57 €
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>3.895,35 €</b>	<b>4.128,25 €</b>	<b>4.327,29 €</b>	<b>4.470,00 €</b>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10%Ust</i>	238,05 €	223,92 €	212,50 €	217,71 €
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>28.271,43 €</b>	<b>28.566,60 €</b>	<b>31.386,72 €</b>	<b>30.510,00 €</b>

<b>BLOCK C - Ausgabenart</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	Stand 06.03.2017 <b>2016</b>	Stand 01.01.2017 <b>Plan 2017</b>
Hausbetreuung	10.342,49 €	10.595,47 €	10.683,73 €	10.864,00 €
Winterdienst	1.563,87 €	1.587,16 €	1.600,93 €	1.636,00 €
Kanal	5.470,20 €	5.470,20 €	5.470,20 €	5.470,00 €
Versicherung	4.738,13 €	4.803,15 €	4.871,40 €	4.940,00 €
Müllabfuhr	2.682,36 €	2.682,36 €	2.682,36 €	3.220,00 €
Grundsteuer	2.270,76 €	2.270,76 €	2.270,76 €	2.271,00 €
Wasser	2.079,26 €	1.995,37 €	2.340,22 €	3.520,00 €
Fassadenreinigung	1.650,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Strom	1.087,54 €	1.144,08 €	1.219,00 €	1.180,00 €
Rauchfangkehrer	401,24 €	405,28 €	416,44 €	424,00 €
Wartung Zentralheizung	2.726,27 €	811,82 €	1.749,18 €	1.120,00 €
Bankspesen	161,28 €	149,75 €	149,34 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-158,88 €	-139,64 €	-176,91 €	-75,00 €
Sonstiges	785,63 €	269,38 €	424,96 €	430,00 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>35.800,15 €</b>	<b>32.045,14 €</b>	<b>33.701,61 €</b>	<b>35.160,00 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	<i>21,59 €</i>	<i>19,32 €</i>	<i>20,32 €</i>	<i>21,20 €</i>
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>5.073,09 €</b>	<b>4.891,09 €</b>	<b>5.099,28 €</b>	<b>5.273,00 €</b>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10% USt</i>	<i>237,46</i>	<i>223,62 €</i>	<i>212,31 €</i>	<i>217,34 €</i>
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>40.873,24 €</b>	<b>36.936,23 €</b>	<b>38.800,89 €</b>	<b>40.433,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

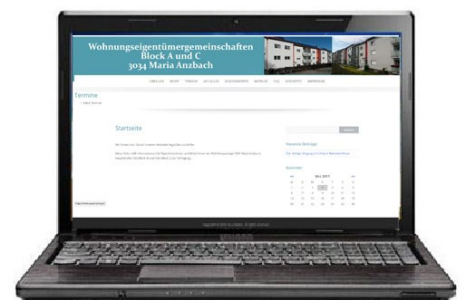
Die Betriebskosten werden—wenn Anschluss des Blocks A an die Ortswasserleitung auch die Wassergegen—zwischen Block A und Block C bühren von Block C im Standardvergrundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Obwohl Block A aus dem Hausbrunnen versorgt wurde, wurden bis zum

sondert im Rahmen der Jahresabrechnung 2016 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 83 € entfällt. Diese Pflichtwartung ist zur Aufrechterhaltung der 5-jährigen Gewährleistungsfrist für die Wohnungsstationen erforderlich.

## Online-Informationen zu Betriebs- und Heizkosten:

Ich darf daran erinnern, dass Sie als [anmeldung@aquanostra.at](mailto:anmeldung@aquanostra.at) per Mail an. Sie erhalten dann eine Freischaltung für den geschützten Bereich, der nur MiteigentümerInnen zugänglich ist. Darüber hinaus finden Sie auf der Homepage auch sonst allerlei nützliche Informationen.



## Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
<b>Endstand 31.12.2015</b>	<b>110.304,64 €</b>	<b>58.726,30 €</b>
Einnahmen 2016 aus Monatsvorschreibungen	3.037,92 €	3.980,04 €
Umsatzsteuerverrechnung 2015 (20%->10%)	562,42 €	356,74 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	15,15 €	76,63 €
Reparatur Waschmaschine Block A	-101,40 €	
Sanierung allgemeine Elektroanlagen	-1.091,41 €	-979,32 €
Ersatz-PM-Regler für Heizung (Reserve)	-241,98 €	
Ersatzteil für Heizkessel (Einschubrohr)		-117,75 €
Reparatur Heizkessel	-194,04 €	
Baumschnitt Parkplatz	-93,60 €	-86,40 €
Tausch LED-Strahler Stiegenabgang Block C		-161,34 €
Reparatur Gegensprechanlage C/3/8		-83,00 €
Reparatur Regenwasserkanal Block C		-2.490,01 €
Anschluss an Ortswasserleitung - Anschlussabgabe	-8.649,13 €	
Anschluss an Ortswasserleitung - Installation	-2.908,90 €	
Umsatzsteuerverrechnung 2016 (20%)	-2.022,69 €	-1.104,22 €
Zinsertrag 31.12.2016	100,71 €	141,79 €
<b>Endstand 31.12.2016 (Buchungsstand 28.02.2017)</b>	<b>98.717,69 €</b>	<b>58.259,46 €</b>

Für 2017 stehen—entgegen der ursprünglichen Ankündigung in der Vorschau—folgende Ausgaben zu Lasten der I-Fonds an:

- Im Block A werden die Notkamine gegen Eindringen von Regenwasser abgedichtet.
- Im Block C ist die regelmäßige Überprüfung der Blitzschutzanlagen fällig.
- Risse im hinteren Bereich der Asphaltdecke des Parkplatzes erfordern zumindest eine provisorische Ausbesserung mittels Teerfugen, ebenso sollten die Fugen auf den Gehwegen aufgefüllt werden.

Über die Verwendung des Überschusses im Block A wird bei der Eigentümerversammlung abgestimmt.



## Wasserverbrauch/Leitungshygiene

Da nun beide Häuser an die Ortswasserleitung angeschlossen sind, wirkt sich jeder unnötige Wasserverlust unmittelbar auf die Wasserkosten aus. Bitte daher tropfende Wasserhähne und undichte WC-Spülungen umgehend reparieren lassen.

Die Verpflichtung, die Hauswasserleitungen im Block A regelmäßig überprüfen zu lassen, entfällt mit dem Anschluss an die Ortswasserleitung, wie im Block C schon vor langer Zeit. Es wird dennoch empfohlen, das Wasser aus den Gartenwasserhähnen nicht zu trinken, da diese exponierten Leitungen nicht regelmäßig durchgespült werden. Das gilt selbstverständlich auch für die Wasserleitung im Müllraum, die nun auch nicht mehr für Autowäsche oder ähnliches zur Verfügung steht.



## Personalia

Die Wohnung Block C Stiege 1 Tür 1 (ehemals Taghikhan) wurde von Frau Iris TREFALT und Herrn MMag. Saverio RUOL RUZZINI erworben und per Februar 2017 bezogen.

## Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck (mit Unterstützung durch die Hausverwaltung):

Hausvertrauensmann Josef MAYER, Hauptstraße 460, 3034 Maria Anzbach

[mail@aquanostra.at](mailto:mail@aquanostra.at)

[www.aquanostra.at](http://www.aquanostra.at)



## Schlüsselsafe– ja, aber....

Wir alle werden älter und so ist vor kurzem die Anfrage gekommen, wo ein Schlüsselsafe für Wohnungsschlüssel außerhalb des Hauses montiert werden darf, um Pflegekräften auch im Notfall den Zutritt zu Haus und Wohnung zu ermöglichen.

Positiv daran ist, dass gefragt und damit der Hausordnung entsprochen worden ist. Punkt 3.8 lautet nämlich: „Das Anbringen von Schildern, Antennen, Schaukästen usw. an oder im Haus darf nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Hausverwaltung und nach deren Weisung erfolgen. Es darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung des Hauses oder Grundstückes oder zur Belastung anderer Hausbewohner führen.“



Eine Beschädigung von Bauteilen, sei es die Styroporfassade oder das Eingangsportale, ist jedoch unvermeid-

lich, wenn der Schlüsselsafe unmittelbar beim Eingang angeschraubt werden soll. Noch dazu besteht mittelfristig das Drohpotenzial, dass verschiedene Betreuungsdienste unterschiedliche Safes anbringen wollen. Die Hausverwaltung wird einer Anbringung daher nur zustimmen, wenn Schlüsselsafes an nackten Betonwänden, wie z.B. bei den Keller-

abgängen angeschraubt werden.

Die Verantwortung für den Wohnungs- und damit auch Haustorschlüssel (!) verbleibt auf jeden Fall bei den WohnungseigentümerInnen. Sollte ein Schlüssel aus so einem Safe abhanden kommen, ist der Verlust gemäß Punkt 6.5 der Hausordnung umgehend der Hausverwaltung zu melden. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Versicherungsschutz ist gegebenenfalls die gesamte Schließanlage zu tauschen. Erfolgt ein widerrechtlicher Zutritt nämlich mit einem Schlüssel, gilt das nicht mehr als Einbruch, sondern als einfacher Diebstahl mit wesentlich geringeren Deckungssummen. Das beträfe vor allem in den Kellerräumen untergebrachte Gegenstände, wie z.B. Sportgeräte, Fahrräder, etc.

## Eigentümersversammlung am 25. April 2017

Am 25. April 2017 findet unsere turnusmäßige Eigentümersversammlung statt, siehe beiliegende Einladung.

Wie aus der Tagesordnung ersichtlich, gibt es ein besonders wichtiges Thema, nämlich die Entscheidung über die Verwendung des aus der Sanierung resultierenden Überschusses am Instandhaltungsfonds des Blocks A in der Höhe von ca. 50.000 Euro. Eine weitere Rückzahlung des Darlehens macht keinen Sinn, weil damit auch der Zuschuss des Landes sinken würde.

Aufgrund eines schon mehrfach ausgesprochenen Wunsches nach Carports werde ich daher deren Errich-

tung am großen Parkplatz zur Abstimmung bringen, wobei in einem ersten Schritt ein Planungsbüro beauftragt werden müsste. Die Lage an der Straße und die mit Bäumen bepflanzte Böschung machen die Sache nicht leichter. Eventuell ließe sich mit der Gemeinde ein Lösung finden, von der beide Seiten profitieren. Man könnte auch ein wenig in die Zukunft denken und Elektroanschlüsse zumindest einplanen (Förderung?).

Da 13 der oberen 23 (24) Parkplätze dem Block A zugeordnet sind, wären dort nur 5 Wohnungen betroffen, die über keinen Parkplatz verfügen. Bei Verwendung der überschüssigen

Rücklage müsste diesen Wohnungen der entsprechende Anteil selbstverständlich abgegolten werden.

Im Block C sollte die Rücklage möglichst unangetastet bleiben, dort müssten die Carports also voll bezahlt werden. Sollten sich nicht alle Parkplatzbesitzer für Carports entscheiden, müssten allenfalls Parkplätze abgetauscht werden, um eine zusammenhängende Überdachung zu erreichen.

Bitte machen Sie sich bis zur Eigentümersammlung Gedanken, ob Sie an einem Carport interessiert und wieviel zu investieren Sie dafür bereit wären.