



## In dieser Ausgabe:

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Editorial             | 1   |
| Jahresabrechnung 2021 | 2-4 |
| Sonderausgaben        | 4   |
| Brandmeldeanlage      | 4   |

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2021?
- Versteckte Steuererhöhung
- Was tun, wenn es brennt?

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die Förderzusage des Landes NÖ für die Elektrifizierung der Carports ist Anfang Februar eingetroffen, sodass einem Baubeginn noch im Frühjahr 2022 nichts mehr im Wege steht. Der maximale Förderbetrag in Höhe von 15.000 € netto würde auch noch ein gewisses Maß an inflationsbedingten Kostensteigerungen gegenüber dem Voranschlag abdecken. Über die Einforderung des Kostenbeitrages werden Sie durch die Hausverwaltung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

Die von der EVN nicht auf Dauer geduldete Abstützung unserer Verkehrsspiegel durch den Lichtmast wurde durch einen freistehenden Rohrahmen ersetzt. Bei dieser Gelegenheit wurden die bereits teilweise erblindeten alten Spiegel durch neue, vereisungsfreie Spiegel ersetzt. Damit ist auch bei feuchtkalter Witterung eine gute Sicht auf den Querverkehr gewährleistet, was die Sicherheit unserer Ausfahrt erhöht. Die dafür angefallenen rund 7.300 € sind daher langfristig gut investiert. Von Block B wird wegen der gemeinsamen Nutzung der Ausfahrt ein entsprechender Kostenbeitrag eingefordert. Dessen Hausverwaltung zielt sich allerdings noch und muss erst die EigentümerInnen befragen, ob diese einer Kostenbeteiligung zustimmen.

Seitens des Amtes der NÖ Landesregie-

rung wurde nach meiner Intervention mitgeteilt, dass die Bushaltestelle vor unserer Wohnhausanlage nun doch Richtung Friedhof zum Zebrastreifen verlegt wird. Unser Parkplatzproblem wird damit in absehbarer Zeit gelöst und gleichzeitig die Sicherheit für die BusbenützerInnen erhöht.

In letzter Zeit mehren sich leider wieder Fehlwürfe beim Müll. Elektrokleingeräte haben im Restmüll nichts zu suchen, dafür gibt es die Altstoffsammelstelle in Neulengbach. Für Biomüll dürfen nur kompostierbare Säcke verwendet werden, keinesfalls solche aus Plastik. Im Rest- und Verpackungsmüll sind Säcke grundsätzlich zu entleeren, um Platz zu sparen. Ausgenommen davon sind nur Abfälle aus Corona-Haushalten, deren Abfälle gut zugebunden gesammelt (!) im Restmüll entsorgt werden sollen. Achtung: Auch für die Müllentsorgung darf in Quarantäne die Wohnung nicht verlassen werden!

Wie Sie sehen, hat uns das Corona-Virus noch nicht verlassen, es ist also nach wie vor Vorsicht angebracht. Bitte halten Sie sich weiterhin an die geltenden Corona-Maßnahmen und bleiben Sie gesund!

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## Jahresabrechnung 2021

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2021 und die Monatsvorschreibungen ab April 2022.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2021 im beiden Häusern vor allem dadurch beeinflusst, dass Dienstleistungen (z.B. Hausbetreuung) im Durchschnitt um ca. 2,3 % teurer wurden. Die Betriebskostenkalkulation führte im Ergebnis fast zu einer Punktlandung.

Die Entwicklung der **Heizkosten** war bei zuletzt stark steigenden Pellets-

preisen von leicht gestiegenem Verbrauch bestimmt. Dieser ist vor allem auf eine geringere Solarausbeute im Frühjahr zurückzuführen.

Die bis zur Hauptbefüllung im Mai noch stabilen Pelletspreise sind im Herbst im Sog der Öl- und Gaspreise förmlich explodiert. Da diese überraschende Preissteigerung für die Auffüllung im Dezember nicht mehr rechtzeitig einkalkuliert werden konnte, kommt es in beiden Häusern zu Nachzahlungen. Verstärkt wird dieser Effekt durch unregelmäßige Verbräuche, z.B. vorübergehende Wohnungsleerstände, die mangels Kommunikation auch nicht berücksichtigt werden konnten. Die Ein-

kaufsmenge muss jedoch bezahlt werden und verteilt sich dadurch auf die anderen Nutzer.

Die vom Jahresbeginn 2022 an wieder mit Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen werden bei Bedarf quartalsweise 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.

| <b>BLOCK A - Ausgabenart</b>              | <b>2019</b>        | <b>2020</b>        | Stand 07.02.2022<br><b>2021</b> | Stand 01.01.2022<br><b>Plan 2022</b> |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Hausbetreuung                             | 9 039,41 €         | 9 279,49 €         | 9 492,29 €                      | 9 755,00 €                           |
| Winterdienst                              | 1 287,22 €         | 1 301,44 €         | 1 314,74 €                      | 1 345,00 €                           |
| Kanal                                     | 4 411,56 €         | 4 411,56 €         | 4 411,56 €                      | 4 410,00 €                           |
| Versicherung                              | 2 916,32 €         | 3 998,51 €         | 4 442,08 €                      | 4 540,00 €                           |
| Müllabfuhr                                | 2 251,60 €         | 2 251,60 €         | 2 692,04 €                      | 2 700,00 €                           |
| Grundsteuer                               | 1 740,44 €         | 1 736,22 €         | 1 740,44 €                      | 1 740,00 €                           |
| Wasser                                    | 2 483,99 €         | 2 475,94 €         | 2 650,25 €                      | 2 615,00 €                           |
| Heizungswartung                           | 2 239,18 €         | 1 372,86 €         | 2 016,93 €                      | 2 080,00 €                           |
| Rauchfangkehrer                           | 849,62 €           | 362,18 €           | 368,16 €                        | 380,00 €                             |
| Strom                                     | 882,15 €           | 1 023,20 €         | 936,18 €                        | 1 075,00 €                           |
| Bankspesen                                | 147,29 €           | 138,44 €           | 137,43 €                        | 160,00 €                             |
| Waschküchen-Einnahmen                     | -72,34 €           | -87,23 €           | -121,21 €                       | -100,00 €                            |
| Sonstiges                                 | 173,52 €           | 181,66 €           | 205,97 €                        | 500,00 €                             |
| <b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>          | <b>28 349,96 €</b> | <b>28 445,87 €</b> | <b>30 286,86 €</b>              | <b>31 200,00 €</b>                   |
| <i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i> | 22,40 €            | 22,48 €            | 23,93 €                         | 24,65 €                              |
| <b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>              | <b>4 187,73 €</b>  | <b>4 551,11 €</b>  | <b>5 073,52 €</b>               | <b>5 377,00 €</b>                    |
| <i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i> | 228,83 €           | 220,71 €           | 239,68 €                        | 258,54 €                             |
| <b>SUMME BK+HK netto</b>                  | <b>32 537,69 €</b> | <b>32 996,98 €</b> | <b>35 360,38 €</b>              | <b>36 577,00 €</b>                   |

| <b>BLOCK C - Ausgabenart</b>              | <b>2019</b>        | <b>2020</b>        | Stand 07.02.2022<br><b>2021</b> | Stand 01.01.2022<br><b>Plan 2022</b> |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Hausbetreuung                             | 11 627,50 €        | 11 951,20 €        | 12 219,80 €                     | 12 590,00 €                          |
| Winterdienst                              | 1 679,41 €         | 1 697,97 €         | 1 715,32 €                      | 1 760,00 €                           |
| Kanal                                     | 5 698,12 €         | 5 698,13 €         | 5 698,12 €                      | 5 700,00 €                           |
| Versicherung                              | 5 620,84 €         | 5 418,08 €         | 5 444,92 €                      | 5 600,00 €                           |
| Müllabfuhr                                | 2 937,62 €         | 2 937,62 €         | 3 512,24 €                      | 3 510,00 €                           |
| Grundsteuer                               | 2 270,76 €         | 2 265,24 €         | 2 270,76 €                      | 2 270,00 €                           |
| Wasser                                    | 3 064,21 €         | 3 415,01 €         | 3 836,67 €                      | 3 830,00 €                           |
| Strom                                     | 811,99 €           | 890,42 €           | 929,04 €                        | 960,00 €                             |
| Rauchfangkehrer                           | 973,80 €           | 413,34 €           | 420,78 €                        | 430,00 €                             |
| Wartung Zentralheizung                    | 729,50 €           | 1 867,60 €         | 1 782,99 €                      | 1 865,00 €                           |
| Bankspesen                                | 140,52 €           | 144,12 €           | 148,64 €                        | 160,00 €                             |
| Waschküchen-Einnahmen                     | -57,42 €           | -66,66 €           | -44,27 €                        | -65,00 €                             |
| Sonstiges                                 | 117,29 €           | 190,91 €           | 299,97 €                        | 510,00 €                             |
| <b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>          | <b>35 614,14 €</b> | <b>36 822,98 €</b> | <b>38 234,98 €</b>              | <b>39 120,00 €</b>                   |
| <i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i> | <i>21,47 €</i>     | <i>22,20 €</i>     | <i>23,06 €</i>                  | <i>23,59 €</i>                       |
| <b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>              | <b>4 561,45 €</b>  | <b>4 729,39 €</b>  | <b>5 753,42 €</b>               | <b>6 047,00 €</b>                    |
| <i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i> | <i>226,27 €</i>    | <i>220,65 €</i>    | <i>238,49 €</i>                 | <i>257,87 €</i>                      |
| <b>SUMME BK+HK netto</b>                  | <b>40 175,59 €</b> | <b>41 552,37 €</b> | <b>43 988,40 €</b>              | <b>45 167,00 €</b>                   |

**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 2021 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 96 € entfällt. Dazu kommen die Wärmezähler-Mieten in Höhe von ca. 73 €. Im Block C werden die Mietzähler nach 5 Jahren voraussichtlich heuer getauscht (Eichung).

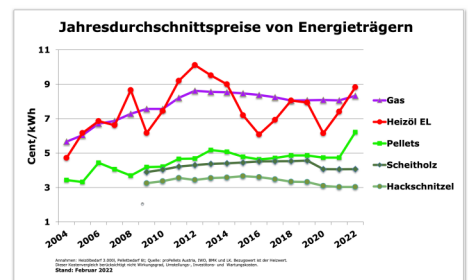
Die **Heizkostenentwicklung** ist von den Faktoren Pelletspreis, Wetter/

Solarausbeute und Verbrauch abhängig. Mehr Heizleistung bedeutet auch einen Mehrverbrauch beim Strom, weil die Heizaggregate länger laufen.

Beeinflussbar ist nur der Verbrauch. Um große Guthaben oder Nachzahlungen in der Jahresabrechnung zu vermeiden, ist es wichtig, absehbare Verbrauchsänderungen (z.B. vorübergehender Leerstand oder Neubezug einer Wohnung) rechtzeitig vor Quartalsbeginn bekanntzugeben, um die Vorauszahlungen anpassen zu können.

Wie die weiter steigenden Preise bei den fossilen Brennstoffen auf die Holzpelletspreise durchschlagen werden, bleibt abzuwarten. Unsere Vorräte reichen auf jeden Fall bis in den Sommer. Der bisher ungewöhnlich

milde Winter hilft dabei, durch geringeren Verbrauch den steigenden Preisen entgegenzuwirken.



**Waschküchenabrechnung**

Aufgrund der gestiegenen Betriebskosten (Strom, Reinigung) muss der Preis je kWh, welcher zuletzt 2019 angepasst worden ist, ab 01.03.2022 von 39 Cent auf 42 Cent angehoben werden. Bitte achten Sie auf eine lückenlose und lesbare Eintragung in den Zählerstandlisten.

## Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

| Gegenstand  | Block A            | Block C            |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Endstand 31.12.2020</b>                            | <b>27 925,90 €</b> | <b>29 639,62 €</b> |
| Einnahmen 2021 aus Monatsvorschreibungen              | 3 437,94 €         | 4 500,99 €         |
| Umsatzsteuerverrechnung 2020 (20%→10%)                | 2 730,95 €         | 3 171,70 €         |
| Verkaufserlös Wassertanks, Pumpen                     | 1 083,33 €         | 62,50 €            |
| Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung                | 53,03 €            | 19,66 €            |
| Reparaturen an Wohnungsstationen der Heizung          | -1 278,43 €        | -469,07 €          |
| Reparaturen der Heizungsanlage allgemein              | -700,50 €          |                    |
| Reparatur Gegensprechanlage                           | -100,00 €          |                    |
| Installation Rauchmeldeanlage                         | -1 981,12 €        | -2 638,21 €        |
| Diverse Installationsarbeiten                         | -511,25 €          | -1 143,76 €        |
| Versicherungsvergütungen                              | 333,25 €           | 2 907,64 €         |
| Reparaturen Rollläden                                 |                    | -1 218,52 €        |
| Reparatur Raffstore (Vers.), Tausch Windwächter       |                    | -2 488,51 €        |
| Erneuerung Energieausweis                             |                    | -353,55 €          |
| Reparatur Müllraum-Verriegelung                       | -63,27 €           | -82,56 €           |
| Ersatz für defekte Whg.-Heizungsthermostate           |                    | -261,36 €          |
| Abdeckleiste Spechtschaden Westfassade                |                    | -1 177,96 €        |
| diverses Kleinmaterial                                | -49,98 €           | -9,99 €            |
| Umsatzsteuerverrechnung 2021 (20%)                    | -820,48 €          | -1 979,71 €        |
| Zinsertrag 31.12.2020 (aus Klage Zahlungsverzug)      |                    | 2,92 €             |
| <b>Endstand 31.12.2021 (Buchungsstand 07.02.2022)</b> | <b>30 059,37 €</b> | <b>28 481,83 €</b> |

Für 2022 steht im Block A die notwendige Sanierung des westlichen Traufenpflasters sowie des Heizungswassers zur Verhinderung von Korrosion an, da eine chemische Untersuchung Abweichungen von der vorgeschriebenen Norm angezeigt hat. Die Rechnung für die neuen Verkehrsspiegel und die Asphaltanierung am Parkplatz fällt schon in das Jahr 2022, so dass für heuer äußerste Zurückhaltung bei Investitionen angesagt ist, um die beschlossenen Schwellenwerte für eine weitere Erhöhung der Einzahlungen in die Rücklagen nicht zu unterschreiten (Block A: 20.000 € und Block C: 25.000 €).



### Sonderausgaben

Nach dem Ende der fünfjährigen Übergangsfrist für vor 2016 abgeschlossenen Verträge gibt es die sogenannten „Topf-Sonderausgaben“ ab dem Veranlagungsjahr 2021 nicht mehr. Unsere Sanierungskosten sind daher, ebenso wie z.B. Prämien für Lebens- und Unfallversicherungen nicht mehr von der Lohn- und Einkommensteuer absetzbar.



### Brandmeldeanlagen im Keller

In der Kalenderwoche 40/2021 wurden die neuen Brandmeldeanlagen im Keller in Betrieb genommen. Nach einer Umprogrammierung der beiden Zentralen sollten Sabotage-Fehlalarme nun der Vergangenheit angehören. Dennoch eine Bitte: Wenn Sie in der Nacht den Alarmton hören, beschweren Sie sich bitte nicht am nächsten Vormittag über den Lärm, sondern sehen Sie sofort nach, was der Grund für den Alarm ist. Nur wenn diejenigen, welche den Alarm zuerst wahrnehmen, rasch reagieren, macht die Anlage Sinn. Im hoffentlich nie eintretenden Brandfall wären natürlich sofort die notwendigen Schritte einzuleiten: Alarmieren (Notruf 122) — Retten — Löschen. Im Kellerbereich jeden Stiegenhauses und bei den Heizräumen gibt es Feuerlöscher.

### 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)

