

20.03.2025

Ausgabe 47



Eigentümergeinschaften Block A und C, A-3034 Maria Anzbach, NÖ



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2024	2-4
Energiegemeinschaft	4
Eigentümerversammlung am 10.04.2025	5

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2024?
- Ökostrom aus der Region
- Wann kommen wir wieder zusammen?

Editorial

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer!

Gemäß § 25 des geltenden Wohnungseigentumsgesetzes sind alle zwei Jahre Eigentümerversammlungen abzuhalten. 2025 ist es daher wieder einmal so weit, siehe beiliegende Einladung.

Wohnungseigentum bedeutet Mitverantwortung und daher auch Mitentscheidung. Das gilt vor allem für nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Sie können mit Ihrer Stimme daher maßgeblich die zukünftige Entwicklung der Wohnhausanlage beeinflussen. Bitte nehmen Sie diese Gelegenheit wahr und an der Eigentümerversammlung teil!

Die laufende Substanzerhaltung, dazu zählen vor allem Reparaturen an vorhandenen Anlagen, zehrt an unseren Rücklagen, die angesichts der Größe der Wohnhausanlage an der kritischen Untergrenze schrammen bzw. diese im Block A bereits unterschritten haben. Zusätzliche Belastungen sind aus den Wetterereignissen im September 2024 entstanden. Im Block A wird es daher ab Juli 2025 zu einer unvermeidlichen Erhöhung der Einzahlung in die Rücklage kommen, aber noch immer weit unter der aktuellen gesetzlichen Mindestgrenze.

Die bestellten je vier Glasfaseranschlüsse wurden im Februar 2025 fertiggestellt. Ein finanzielles Drohpotenzial für die Rücklagen in Form einer Pönale entsteht noch dann, wenn innerhalb eines Jahres nicht mindestens je zwei Verträge mit Serviceprovidern abgeschlossen und für mindestens 24 Monate aufrechterhalten werden.

Bis zum Auslaufen der Sanierungskredite und einer angemessenen Auffüllung der Rücklagen ist daher Sparsamkeit angesagt. Kosmetische Verbesserungen ohne praktischen Nutzen wird es daher bis auf Weiteres nicht geben und notwendige Reparaturen werden so sparsam wie möglich ausgeführt, wenn möglich und technisch vertretbar in Eigenregie.

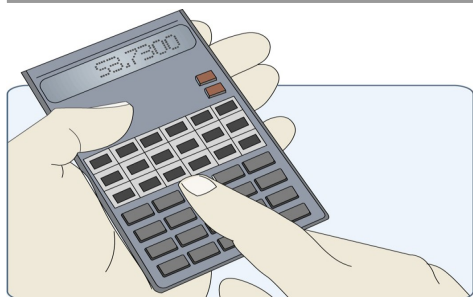
Angesichts des wirtschaftlichen Umfelds und drohender weiterer Kostensteigerungen (Erhöhung der Grundsteuer?) gehe ich davon aus, dass Sie für die Sparmaßnahmen Verständnis haben.

Alles Weitere auf der Eigentümerversammlung, ich zähle auf Ihr Kommen!



Ihr

Josef Mayer
Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2024

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2024 und die Monatsvorschreibungen ab April 2025.

Die **Betriebskosten** sind 2024 nochmals inflationsbedingt kräftig um die erwarteten rund 10 % gestiegen. Im Block A ergibt sich ein Guthaben von ca. 561 €, im Block C eine Nachzahlung von ca. 432 €. Größter Preistreiber waren die Stromkosten mit einem Plus von mehr als 60 %.

Im Gegensatz dazu sind die **Heizkosten** 2024 nach den hohen Pelletpreisen in den Vorjahren stark gesunken.

Im Block C kommt es in Summe zu einer geringfügigen Heizkostennachzahlung von 156 €. Im Block A bleibt ein Guthaben von 841 € übrig, weil hier die Berechnung des Pelletsverbrauches anhand der Kesselleistungswerte unzuverlässiger ist. Im Jahr 2025 ist im Block A eine Generalreinigung des Pelletslagerraumes erforderlich. Dies vor allem, um allfällige Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand nach dem Starkregeneignis feststellen zu können. Mit der kompletten Entleerung geht auch ein geringer Restvorrat verloren und die erforderliche Nachfüllmenge ist dann entsprechend höher. Daher sind im Block A für 2025 vergleichsweise höhere Heizkosten als 2024 veranschlagt.

Die vom Jahresbeginn 2025 an mit Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen bleiben vorerst bis einschließlich Juni unverändert. Nach der Auffüllung der Vorräte im Frühjahr wird auf Basis der dann aktuellen Preissituation allenfalls eine Anpassung der Akontierungen erfolgen.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen und maßgeblich von den BewohnerInnen zu beeinflussen sind. Tipps zur Heizkosteneinsparung gab es in der Vergangenheit bereits zur Genüge, noch immer scheinen diese in einigen Fällen nicht ausreichend befolgt zu werden.

BLOCK A - Ausgabenart	2022	2023	Stand 04.03.2025 2024	Stand 04.03.2025 Plan 2025
Hausbetreuung	9 840,16 €	10 786,42 €	11 918,16 €	12 574,00 €
Winterdienst	1 375,72 €	1 488,16 €	1 589,81 €	1 659,00 €
Kanal	4 411,56 €	4 940,96 €	5 117,40 €	5 120,00 €
Versicherung	4 442,08 €	5 451,01 €	5 951,02 €	6 280,00 €
Müllabfuhr	2 692,04 €	2 692,04 €	3 214,58 €	3 214,00 €
Grundsteuer	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,00 €
Wasser	2 852,72 €	2 911,34 €	3 585,63 €	3 349,00 €
Heizungswartung	1 086,59 €	2 194,80 €	1 661,75 €	2 200,00 €
Rauchfangkehrer (2. HJ 2024 in 2025 verr.)	382,56 €	392,32 €	210,77 €	651,00 €
Strom	882,91 €	1 168,12 €	1 890,44 €	1 961,00 €
Bankspesen	151,49 €	148,46 €	158,57 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-155,81 €	-205,41 €	-282,10 €	-288,00 €
Sonstiges	312,17 €	86,44 €	211,89 €	380,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	30 014,63 €	33 795,10 €	36 968,36 €	39 000,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>23,71 €</i>	<i>26,70 €</i>	<i>29,21 €</i>	<i>30,81 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	7 545,96 €	5 825,03 €	4 376,43 €	5 644,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>411,93 €</i>	<i>331,77 €</i>	<i>284,87 €</i>	<i>290,00 €</i>
SUMME BK+HK netto	37 560,59 €	39 620,13 €	41 344,79 €	44 644,00 €

BLOCK C - Ausgabenart	2022	2023	Stand 04.03.2025 2024	Stand 04.03.2025 Plan 2025
Hausbetreuung	12 693,96 €	13 906,60 €	15 258,32 €	15 880,00 €
Winterdienst	1 794,85 €	1 941,59 €	2 074,21 €	2 170,00 €
Kanal	5 698,12 €	6 381,88 €	6 609,80 €	6 610,00 €
Versicherung	5 444,92 €	6 684,21 €	7 216,40 €	7 580,00 €
Müllabfuhr	3 512,24 €	3 512,24 €	4 194,02 €	4 195,00 €
Grundsteuer	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,00 €
Wasser	3 902,60 €	3 862,11 €	4 582,61 €	4 310,00 €
Strom	850,55 €	1 046,26 €	1 709,17 €	1 744,00 €
Rauchfangkehrer	456,80 €	469,56 €	507,36 €	530,00 €
Wartung Zentralheizung	1 129,25 €	2 108,48 €	2 368,02 €	2 300,00 €
Bankspesen	154,83 €	145,24 €	150,33 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-46,83 €	-41,13 €	-63,17 €	-50,00 €
Sonstiges	375,41 €	85,58 €	384,53 €	375,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	38 237,46 €	42 373,38 €	47 262,36 €	48 074,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>23,06 €</i>	<i>25,55 €</i>	<i>28,50 €</i>	<i>28,99 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	8 970,53 €	8 031,81 €	5 649,15 €	5 345,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>413,07 €</i>	<i>328,13 €</i>	<i>284,22 €</i>	<i>293,00 €</i>
SUMME BK+HK netto	47 207,99 €	50 405,19 €	52 911,51 €	53 419,00 €

Erläuterungen zu den Betriebs– und Heizkosten:

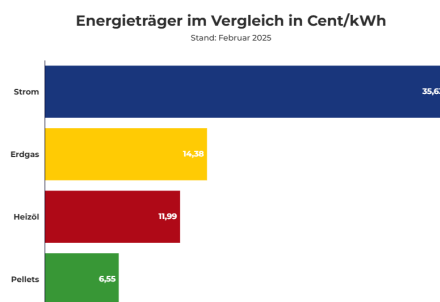
Die **Betriebskosten** werden—wenn keine getrennten Rechnungen vorliegen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Die Wartungskosten für die Wohnungsstationen werden wieder gesondert im Rahmen der Jahresabrechnung 2024 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 121 € entfällt. Dazu kommt die Wärmezähler-Miete in Höhe von ca. 76 €.

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.



Erhebungsbasis: Liefermenge 6 t bei Pellets und 3.000 l bei Heizöl, inkl. Zustellung; 15.000 kWh bei Gas, 3.500 kWh bei Strom; inkl. MWST.

Quelle: pro-pellets Austria, die in der Tabelle dargestellt für die Berechnung ist der relevanten der Energiepreise.

pro-pellets Austria

Überlegungen in Richtung Photovoltaik oder Fernwärme werden aufgrund der angespannten Rücklagensituation (siehe folgende Seite), aber auch aufgrund zweifelhafter Umsetzbarkeit derzeit hintangestellt. Zur Fernwärmeversorgung in der Gemeinde gibt es aktuell gar nichts Neues, Photovoltaik als Ausfallsicherheit für die Heizungsanlagen ist aufgrund der Stromverbrauchscharakteristik der Heizungsaggregate mit aktueller Technik nicht umsetzbar. Allenfalls wäre die Allgemeinbeleuchtung teilweise mit Sonnenstrom zu betreiben, das ist aber kaum wirtschaftlich darstellbar.

Am Ende des Jahrzehnts könnten die Rücklagen wieder aufgefüllt sein, dann sehen wir weiter.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
Endstand 31.12.2023	19 195,70 €	31 531,40 €
Einnahmen 2024 aus Monatsvorschreibungen	6 183,96 €	8 085,36 €
Umsatzsteuerverrechnung 2023 (20%→10%)	3 396,06 €	1 406,13 €
Habenzinsen	297,14 €	79,51 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	73,70 €	14,60 €
Glasfaser vorläufige Pauschalanschlussgebühr	-400,00 €	-400,00 €
Interne Glasfaserverbindung Block C → Block A	-625,80 €	-511,70 €
STRABAG-Beitrag Mitbenützung nögig-Künette	-884,10 €	
Heizung: Reparaturen und Ersatzteile (Heizraum)	-1 844,49 €	-6 167,88 €
Heizung: defekte Regler tauschen (Wohnung)	-1 602,16 €	-2 397,85 €
Heizung: Ersatz Raumthermostate (Wohnung)		-944,50 €
Wasserschaden 23/2/3	-2 069,60 €	
Versicherungsvergütung Wasserschaden 23/2/3	1 763,40 €	
Störung nach Regen - Reparatur, Umbau Hauselektrik	-2 176,40 €	-626,60 €
Erweiterung Brandmeldeanlage (Anschluss Internet)	-530,90 €	
Reparatur Raffstore/Rollladen		-766,25 €
Rauchfangreparatur Sturmschaden (Versicherung?)		-1 285,00 €
Ersatzzylinder Eingangstür	-304,09 €	
Reparatur Waschmaschine	-282,50 €	
Reparatur SAT-Anlage (LNB-Tausch)		-166,58 €
Baumschnitt (Rotbuche)		-520,00 €
diverses Kleinmaterial	-90,17 €	-15,62 €
Umsatzsteuerverrechnung 2024 (20%)	-2 162,03 €	-2 655,95 €
Endstand 31.12.2024	17 937,72 €	24 659,07 €

Nach mehr als 13 Betriebsjahren waren im Block C sehr aufwändige Reparaturen der Heizung erforderlich, u.a. Tausch der Brennkammerauskleidung beider Heizkessel sowie des Mischerthermostats. Das ist nach 120.000 Betriebsstunden nicht ungewöhnlich, zeigt aber, dass die derzeitigen Rücklageinhebungen mit nur 40 Ct/m² grenzwertig gering sind. Da im Block A eine ähnliche Entwicklung zu erwarten ist, dort die Rücklagen aber weit unter dem selbst gesetzten Grenzwert von 20.000 € liegen, werden die Einzahlungen in die **Rücklage im Block A ab 01.07.2025 von 40 Ct auf 60 Ct/m² und Monat angehoben**. Die gesetzliche Mindestrücklage liegt derzeit bei 1,06 € pro m², wir zehren also noch von der Sanierungsausnahme.

Energiegemeinschaft Elsbeere-Wienerwald

Energiegemeinschaften bieten den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, gemeinsam Ökostrom aus regionalen Quellen auszutauschen. In der Energiegemeinschaft haben Sie die Garantie, ausschließlich Strom aus erneuerbaren Quellen aus der Region Elsbeere Wienerwald zu beziehen. Neben ökologischen Vorteilen bieten Energiegemeinschaften auch wirtschaftliche Vorteile. Einerseits werden innerhalb der Gemeinschaft stabile Strompreise angeboten. Andererseits freuen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Mitglieder von Energiegemeinschaften über deutlich geringere Netzkosten!

In der Energiegemeinschaft Elsbeere Wienerwald können Sie zu folgenden Bedingungen Ökostrom aus der Region beziehen:

- a. Strombezug: 0,115 EUR / kWh (exkl. USt.)
- b. Jährlicher Mitgliedsbeitrag pro Zählpunkt: 18 EUR / Jahr
- c. Einlage für 1 Anteil / 1 Stimme: 50 EUR (wird bei Austritt refundiert)



Nähere Informationen unter [EEG Elsbeere Wienerwald](https://www.eeg-elsbeere-wienerwald.at) bzw. bei der Eigentümerversammlung.

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





Aushang am 20.03.2025

EINLADUNG ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Ort: Der Grieche im Goldenen Löwen, Marktplatz 8

Tag: Donnerstag, 10. April 2025

Zeit: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG:

1. **Berichte der Hausvertrauensleute**
2. **Jahresabrechnung 2024/Vorschau 2025**
3. **Bericht Errichtung Glasfaserinfrastruktur**
4. **Energiegenossenschaft Elsbeere-Wienerwald**
5. **Modernisierung der Störungsmeldeanlagen der Heizungen**
6. **Beschlussfassungen:**
 - a. Beitritt zur Energiegenossenschaft Elsbeere-Wienerwald
 - b. Modernisierung der Störungsmeldeanlagen der Heizungen
 - c. Mögliche Errichtung einer Zufahrt für Baugeräte vom Parkplatz Block B zu Block C
 - d. Errichtung von Rampe und Geländern beim Stiegenabgang zu Stiege 1 von Block C
7. **Allfälliges**

Um vollzähliges Erscheinen (aus Platzgründen möglichst ohne Begleitung) bitten die Hausvertrauensleute:

Peter Biergl e. h.

Josef Mayer e. h.

Gottfried Hlebažna e. h.

Bitte bedenken Sie, dass eine Beschlussfassung gem. § 24 (4) WEG 2002 bei der Versammlung nur möglich ist, wenn die anwesenden Wohnungseigentümer:innen *) eine qualifizierte Mehrheit der Nutzwertanteile vertreten.

*) stimmberechtigte Vertretung nur mit gültiger Vollmacht (max. 3 Jahre alt) des Eigentümers bzw. der Eigentümerin