



### In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Hausordnung	2
Grundgrenzen	3
Richtige Bedienung der Heizung	4
Abrechnungsterminal Waschküche Block A	4

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Zusammenleben braucht Regeln
- Parken in Nachbars Garten
- Heizen im Sommer?
- Papierlose Abrechnung



## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die letzten Monate waren geprägt von den Themen Inflation und Energiekostenexplosion. Wir sind zumindest beim Heizen mit einem blauen Auge davongekommen, weil bei den Pellets nur die Ergänzungsmenge im Dezember 2022 teuer, aber die Auffüllung im Mai 2023 schon wieder zu einem moderaten Preis möglich war. Die Vorauszahlungen der Heizkosten können daher (bei normalem Verbrauch) ab Juli 2023 gesenkt werden. Nicht so die Betriebskosten, die inflationsbedingt sogar stärker gestiegen sind, als ursprünglich angenommen und die Vorauszahlungen daher geringfügig angehoben werden müssen.

In Sachen Fernwärme gibt es offiziell derzeit nichts Neues. Die Entwicklung in Deutschland, wo die kleinräumige Verbrennung von Holz zunehmend in Kritik gerät, bestätigt mich jedoch in meiner Überlegung, das Thema im Auge zu behalten. Nur Großanlagen können mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand Abgasreinigung betreiben. Wir hätten nicht einmal Platz für solche Anlagen.

Auch zum Thema Glasfaser hält sich die Gemeinde noch bedeckt, allerdings war bereits eine Firma im Haus, welche die möglichen Einleitungspunkte und die Situierung der Hausanschlüsse geprüft und in einem Protokoll festgehalten hat.

Unerfreulich sind für mich immer wieder Verstöße gegen die Hausordnung und vor allem Diskussionen darüber, ob die Regelungen strikt einzuhalten sind. Die Hausordnung ist von der Mehrheit der EigentümerInnen (!) beschlossen und kann gemäß §28 WEG 2002 nur von dieser abgeändert werden. Man kann auch nicht alle Eventualitäten in der Hausordnung abbilden. Ein wenig Hausverstand müsste z.B. eigentlich dafür ausreichen zu erkennen, dass Fußballspiel gegen eine Styroporwand dieser nicht zuträglich ist. Unsere Häuser haben inzwischen vier Generationen er- bzw. überlebt. Ich erwarte mir schon, dass die dritte Generation der vierten beibringt, wie Gemeinschaftseigentum schonend behandelt werden soll. Dazu gehören auch die Böschungen vor den Häusern, in denen rücksichtslos herumgetrampelt wird. Dabei bricht das Unterholz und die Pflanzen sterben ab.

Auf der Folgeseite habe ich ein paar Punkte der Hausordnung angeführt, die immer wieder Anlass zu Kritik geben. Bitte vermeiden Sie und auch Ihre MieterInnen Verstöße dagegen, um ein gedeihliches Zusammenleben zu ermöglichen und Schäden an den Häusern und Außenanlagen zu vermeiden.

Ihr

Josef Mayer  
Hausvertrauensmann

## Hausordnung (Auszug)



Diese Hausordnung wurde im Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers aufgestellt. Die nachstehenden Bestimmungen haben den Zweck, das Wohnen im Hause in Ruhe und Ordnung zu sichern. Ferner sind Bestimmungen enthalten, die im Interesse der Sicherung und Erhaltung des Hauses notwendig sind. Die Hausordnung ist daher für alle Wohnungseigentümer bzw. Mieter sowie für deren Angehörige und Besucher verbindlich und unbedingt einzuhalten.

- Stiegen, Gänge, Keller, Geh- und Fahrwege, Rasenflächen und Gartenanlagen dürfen nicht verunreinigt werden (**Zigarettenstummel**, Papierreste etc.).
- Das **Abstellen von Schuhen** oder sonstigen Gegenständen (z.B. Kinderwagen) auf den Gängen oder Stiegen ist ausnahmslos verboten (Kinderwagen- und Fahrradabstellraum).
- Bei der Haltung von Haustieren aller Art wird im Interesse der Reinlichkeit und Ordnung darauf hingewiesen, dass die **Notdurft nicht in der Grünanlage** verrichtet werden darf (gilt auch für das Ausmisten von Ställen).
- **Wohnungsstation und Wohnungsheizkörper sind Teil des Energiekreislaufes des Hauses, Arbeiten daran dürfen daher nur durch Fachpersonal** und wegen der notwendigen Nachfüllung aufbereiteten Wassers nur in Absprache mit den Hausvertrauensleuten bzw. der Hausverwaltung erfolgen.
- Für die leichtfertige oder boshafte **Beschädigung der Grünanlagen, Hausfassaden oder sonstigen Anlagen durch Kinder haften die Erziehungsberechtigten**. Ist es nicht möglich, den Verantwortlichen zu ermitteln, werden die Kosten auf die gesamte Hausgemeinschaft aufgeteilt.
- Die **Stiegenhäuser und Kellergänge sind freizuhalten**, insbesondere ist dort das Abstellen von Handwagen, Fahrrädern, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen untersagt. Kinderwagen und alle Arten von Fahrzeugen dürfen nur in den dafür bestimmten Abstellräumen untergebracht werden.
- **Jede andere zeitlich limitierte Abstellung bedarf einer Zustimmung der Hausgemeinschaft und der Genehmigung der Hausverwaltung**. Eine Kopie des Genehmigungsschreibens ist diesfalls sichtbar bei den abgestellten Gegenständen anzubringen, sodass deren Eigentümer zweifelsfrei feststellbar ist. **Bei fehlender Zustimmung bzw. Kennzeichnung werden die Gegenstände als herrenlos betrachtet und dürfen daher nach einer Frist von einer Woche zu Gunsten/Lasten der Eigentümergemeinschaft entrümpelt werden**.
- Die **Hauseingangstüren sind stets geschlossen zu halten**, die Kellertüren zu versperren. Kellerfenster dürfen nur mit verriegelten Metallgittern geöffnet bleiben, nicht jedoch bei niedrigen Außentemperaturen.
- Die allgemeinen Teile des Hauses stehen allen Bewohnern nach der getroffenen Zweckbestimmung frei zur Verfügung, jedoch darf dies zu **keinen Beschädigungen, Beschmutzungen oder Lärmbelästigungen** führen.
- Jeder Wohnungseigentümer bzw. Mieter haftet für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung oder überhaupt aus seinem Verschulden entstehen. Er ist auch für jene Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von seinen Familienangehörigen, Mitbewohnern und Besuchern begangen werden. **Für Schäden, deren Verursacher nicht festgestellt werden kann, haftet die Hausgemeinschaft**.
- Die Benützung der gekennzeichneten Parkplätze ist nur jenen Personen gestattet, die grundbücherliche Eigentümer bzw. Mieter derselben sind. **Außerhalb der nummerierten Flächen ist das Halten und Parken von Fahrzeugen aller Art grundsätzlich verboten**, vor dem Stiegenabgang zu Block C ist nur kurzzeitiges Halten zu Ladezwecken sowie zum Ein- und Aussteigen mobilitätseingeschränkter Personen erlaubt. **Besucher sind anzuhalten, ihre Fahrzeuge außerhalb der Wohnhausanlage abzustellen**.

### Impressum

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

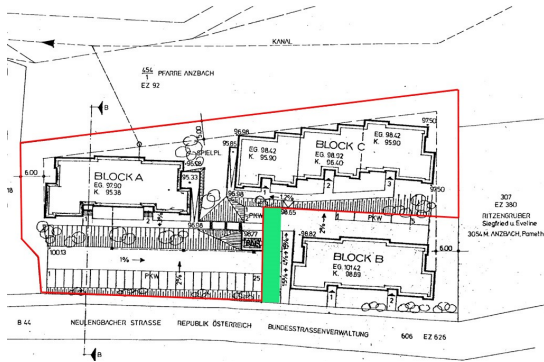
Hausvertrauensmann Josef MAYER, Purkersdorferstraße 25, 3034 Maria Anzbach

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

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



## Grundstücksgrenzen (inkl. Historie)



Wer also außerhalb der roten Linie parkt, tut dies „in Nachbars Garten“.

Leider nehmen einige von uns und auch Besucher diese Regelung nicht ernst und offenbar das Recht für sich heraus, auf dem Grund von Block B zu par-

ken, obwohl das ausdrücklich nicht erwünscht und so auch ausreichend beschildert ist.

Block B duldet ohnehin Ladetätigkeiten, wie z.B. Möbel- und Pelletslieferungen. Für letztere erbitte ich jedes Mal schriftlich per Aushang an den Eingangstüren von Block B Tage im Voraus die Freihaltung der Fläche, muss mir aber dennoch Sorgen machen, ob nicht jemand von uns dann im Weg steht. Ich werde aus den eigenen Reihen auch schief angeschaut, wenn einmal Wartungsarbeiten am Block C stattfinden und der geliebte und bequeme Ladeplatz bei der Halteverbotstafel ausnahmsweise nicht zur Verfügung steht, weil dort ein Hubsteiger positioniert ist, für den ich auch bei Block B um Freihaltung gebeten habe. Ich habe das eigentlich nicht notwendig und wenn nicht bald Vernunft einkehrt, werde ich mit dem Feuerwehrkommandanten Rücksprache halten, warum es bei uns keinen markierten Stellplatz für die Feuerwehr wie bei anderen Wohnhausanlagen gibt. Ich will mir nämlich nicht ausmalen was passiert, wenn es bei uns einmal brennt und die Feuerwehr wegen parkender Autos unmittelbar neben der Einfahrt vor Block C nicht Position beziehen kann.

Es gibt also in Wahrheit keinen Grund, länger als für Ladetätigkeiten unbedingt notwendig auf dem Gelände von Block B zu halten. Übrigens auch nicht die Miete einer Garage, es sei denn, die gesamte Eigentümergemeinschaft von Block B hat zugestimmt, wovon ich nicht ausgehe. Jedenfalls erschwert das Parken dort die Zufahrt zu den Garagen.

Wir sollten die Geduld von Block B nicht überstrapazieren. Erstens gibt es genug Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung, z.B. an der B44 oder beim Friedhof und zweitens will ich nicht in eine Situation kommen, wo ich für Pelletslieferungen vielleicht auch einen Duldungsbescheid der Gemeinde brauche wie anlässlich der Sanierungen.



Dass die unter der Halteverbotstafel angebrachte Drohung mit Abschleppung mangels geeigneter Firma ins Leere geht, ist klar. Block B könnte sich aber auch mit Besitzstörungsklagen wehren und da gibt es Firmen, die daraus sogar ein Geschäftsmodell gemacht haben („Zupf Di“). Die Unbelehrbaren mögen also auf der Hut sein und den Bogen nicht weiter überspannen. Das kann nur zum Nachteil für uns alle geraten.

Unmittelbar nach Fertigstellung von Block C ist im Jahr 1983 die Baugenossenschaft „Neue Eigenheime“ in Konkurs gegangen. Das Grundstück, auf dem jetzt Block B steht, blieb vorerst unbebaut und wurde aus der Konkursmasse schließlich im Jahr 1984 an die NIOBAU verkauft.

Um unter Wahrung der Bauabstände den Block B nach den ursprünglichen Plänen bauen zu können, wurde die Eigentümergemeinschaft Block A+C mehr oder weniger genötigt, die Einfahrt um 20.000 Schilling an Block B zu verkaufen, uns wurde jedoch ein Servitut (im Plan grün eingefärbt) eingeräumt.

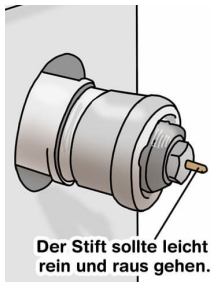
Im Gegenzug hat Block B zugesagt, auf die ursprünglich entlang der Grundgrenze zu Block C eingezeichneten Parkplätze zu verzichten, um auch hier den Bauabstand einzuhalten. Dass diese letztlich doch markiert wurden, aber näher an den Garagen, ist eine andere Sache, hat aber die Errichtung der Kinderwagen – und Fahrradrampe ermöglicht.

Es ist zwar unerfreulich, dass Block B bei 12 Wohnungen nun über 10 Garagen und mindestens 2 Abstellplätze verfügt, während Block A und C bei 39 Wohnungen nur 25 Parkplätze haben, damit müssen wir aber leben.

## Heizungsbedienung in der Übergangszeit und im Sommer

Ich habe im Editorial angekündigt, dass die Heizkostenvorauszahlungen „bei normalem Verbrauch“ ab Juli 2023 gesenkt werden können. Wenn allerdings 33 % der Wohnungen von Block A im April 75 % des Gesamtverbrauchs des Hauses für sich verbuchen, schlägt das auch auf die Vorauszahlungen durch, weil diese aus einer Rückschau auf die vergangenen 12 Monate ermittelt werden. Bitte sich also nicht zu wundern, wenn es nicht für alle billiger wird.

Ich darf daher die Bedienung der Heizung nochmals in Erinnerung rufen: Es reicht nicht, nur die Heizkörperthermostate beim längerem Lüften vor allem des Hauptraumes, meist das Wohnzimmer, oder bei Abwesenheit zurückzudrehen. Sobald der Wohnraumthermostat einschaltet (rote LED), geht dann die Heizleistung in den Fußboden. Besser ist es, diesfalls am Raumthermostat den Regler in Richtung 5°C zu drehen (**nicht überdrehen, sonst bricht die Achse**). Wenn die rote LED dennoch angeht, ist der Raumthermostat defekt! Bitte auch beachten, dass sich hinter der Klappe ein zweiter Regler für die Nachtabsenkung befindet. Wenn die Uhr und die Reiter für die Tag-/Nachtschaltung richtig eingestellt sind und der Automatikbetrieb ⌚ aktiviert ist, leuchtet die grüne LED, wenn die Nachtabsenkung aktiv ist. Die rote LED leuchtet zusätzlich, wenn die am Regler hinter der Klappe eingestellte Temperatur unterschritten wird und sich die Heizung daher auch in der Nacht einschaltet.



Wichtig: **Unsere Heizung hat in den Wohnungen keinen Ausschalter!** Einzig der Raumthermostat steuert die Umleitung des Heizungswassers in die Heizkörper. **Im Sommerbetrieb** ist es neben dem zwingenden Zurückdrehen beider Regler am Raumthermostat auf Minimalwerte (außen: Tagtemperatur, hinter Klappe: Nachtabsenktemperatur) empfehlenswert, **alle Heizkörperregler voll aufzudrehen**, auch wenn das ungewöhnlich klingen mag. Damit wird verhindert, dass sich der Ventilstift in gedrückter Stellung (Heizung aus) festfrisst und im Herbst bei der Wiederinbetriebnahme der Heizung der Heizkörper deswegen kalt bleibt.

## Moderne Waschküchenabrechnung im Block A



Voraussichtlich am **Mittwoch, den 5. Juli 2023** wird von Miele der Abrechnungsterminal für die Nutzung der Waschgeräte im Block A geliefert. **An diesem Tag ist die Benützung der Waschküche im Block A nicht möglich!** Damit erfolgt der Ersatz der manuellen Abrechnung über Zählerstandbuch und Überweisung des Rechnungsbetrages durch bargeldlose Bezahlung.

Die Freischaltung der Maschinen in der Waschküche und die Aufladung von Karte bzw. Smartphone-App oder (auf Wunsch) Chip kann über das Abrechnungsgerät vor Ort durchgeführt werden.

Im Zuge der Installation des Terminals wird auch gleich eine LAN-Leitung vom Internet-Router im Heizraum (Steuerung der Heizkessel) zur Steuereinheit der Brandmeldeanlage im Keller der Stiege 2 gelegt, um die Brandmeldeanlage auch fernbedienen bzw. Alarmer auch online übermitteln zu können. Da die Brandmeldeanlage auch andere Meldungen als Brände verarbeiten kann, soll auch gleich die Störungsmeldeanlage der Heizung angeschlossen werden, was eine Wertkarten-SIM für die derzeitige SMS-Störungsmeldung entbehrlich macht. Selbstverständlich wird dafür nicht die Sirene losgehen, solche Alarmer erfolgen still an definierte Personen, u.a. an mich.

Sollte es tatsächlich zur Erschließung unserer Wohnhausanlage mit Glasfaseranschlüssen kommen, wird eine zusätzliche Glasfaserleitung zur Verbindung der beiden Häuser für zukünftige Steuerungs- und Meldeaufgaben mitverlegt, was aufgrund der dann ohnehin notwendigen Grabungsarbeiten nur geringste Kosten verursachen wird. Wir sollten damit aus derzeitiger Sicht für die meisten zukünftigen Anwendungen moderner Technik gerüstet sein und das mit nur einer kostenpflichtigen Verbindung nach außen.