



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2019	2-4
Altstoffsammelzentrum Neulengbach, Zutritt	4
Personalien	4
Fragebogen Dachantennenanlagen	5
Fragebogen Fensterwartung	6
Gebäudeversicherung	6

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2019?
- Alte eCard aufheben!
- Unsere Neuen
- Abstimmungen zur Haustechnik (Antennen, Fenster)
- Die Versicherung zahlt eh alles?

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Da wir unsere Eigentümerversammlung nur alle zwei Jahre abhalten, ist der nächste Termin erst im Jahr 2021 geplant. Um trotzdem anstehende Entscheidungen treffen zu können, finden Sie in dieser Ausgabe zwei Fragebögen, um deren Beantwortung ich Sie bitte.

Welche Lokalität uns 2021 für eine Versammlung zur Verfügung steht, wird sich aus dem Umbaufortschritt des derzeitigen Restaurants Hubauer ergeben.

Unabhängig von Versammlungsterminen sollten wir die (klima)politische Entwicklung hinsichtlich Fotovoltaik und Elektromobilität im Auge behalten, um im Falle lukrativer Förderungen rechtzeitig reagieren zu können.

Apropos Politik: man verspricht uns ja für 2021 eine merkliche Steuerentlastung. Man sollte dabei aber nicht übersehen, dass die steuerliche Berücksichtigung von Sonderausgaben in Form von Personen-Versicherungsprämien und Ausgaben für Wohnraumschaffung/-sanierung („Topfsonderausgaben“ mit Beginn vor 2016) mit dem Steuerjahr 2020 ausläuft. Die für 2019 und 2020 noch zu einem Viertel anerkannten Sonderausgaben fallen ab 2021 gänzlich weg, was im Einzelfall einige hundert Euro entfallende Steuergutschrift ausmachen kann. Das betrifft auch unsere Sanierungsdarlehen

entsprechend den jährlich übermittelten Bestätigungen der Hausverwaltung.

Weniger fürchten müssen wir uns als Eigentümergeinschaft allerdings vor einer CO₂-Steuer, hier waren wir mit unseren Pelletsheizungen der Politik einen Schritt voraus.

Neuerdings gibt es allerdings Kritik an der Feinstaubbelastung durch Holzheizungen, besonders, seit im aktuellen Regierungsprogramm der Ausstieg aus sämtlichen fossilen Brennstoffen bis 2040 festgeschrieben ist. Richtig ist, dass vor allem unregelmäßige Kohle- und Holzheizungen nicht unwesentlich zur Luftbelastung beitragen. Das merkt man auch hier mitten im Wienerwald. Wissenschaftliche Untersuchungen kamen jedoch zu dem Ergebnis, dass moderne Biomasse-Kleinfeuerungen nicht nur deutlich weniger Partikel emittieren als Altanlagen, sondern dass auch die Qualität dieser Emissionen zu einem deutlich geringeren Gesundheitsgefährdungspotential führt, das unter dem von Dieselruß liegt.

Wir müssen uns also von niemandem ein schlechtes Gewissen machen lassen, weil wir mit Holz heizen.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2019

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2019 und die Monatsvorschreibungen ab April 2020.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2019 im beiden Häusern vor allem dadurch beeinflusst, dass Dienstleistungen (z.B. Hausbetreuung) im Durchschnitt um ca. 2,8 % teurer wurden. Darüber hinaus kam es erstmalig und ungeplant zu einer Feuerbeschau, die einmalig die Rauchfangkehrerkosten mehr als verdoppelt hat.

Im Block A erfolgte bereits 2019 die Wartung der Heizungsanlagen nach dem neuen Schema, was zwar zu höheren Kosten, aber auch zu einer besseren Funktion geführt hat.

Der Vergleich der Versicherungsprämien beider Häuser hat gezeigt, dass im Block A die Sanierung bisher nicht vollumfänglich berücksichtigt war. Eine Neubewertung zur Vermeidung von Unterversicherung führt ab 2020 zu einer merkbaren Prämienerrhöhung im Block A und zu einer leichten Prämienenkung im Block C.

Die Entwicklung der **Heizkosten** war bei leicht fallenden Pelletspreisen vor allem im Block C auch vom ge-

sunkenen Verbrauch bestimmt.

Die vom Jahresbeginn 2020 an wieder mit Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen werden aufgrund von Verbrauchsschwankungen ab dem 2. Quartal 2020 angepasst.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen. Durch richtiges Lüften können Sie die Heizkosten vor allem in der Übergangszeit maßgeblich beeinflussen. Aber auch der Warmwasserverbrauch hat großen Einfluss auf die Heizkosten, mehr sogar als die Heizung selbst.

BLOCK A - Ausgabenart	2017	2018	Stand 02.03.2020 2019	Stand 02.03.2020 Plan 2020
Hausbetreuung	8 420,31 €	8 660,08 €	9 039,41 €	9 270,00 €
Winterdienst	1 240,24 €	1 263,78 €	1 287,22 €	1 312,00 €
Kanal	4 235,08 €	4 411,56 €	4 411,56 €	4 412,00 €
Versicherung	2 505,21 €	2 799,29 €	2 916,32 €	4 200,00 €
Müllabfuhr	2 251,60 €	2 251,60 €	2 251,60 €	2 250,00 €
Grundsteuer	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,00 €
Wasser	2 060,47 €	2 458,12 €	2 483,99 €	2 502,00 €
Heizungswartung	1 385,42 €	1 578,45 €	2 239,18 €	2 680,00 €
Rauchfangkehrer	339,68 €	347,06 €	849,62 €	364,00 €
Strom	986,47 €	925,96 €	882,15 €	907,00 €
Bankspesen	148,60 €	156,25 €	147,29 €	150,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-26,74 €	-50,67 €	-72,34 €	-77,00 €
Sonstiges	410,30 €	211,51 €	173,52 €	210,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	25 697,08 €	26 753,43 €	28 349,96 €	29 920,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>20,30 €</i>	<i>21,14 €</i>	<i>22,40 €</i>	<i>23,64 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	4 476,94 €	4 300,02 €	4 187,73 €	4 297,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>223,06 €</i>	<i>231,16 €</i>	<i>228,83 €</i>	<i>231,24 €</i>
SUMME BK+HK netto	30 174,02 €	31 053,45 €	32 537,69 €	34 217,00 €

BLOCK C - Ausgabenart	2017	2018	Stand 02.03.2020 2019	Stand 02.03.2020 Plan 2020
Hausbetreuung	10 864,65 €	11 164,80 €	11 627,50 €	11 940,00 €
Winterdienst	1 618,11 €	1 648,81 €	1 679,41 €	1 711,00 €
Kanal	5 470,20 €	5 698,12 €	5 698,12 €	5 700,00 €
Versicherung	4 871,40 €	5 459,86 €	5 620,84 €	5 160,00 €
Müllabfuhr	2 937,62 €	2 937,62 €	2 937,62 €	2 940,00 €
Grundsteuer	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,00 €
Wasser	3 912,69 €	3 873,00 €	3 064,21 €	3 360,00 €
Strom	1 088,52 €	821,10 €	811,99 €	838,00 €
Rauchfangkehrer	384,96 €	394,54 €	973,80 €	414,00 €
Wartung Zentralheizung	715,98 €	1 293,82 €	729,50 €	2 570,00 €
Bankspesen	133,44 €	148,95 €	140,52 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-120,75 €	-147,25 €	-57,42 €	-65,00 €
Sonstiges	344,76 €	194,69 €	117,29 €	382,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	34 492,34 €	35 758,82 €	35 614,14 €	37 360,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>20,80 €</i>	<i>21,56 €</i>	<i>21,47 €</i>	<i>22,53 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	5 402,56 €	5 202,97 €	4 561,45 €	4 698,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>222,64 €</i>	<i>230,57 €</i>	<i>226,27 €</i>	<i>231,24 €</i>
SUMME BK+HK netto	39 894,90 €	40 961,79 €	40 175,59 €	42 058,00 €

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.

Die Wartungskosten für die Wohnungsstationen werden wieder gesondert im Rahmen der Jahresabrechnung 2019 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 94 € entfällt. Im Block C kommen die Wärmezähler-Mieten

in Höhe von ca. 73 € dazu. Im Block A wird sich der im Jänner 2020 erfolgte Zählertausch erst in der Abrechnung 2020 niederschlagen.

Die schon teilweise eingerechnete höhere Versicherungsprämie im Block A erfordert eine Erhöhung der Betriebskosten-Vorauszahlungen ab April 2020 um insgesamt 20 € monatlich. Im Block C können die Vorauszahlungen um 90 € monatlich gesenkt werden.

Erwarten Sie von der allgemeinen **Heizkostenanpassung** ab April 2020

nicht zu allzu viel. Die gute Dämmung wirkt sich so aus, dass ein wärmerer Winter nur marginal auf die Heizkosten durchschlägt. Der im Jahresvergleich geringere Verbrauch im Block C von ca. 1,2 t Pellets in der laufenden Heizsaison ist vor allem Wohnungsleerständen geschuldet und ergibt eine finanzielle Einsparung von nur rund 270 €. Solch überraschende Verbrauchsminderungen führen eher dazu, dass andere Wohnungen prozentuell mehr belastet werden und es daher in der Jahresabrechnung zu Nachzahlungen kommen kann.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck (mit Unterstützung durch die Hausverwaltung):
Hausvertrauensmann Josef MAYER, Hauptstraße 460, 3034 Maria Anzbach
mail@aquanostra.at

www.aquanostra.at



Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
Endstand 31.12.2018 (Buchungsstand 12.03.2019)	41 667,12 €	46 043,32 €
Einnahmen 2019 aus Monatsvorschreibungen	3 037,92 €	3 980,04 €
Umsatzsteuerverrechnung 2018 (20%→10%)	1 082,27 €	1 817,08 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	32,66 €	25,94 €
Teerfugensanierung	-3 815,10 €	-3 815,10 €
Überprüfung Blitzschutzanlage	-350,00 €	
Erneuerungen PM-Regler Heizungsstationen	-760,52 €	-942,82 €
Reparatur Solaranlage		-2 441,11 €
Reparatur Druckhalteanlage Heizung		-247,25 €
Reparatur Rollläden		-233,00 €
Reparatur Carport (Restbetrag)		-200,00 €
Balkonglassicherung provisorisch	-504,00 €	
Reparatur Gegensprechanlage	-153,00 €	
Rep. Wasserabsperrentile (abzgl. Versicherung)	-83,63 €	
Reparatur Heizkessel (Saugturbine defekt)	-727,82 €	
Reparatur Spültisch Waschküche	-54,08 €	
Neue LED-Außenleuchten	-87,28 €	
Aschesauger		-112,50 €
diverses Kleinmaterial	-22,50 €	-4,17 €
Umsatzsteuerverrechnung 2019 (20%)	-1 897,42 €	-1 908,55 €
Zinsertrag 31.12.2019	0,00 €	0,00 €
Endstand 31.12.2019 (Buchungsstand 02.03.2020)	37 364,62 €	41 961,88 €

Für 2020 stehen planmäßig keine Ausgaben zu Lasten der Instandhaltungs-Fonds an. Allenfalls erfolgt eine Wartung der Kunststofffenster, wenn eine Mehrheit das wünscht.

Zutritt zum Altstoffsammelzentrum (ASZ) Neulengbach



Achtung! Die neuen eCards mit Foto, welche seit Ende des Jahres 2019 verschickt werden, können leider nicht mehr vom Schrankensystem des Altstoffsammelzentrums Neulengbach gelesen werden. Es wird empfohlen, die alten, für das ASZ freigeschalteten Sozialversicherungskarten bis zur Umstellung der Schrankentechnologie nicht wegzuwerfen, da diese bis zur Einführung eines neuen Systems weiter als Zutrittskarte verwendet werden können.



Personalia

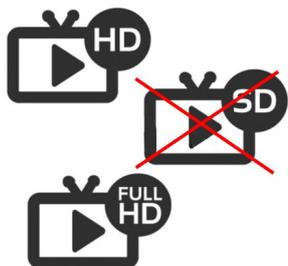
Wir begrüßen als neue Miteigentümerinnen:

Frau Bianca Binder, Wohnung Block A/Stiege 2/Tür 1 (ehemals Karl Binder)

Frau Michaela Tenora, B.Ed., Wohnung Block C/Stiege 3/Tür 1 (ehemals Winkler)

Umrüstung der Antennenanlagen?

Block A verfügt noch über vier SAT-TV-Umsetzer, die 16 Satellitenprogramme nur in SD-Auflösung und Mono-Ton in die Hausantenne einspeisen.



Medienberichten ist zu entnehmen, dass die Verbreitung von SD-Satellitenprogrammen voraussichtlich beginnend ab Mitte 2020 eingestellt wird. Die DVB-S-Umsetzer wären dann fortschreitend nutzlos.

Es ist allerdings jetzt schon zu hinterfragen, ob diese umgesetzten Programme über die ursprüngliche Hausantenne, auf der auch Simpli-TV terrestrisch zu empfangen ist, überhaupt noch konsumiert werden. Viele Wohnungen verfügen über eigene SAT-Anschlüsse und auch Kabelanschlüsse stehen im Haus zur Verfügung, um TV-Programme in HD-Auflösung zu empfangen. Ein Ersatz der Umsetzer durch DVB-S2-fähige HD-Geräte ist daher nicht angedacht. Bitte teilen Sie auf u.a. Fragebogen mit, ob Sie mit der sofortigen Abschaltung der alten Anlage im Block A einverstanden sind, um unnötig hohen Stromver-

brauch (ca. 1.800 kWh/Jahr) zu vermeiden.



Der neue terrestrische digitale Radio-Standard DAB+ steht in NÖ nun zumindest schon im Außenbereich (Auto) zur Verfügung. Allerdings bedürfte es zu dessen Empfang im Haus einer zusätzlichen Dachantenne (Band III). Da eine Abschaltung von UKW in Österreich derzeit nicht angedacht und ORF-Radio auf DAB+ momentan noch gar nicht vertreten ist, erscheint ein Umrüstung der Dachantennen aktuell aber nicht vordringlich.

Alternativ können zahlreiche Radiosender ja auch über vorhandene SAT- und Kabelempfangsgeräte sowie über Internet empfangen werden.

Bitte geben Sie dennoch schon jetzt Ihre Meinung zu einer späteren Umrüstung der Dachantennen (beider Häuser!) auf u.a. Fragebogen bekannt. Bei positiver Entscheidung werden zeitgerecht Kostenvoranschläge für die Umrüstung eingeholt, die bei allfälliger Abschaltung von UKW jedenfalls erfolgen wird. Dann sind allerdings neue DAB-taugliche Radioempfangsgeräte bzw. Adapter zu Altgeräten erforderlich, wenn der Empfang terrestrisch erfolgen soll.

Block A aktuelle SAT-TV-Programme

über die Hausantenne (sofern überhaupt noch funktionsfähig)

Sender	Kanal *)
Arte	49
Phoenix	S24
Bayerisches Fernsehen	S29
ARD	45
RTL Österreich	29
RTL 2 Österreich	26
VOX Österreich	47
VIVA	6
Sat 1 Österreich	42
Pro 7 Österreich	40
Kabel 1 Österreich	S11
BR alpha	51
ZDF	S15
3 Sat	S17
Super RTL Österreich	S19
Eurosport	S21

Fragebogen

Ich bin/wir sind mit der sofortigen Abschaltung der SAT-Umsetzer für nebenstehend genannte Hausantennen-Programme im Block A einverstanden:

- ja Diese Frage betrifft nur
- nein Block A!

Die folgende Frage betrifft beide Blöcke A und C

Ich/wir wünsche(n) eine Aufrüstung der Dachantenne für DAB+ Radioempfang, sobald ein umfassenderes (aktuell nur 9) Senderangebot vorhanden ist:

- ja
- nein

Name: _____

Block: _____ /Stiege: _____ /Tür: _____

Unterschrift(en)

Bemerkungen:

Ausgefüllten Fragebogen bitte bis spätestens 31.03.2020 in das Brieffach Block C/Stiege 2/ Tür 5 (Mayer) einwerfen oder Fragen per Mail an mail@aquanostra.at beantworten.

Information zur Gebäudeversicherung der



Die Gebäudeversicherungen beider Häuser umfassen die Sparten **Feuer, Sturm-schaden, Leitungswasser, Glasbruch, Haftpflicht, Naturgefahren und Wohnraumhygiene**. Beinhaltet sind die Nebengebäude (Müllhaus, Carports) sowie die Solaranlagen.

Von besonderem Interesse ist die Leitungswasserversicherung, die uns aber nicht von einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der Leitungsanlagen entbindet, auch wenn Bruch- und Korrosionsschäden beinhaltet sind. Ersetzt wird jedenfalls nur der unmittelbar betroffene Bereich, nicht aber veraltete Leitungen im Ganzen. Es ergeht daher wiederholt der eindringliche Appell, im Zuge geplanter Wohnungsanierungen bisher noch nicht getauschte Wasserleitungen nach Möglichkeit zu erneuern. Ebenfalls in dieser Sparte enthalten ist die Beseitigung von Abflussverstopfungen. Bitte

möglichst vor Beauftragung von Handwerkern Kontakt mit der Hausverwaltung (☎01/5871581-2900) aufnehmen.

In diesem Zusammenhang ist auch die periodische Überprüfung des Wohnungsabsperrventils (hinter der Wartungsklappe im WC) wichtig. Bitte kontrollieren sie die Funktionsfähigkeit dieses Ventils, das für die Absperrung des Wasserzuflusses zur Wohnung verantwortlich ist. Dieses Ventil sollte nicht ganz bis zum Anschlag geöffnet werden (halbe Drehung zurück), um im Falle des Festsitzens beidseitigen Spielraum zum Drehen des Handrades zu haben.

Wenn sich dieses Ventil nicht schließen lässt, muss bei einem Störfall in einer Wohnung der Wasserzufluss zu mindestens drei Wohnungen abgesperrt werden. Das gilt übrigens auch, wenn bei längerer Abwesenheit im Störfall der Zutritt zu einer betroffenen Woh-

nung nicht gleich möglich ist. **Bitte sorgen Sie daher bei Urlaubsabwesenheiten dafür, dass das Hauptabsperrventil Ihrer Wohnung geschlossen ist oder zumindest jemand rasch Zutritt zur Wohnung bekommen kann.**

Den allenfalls erforderlich Tausch des Hauptabsperrventils zahlt in der Regel die Gebäudeversicherung, auch die damit vielleicht verbundenen Maurer-/Fliesenlegerarbeiten, wenn das Ventil nicht gut zugänglich ist und Stemmarbeiten erforderlich sind.

Die Gebäudeversicherung ersetzt nicht eine Haushaltsversicherung! Die Gebäudeversicherung ersetzt nur Schäden an/durch mit dem Gebäude fest verbundene(n) Teile(n). Für alles andere sind Sie als WohnungseigentümerIn selbst verantwortlich, wofür der Abschluss einer Haushaltsversicherung dringend empfohlen wird.

Wartung der Kunststofffenster?

Seit der thermischen Sanierung (Block C 2011, Block A 2013) sind—mit einer Ausnahme im Block A—alle Wohnungen mit Kunststofffenstern der Firma Internorm ausgestattet.



Nachdem im Block A schon ein erster Mangel aufgetreten ist (Fenster ließ sich nicht vollständig schließen), sollten wir darüber nachdenken, ob nicht eine gemeinsame Wartung nach so langer Zeit sinnvoll wäre.

Internorm hat in Neulengbach einen Fachbetrieb, der diese Wartung durchführen würde. Damit könnte die Funktionsfähigkeit der Fenster für die Zukunft weiter gewährleistet und vielleicht teurere Reparaturen vermieden werden. Die Wartung würde zu Lasten der Instandhaltungsrücklagen erfolgen, also niemanden direkt belasten.

Bitte geben Sie auf nebenstehendem Fragebogen bekannt, ob Sie eine solche einmalige Fensterwartung befürworten.

Im Falle einer positiven Entscheidung wird die Firma Plattner mit der Fensterwartung beauftragt.

Fragebogen

Ich/wir befürworte(n) die gemeinsame Wartung der Kunststofffenster/Balkontüren durch die Fa. Plattner (ca. 25 €/Fenster, ca. 50 €/Tür):

- ja
 nein

Bemerkungen:

Name: _____

Block: _____ /Stiege: _____ /Tür: _____

 Unterschrift(en)

Ausgefüllten Fragebogen bitte bis spätestens 31.03.2020 in das Brieffach Block C/Stiege 2/Tür 5 (Mayer) einwerfen oder Frage per Mail an mail@aquanostra.at beantworten.