



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Glasfaser	2
Heizung	2
Balkonkraftwerke	3
Wertstoffsammelzentrum Große Tulln	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wann kommt endlich Highspeed-Internet?
- Unsere Heizung kommt in die Jahre
- Strom vom Balkon?
- Müll trennen—aber richtig!

Editorial

Sehr geehrte Miteigentümer:innen!

In der März-Ausgabe der „Nachrichten“ habe ich geschrieben, dass die Verlegung der Glasfaserleitungen in Maria Anzbach langsam in die Gänge kommt. Dass sechs Monate später nur großflächig zerstörte Gehsteige das bisherige Ergebnis sind, aber noch keinerlei Kundennutzen erkennbar ist, konnte ich damals nicht ahnen. Erst ein von mir lancierter Artikel in der NÖN führte dazu, dass wenigstens unsere Einfahrt und die Gehsteige Richtung Unimarkt inzwischen teilweise wiederhergestellt worden sind. Nähere Informationen zum weiteren Fortschritt der Glasfaserverlegung finden Sie auf Seite 2 dieser Ausgabe.

Gerne hätte ich hier auch Aktuelles zum Thema Fernheizwerk berichtet, die Informationsveranstaltung der Gemeinde lässt jedoch auf sich warten.

Unsere Pelletsheizungen sind inzwischen mehr als 110.000 Stunden (Block C) bzw. 96.000 Stunden (Block A) in Betrieb und zeigen erste Abnutzungerscheinungen. Mehr dazu ebenfalls auf Seite 2.

Mit 01.09.2024 trat eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in Kraft, das die Anbringung steckerfertiger Photovoltaikanlagen durch einzelne Wohnungseigentümer:innen an deren

Balkon/Terrasse durch Vereinfachung der Zustimmungserfordernisse erleichtert. Dennoch sind gewisse Formvorschriften einzuhalten und selbstverständlich darf durch diese „Balkonkraftwerke“ kein Schaden am Haus entstehen. Mehr dazu auf Seite 3.

Noch immer nicht zur vollen Zufriedenheit (und damit nicht gesetzeskonform) läuft die Mülltrennung in der Wohnhausanlage: Nach wie vor finden sich im Restmüll Abfälle, die dort nicht hineingehören (Verpackung, Biomüll, etc.). Der bevorstehende Flaschenpfand auf Dosen und PET-Flaschen wird hoffentlich zu einer Verringerung der Müllmengen führen.

Achten Sie besonders darauf, keine [Batterien und Akkus](#) achtlos wegzuworfen und bringen Sie diese ins Verkaufslokal zurück oder entsorgen Sie solche Abfälle im neuen Wertstoffsammelzentrum in Neulengbach. Dort sind auch andere Problemstoffe und Medikamentenreste sowie alte Elektrogeräte und Sperrmüll bestens aufgehoben. Auf Seite 4 finden Sie den Übersichtsplan des Wertstoffsammelzentrums samt Öffnungszeiten und einer Tabelle über die einzelnen Sammelfraktionen mit Hinweisen zur Abgabe.

Ihr

Josef Mayer
Hausvertrauensmann

Glasfaser

Die Errichtung der Glasfaserinfrastruktur in Maria Anzbach ist eine zähe Angelegenheit: Schon zu Beginn des Vorhabens hat sich das Sammeln der für die Umsetzung notwendigen Bestellungen hingezogen. Vor der „Sommerpause“ wurden nur die Versorgungsstränge entlang der Straßen verlegt. Unangenehm aufgefallen ist dabei der überfallsartige Baubeginn ohne vorherige Verständigung. Am 21. Mai 2024 rückten die Bagger an und rissen unsere Einfahrt und die Gehsteige auf. Erst viele Wochen später wurde die nur provisorisch verschlossene Künette asphaltiert.

Für den Anschluss unserer beider Häuser wurde bisher der Aktions-Anschlussbeitrag in Höhe von je € 440,00 zu Lasten der Instandhaltungsfonds eingefordert. Dabei bleibt es vorerst auch, wenn nach Herstellung des Hausanschlusses innerhalb von 6 Monaten die je vier bestellten Leitungen auf eigene Kosten in die Wohnungen verlegt werden. Innerhalb von 12 Monaten ab Herstellung des Hausanschlusses sollten dann je Haus mindestens zwei Verträge mit Internet Service-Providern abgeschlossen und durchgehend 24 Monate aufrechterhalten werden, damit es zu keinen Pönalezahlungen kommt.

Heizperiode 2024/2025

Die Pelletspreise sind inzwischen wieder auf ein halbwegs erträgliches Niveau gesunken, zuletzt haben wir 282 € pro Tonne bezahlt. Die Vorauszahlungen konnten im Juli daher entsprechend gesenkt werden, im Oktober erfolgt noch eine letzte Anpassung an die aktuelle Verbrauchssituation, um größere Nachzahlungen oder Guthaben in der Jahresabrechnung zu vermeiden. Die aktuelle geopolitische Situation kann weiterhin zu Preisverwerfungen führen, auch wenn es derzeit keine Anzeichen dafür gibt.

Nach mehr als 10 Jahren Betrieb fallen nun die ersten größeren Reparaturen an unseren Heizkesseln an. Nachdem im Block C bereits die Umwälzpumpen (2017) und die Solarpumpen (2022) getauscht werden mussten, waren heuer in beiden Heizkesseln die Brennkammerverkleidungen zu erneuern, was Kosten in Höhe von ca. 5.000 € zu Lasten der Rücklage verursacht hat.

Der weitere Ablauf stellt sich so dar, dass vorerst die Hausanschlussleitungen, ausgehend vom westlichen Carportende (Schaltkasten), die Böschung hinab und dann entlang der Westfront von Block A zu den Nordfronten der beiden Häuser bis zu den jeweiligen Eintrittspunkten und zu den zentralen Übergabepunkten geführt werden.

Dabei werden zahlreiche sensible Bereiche gequert, unter anderem Gasleitung, Kanal, Kabelplus-Leitung und einige Gartenstromleitungen, sodass entsprechende Sorgfalt erwartet wird und die Anwesenheit betroffener Gartenpächter bei den Arbeiten sinnvoll wäre. Einen konkreten Zeitplan dafür scheint es noch nicht zu geben. Ich hoffe, dass wir wenigstens von den Grabungsarbeiten auf unserem Grund rechtzeitig verständigt werden. Bis Redaktionsschluss gab es dazu keine weiteren Infos.

GLASFASERMESSE

FÜR MARIA ANZBACH



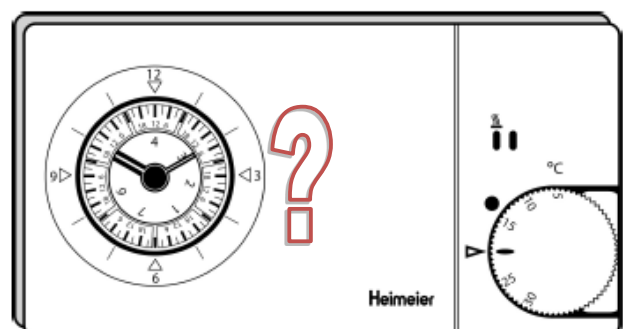
WELCHER
DIENSTEANBIETER
PASST ZU IHNEN?

Mehr unter www.noegig.at/anbieter

Mi, 9. Oktober 2024
15:00 bis 19:00 Uhr

Gemeindefoyer
Marktplatz 6
3034 Maria Anzbach

Ein weiterer Schwachpunkt sind die Raumthermostate, die zunehmend ihren Dienst bei der Zeitschaltuhr einstellen. Wenn Sie grobe Gangabweichungen der Uhr bemerken, bitte um rechtzeitige Meldung, damit vor Beginn der Heizsaison eine Sammelbestellung der notwendigen Ersatzgeräte zu Lasten des Hauses erfolgen kann. Ein Tausch der Thermostate ist nicht Gegenstand der Heizungswartung, die Montage erfolgt durch den Elektriker und nicht durch den Installateur.



Balkonkraftwerke

Durch die Änderung des WEG 2002, BGBl. Nr. I 92/2024 werden Balkonkraftwerke durch die Aufnahme in § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG zur privilegierten Änderung, für die nach § 16 Abs. 5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird. Davon umfasst sind **Kleinstenerzeugungsanlagen** mit einer **Leistung von weniger als 0,8 kW**, die an eine **bereits vorhandene Steckdose** am Balkon oder auf der Terrasse **angesteckt** werden können und lediglich der **Versorgung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts** mit Energie dienen sollen. Die Änderung trat mit 1. September 2024 in Kraft.

Solche Verfügungshandlungen einzelner **Miteigentümer:innen**, die in die Substanz der Anteilsrechte eingreifen, müssen zunächst den Kriterien gem. § 16 Abs. 2 Z. 1 WEG genügen, sodass mit der Änderung

- keine Schädigung des Hauses,
- keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer,
- keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses und
- keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen

einhergehen darf.

Balkonkraftwerke sind künftig insoweit doppelt privilegiert, als Änderungswillige bei Einhaltung der form- und inhaltsgebundenen gesetzlichen Voraussetzungen nicht mehr die aktive Zustimmung aller übrigen Miteigentümer:innen benötigen, sondern nach deren Verständigung lediglich den Ablauf der Widerspruchsfrist abzuwarten haben. Schweigen ist somit ausnahmsweise – entgegen des § 863 Abs. 1 ABGB – als Zustimmung zu werten, womit auch das Erfordernis der Ersatz-Zustimmung im Außerstreitverfahren entfällt!

Damit ein fehlender Widerspruch die Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs. 5 WEG bei Installation einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage auf dem Balkon oder der Terrasse auslöst, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen, ehe mit der Änderungsarbeit begonnen werden darf:

- die Verständigung der übrigen Miteigentümer:innen über die geplante Maßnahme muss auf die in § 24 Abs. 5 WEG **bestimmte Weise**, d.h. in Papierform an

die inländische Zustelladresse oder auf Verlangen auf elektronischem Weg per E-Mail, erfolgen (*Anm.: Die Hausverwaltung stellt auf Verlangen die Adressen zur Verfügung, ist aber nicht für die Verständigung der Miteigentümer:innen zuständig*)

- die geplante Änderung muss darin **klar und verständlich beschrieben** werden
- es muss sich bei der Änderungsmaßnahme um die Montage einer steckerfertigen PV-Kleinstenerzeugungsanlage an eine bereits bestehende Steckdose an Balkon oder der Terrasse handeln, wobei pro Wohnungseigentumsobjekt (!) der Maximalwert nach von 0,8 kW nicht überschritten werden darf
- es müssen die **Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs in der Verständigung** genannt werden, sodass darauf hingewiesen werden muss, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn nicht binnen zweier Monate ein schriftlicher oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form Widerspruch erfolgt
- die Widerspruchsfrist von zwei Monaten ist abzuwarten ehe mit der Änderungsmaßnahme begonnen werden darf.

Wenn ein Wohnungseigentümer der geplanten Änderung rechtzeitig widerspricht, bleibt kein Raum für die Zustimmungsfiktion. In solchen Fällen muss der Änderungswillige die gerichtliche Ersatz-Zustimmung in Außerstreitverfahren nach § 52 Abs. 1 Z. 2 WEG beantragen, wobei die fehlende aktive Zustimmung durch den richterlichen Beschluss ersetzt wird.

Trotz Unterbleibens eines Widerspruchs ist darauf hinzuweisen, dass Wohnungseigentümer:innen keine wesentlichen Beeinträchtigungen ihres eigenen Wohnungseigentumsobjekts – mögen diese vom "Balkonkraftwerk" eines Miteigentümers ausgehen – dauerhaft dulden müssen und Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche als Ausfluss des Eigentumsrechts ungeschmälert bestehen bleiben und gegen eine bereits erfolgte Änderungsmaßnahme mit der Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB vorgegangen werden kann. (*Quelle: wko.at*)

Achtung: Mieter:innen haben sich an den/die Vermieter:in zu wenden. Nur diesen steht es zu, die Miteigentümer:innen gemäß §24 WEG 2002 zu verständigen.

Impressum

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

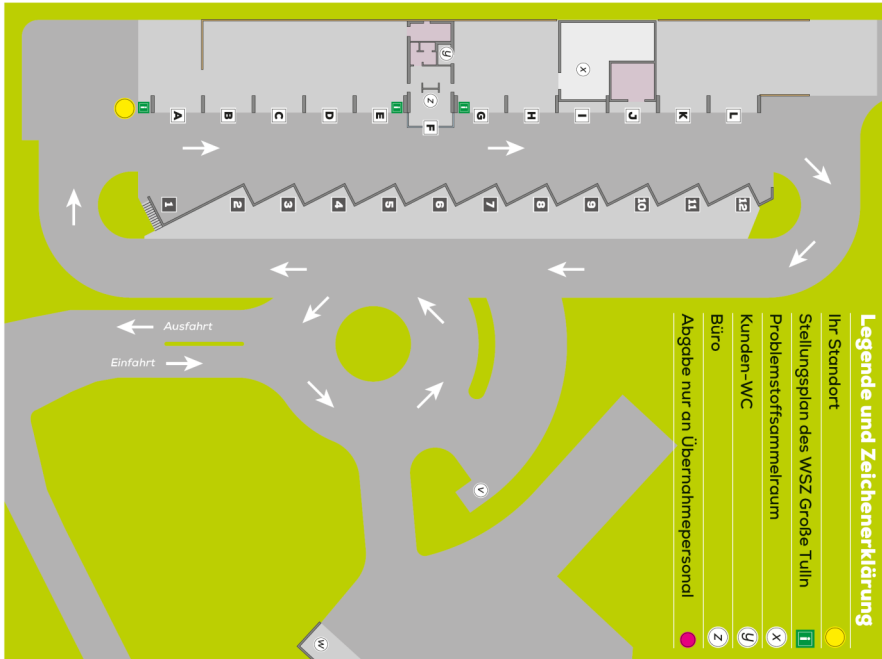
Hausvertrauensmann Josef MAYER, Purkersdorferstraße 25, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.at

www.aquanostra.at



WERTSTOFFZENTRUM GROSSE TULLN **Übersichtsplan**



Standort:

Wertstoffzentrum (WSZ) Große Tulln
Seefeldstraße 4
3040 Neulengbach

Termine und Öffnungszeiten:

werktags Dienstag von 07:00 - 13:00
Uhr und Donnerstag von 13:00 -
19:00 Uhr

elektronischer Zutritt werktags von
07:00 - 19:00 Uhr mit der Skarabäus
APP oder Karte (vom Gemeindeamt).



Bitte beachten Sie, dass die Übernahme der in nebenstehender Tabelle mit einem roten Punkt gekennzeichneten Produkte nur während der oben angeführten Öffnungszeiten am Dienstag und Donnerstag möglich ist.

Legende und Zeichenerklärung

- Ihr Standort
- Stellungsplan des WSZ Große Tulln
- Problemstoffsammelraum
- Kunden-WC
- Büro
- Abgabe nur an Übernahmepersonal

	Sammelfraktion		Standort	
Alteisen			4	11
Altholz Recycling			3	10
Altholz Verbrennung			2	9
Altacke			X	H
Altöl			X	H
Altreifen ohne Felgen			X	H
Asbesthaltige Abfälle				1
Baum- und Strauchschnitt				W
Baurestmassen				B
Bildschirmgeräte				E
Bleiakkumulatoren				J
Chemikalien Laborabfälle			X	H
Dispersionsfarbe			X	H
Druckgaspackungen Spraydosen			X	H
E-Geräte mit nicht entnehmbaren Li-Akku			X	H
Elektro Großgeräte				D
Elektro Kleingeräte				B
Feuerlöscher			X	H
Flachglas				B
Gerätebatterien				J
Grünschnitt und Laub				W
Hortkunststoffe				7
Kartongegenstände				L
KMF				H
Körperpflegemittel			X	H
Kühngeräte				D
Laugen			X	H

Scannen und richtig trennen
Die Recycling-App für Österreich

Leuchtstoffröhren Sonderform				E
Leuchtstoffröhren stabförmig				E
Li-Akkus beschädigt				I
Li-Akkus unbeschädigt				I
Lösemittelgemische			X	H
Medikamente			X	H
Medizinische Abfälle			X	H
Nölli			X	G
Pestizide Spritzmittel			X	H
Pflanzen-Schädlingsbekämpfungsmittel			X	H
Quecksilber-Abfälle			X	H
restentleerte Ölgebinde			X	H
Reuse-So gut wie neu			X	K
Säuren			X	H
Sperrmüll				12
Spritzen und spitze Gegenstände			X	H
Styropor				G
TKB-Abfälle				V
Toner				E
Werkstättenabfälle scharf			X	H
XPS				H



4e-105
Umweltverbände
Wir machen's einfach.

Erinnerung: Am Gemeindeamt gibt es je Wohnung/Jahr 2 Rollen Biomüllsäcke gratis!