

Sommersaison 2012

www.badeteich-bisamberg.at

Veranstaltungskalender 2012



Mai 2012
Nr 4

Themen dieser Ausgabe:

Baubewilligungen &
Rechtsstatus

Kanalbenützungsgebühr

Übernahme unserer
Trinkwasserleitung durch
die EVN

Angebote / Abstimmung
für die Durchstichkorrek-
tur zwischen den Teichen

Häufig gestellte Fragen

Generalversammlung

Eigentümerversammlung

Info Vereinsmitgliedschaft

1. Frühschoppen

mit der Musikkapelle Bisamberg
Sonntag, 3. Juni 2012, 10:30 Uhr

Sonnwendfeier

Freitag, 22. Juni 2012, 20:00 Uhr

Tanz(übungs)abend für Alle

Näheres, Anfang Juni, auf den Infotafeln
Freitag, 29. Juni 2012, 19:00 Uhr

Tanz(übungs)abend für Alle

Näheres, Anfang Juni, auf den Infotafeln
Samstag, 7. Juli 2012, 19:00 Uhr

2. Frühschoppen

Sonntag, 8. Juli 2012, 10:30 Uhr

Schwimmbewerbe

für Jung und Alt, Mannschaftsbewerbe
Samstag, 21. Juli 2012, siehe Infotafeln

3. Frühschoppen mit Prämierung

Sonntag, 22. Juli 2012, 10:30 Uhr

Tanz(übungs)abend für Alle

Freitag, 27. Juli 2012, 19:00 Uhr

Weißer Nacht

mit „Sommerhütt'n Gaudi“ aus Tirol
Samstag, 4. Aug. 2012, 18:30 Uhr

Bootskorso

Samstag, 18. Aug. 2012

4. Frühschoppen

mit Prämierung

Sonntag, 19. Aug. 2012, 10:30 Uhr

Tanz(übungs)abend für Alle

Samstag, 25. Aug. 2012,
19:00 Uhr

5. Frühschoppen

Sonntag, 2. Sept. 2012, 10:30 Uhr

6. Frühschoppen

Saisonabschluss

Sonntag, 16. Sept. 2012, 10:30 Uhr

Details auf den Infotafeln oder auf der
Info Homepage



Erholungszentrum Badeteich-Bisamberg Tel: 0680 14 633 05, Sprechstunden (gegen tel. Voranmeldung): Mo & Mi 17-19h

Verwaltungstechnisches

Wasserpflanzen

Die großangelegten Aktionen des letzten Jahres zeigen auch heuer noch den Erfolg. So wird es heuer maximal an einigen Stellen noch zu einer Nachbearbeitung kommen. Der Großteil wurde fachgerecht gerodet, sodass dem Schwimmvergnügen heuer nichts im Wege steht.

Kanalbenützungsgebühr

Per Bescheid übernimmt die Gemeinde Bisamberg (rückwirkend ab 1.1.2012) die Verrechnung der Kanalgebühren dankenswerter Weise direkt an die Teilparzellen. Dadurch können wir die vorgeschriebenen und bereits bezahlten Kanalbenützungsgebühren des 1. und 2. Quartals 2012 allen Bestandnehmern bei nächster Gelegenheit gutschreiben. Zum leichteren Nachvollzug legen wir bei der Jahresabrechnung Ihren persönlichen Kontoauszug bei.

Herzlichen Dank

an all Jene, die durch Eigeninitiative zur Erhaltung unserer Anlagen beitragen. So wurde z.B. heuer im Frühjahr von Frau Thorne beim gemeinsamen Einstieg Nord-Ost (43a) eine Neubepflanzung des Beetes vorgenommen sowie von Frau Huc die Solardusche wintergerecht verpackt.

Baubewilligungen im Erholungszentrum BTB

Die letzten beantragten Baubewilligungen wurden allesamt beeinsprucht. Diese sind konkret:

- .) Errichtung einer Holzterrasse (3x2,5 Meter)
- .) Abriss des nicht bauordnungskonformen morschen Holzdaches und Ersetzung durch ein bauordnungskonformes (ausbaufähiges) Dach.
- .) Abriss der baufälligen Sommerhütte und Errichtung eines entsprechenden Neubaus

Alle wurden im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen geplant.

Aufgrund der vielen Anfragen betreffend die Bautätigkeit Erholungszentrum Badeteich Bisamberg, hier eine allgemeine Information über unsere Rechtslage:

Die im Jahr 1993 auf drängen der Gemeinde Bisamberg mit den Eigentümerverträgen von allen gegengezeichnete Bauvereinbarung besagt, dass bereits im Vorfeld von allen Teilhabern (Miteigentümern) die Zustimmung zu auf einer Teilparzelle geplanten Bauvorhaben, unter bestimmten Umständen, erfolgt. (Ausnahme ist und war immer, wenn Ihr direkter Nachbar bauliche Veränderungen anstrebt, hier genießen Sie entsprechende Parteienstellung). Damit konnten in der Vergangenheit Bauvorhaben (ohne jedes Mal die Zustimmung ALLER Teilhaber einzuholen) rasch umgesetzt werden.

Bei Überprüfung der Dokumente, Unterlagen und einzelnen Kauf-, bzw. Schenkungsverträge wurde festgestellt, dass die in den Eigentümerverträgen gegenseitig festgelegte Überbindung auf Rechtsnachfolger bzw. das von den Rechtsnachfolgern vertraglich festgesetzte Eintreten in die Rechtsnachfolge von derzeit 93% Teilhabern ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Bei den verbleibenden rund 7% geht der Eintritt in die Rechtsnachfolge nicht, oder nur teilweise aus dem jeweiligen Kauf- oder Überbindungsvertrag hervor. Ebenso fehlt hier bislang die Erklärung über den Rechtsnachfolgeeintritt. Nun war dies sicher kein beabsichtigter Vertragsbruch seitens der Übergeber, sondern entstand dies häufig durch schlechte Übermittlung bei der Erstellung der einzelnen Übergabeverträge. An diese Teilhaber erging vor kurzem ein entsprechendes Einschreiben mit dem für die Rechtsnachfolgedokumentation vorgesehenen Datenblatt, mit der Bitte um Gegenzeichnung.

Nummer, Beschaffenheit und Größe der jedem Teilhaber zur ausschließlichen Nutzung stehenden Teilparzelle gehen NUR aus den Eigentümerverträgen (Aufsandungserklärung inkl. Dienstbarkeits- und Benutzerregelung und Bauvereinbarung) hervor. Darüber hinaus ist der **Nachweis des Rechtsnachfolgeeintritts** gegenüber Gerichten und sonstigen Behörden **ständig erforderlich**, da bei Eigentum immer DER Eigentümer (= alle 150 Teilhaber) gemeinsam auftreten müssen. Der zum Eigentümerversprecher bestimmte, verwaltende Verein erledigte dadurch diese Angelegenheiten im Na-



men aller Teilhaber durch die vergangenen 26 Jahre.

Bis zur Wiederherstellung des in den Eigentümerverträgen erhaltenen Zustands müssen beispielsweise bei jedem einzelnen Bauvorhaben alle 150 Teilhaber (ohne Ausnahme) ihre Zustimmung schriftlich erteilen. (Siehe auch unter „Häufig gestellte Fragen“ - Seite 4)

Vorausblickend hat der verwaltende Verein bereits im Herbst des vergangenen Jahres, parallel zur Überprüfung der Rechtssituation, das Angebot einer nach heutigen Maßstäben adäquaten Verwaltungsspezialvollmacht angeboten. Da dieses Angebot von rund 70% aller Teilhaber angenommen wurde ist es derzeit so, dass ein Bauwerber „lediglich“ die persönlichen Zustimmungsschriften der rund 30% fehlenden Teilhaber einholen muss. (Die Ausnahme dieser Verwaltungsspezialvollmacht ist auch hier wieder, wenn Ihr direkter Nachbar ein Umbauvorhaben anstrebt. In diesem Falle haben Sie natürlich weiterhin entsprechende Parteienstellung).

Wer kein Interesse hat von einzelnen Bauwerbern ständig um Unterschriftsleistung gebeten werden zu müssen, dem steht nach wie vor, bis auf Weiteres, die Alternative zur Erteilung der Verwaltungsspezialvollmacht zur Verfügung. Damit kann der verwaltende Verein, **wie in den vergangenen 26 Jahren**, Ihre Interessen, ohne Sie ständig belästigen lassen zu müssen, wahrnehmen.

EVN-Wasserzuleitungsübernahme und Wasserzählertausch

Nach rund acht Jahren ist es geglückt, die letzten Zustimmungserklärungen (100%) der Teilhaber zur Leitungsübernahme durch die EVN zusammen zu bekommen. Hier herzlichen Dank an die Familie Leyer, die die letzten drei fehlenden Zustimmungen erwirken konnte.

Der nächste Schritt wird ein Begutachtungstermin der einzelnen Hausanschlüsse durch die EVN sein. Voraussetzung für die EVN ist jedenfalls der heuer durch die Eigentümergemeinschaft noch vorzunehmende Zählertausch in Ihren Häusern. Die Termine für Zählertausch und Begutachtung werden sobald als möglich bekannt gegeben.

Durchstichkorrektur zwischen den beiden Teichen

Es wurden 14 Unternehmen eingeladen entsprechende Kostenvoranschläge anzubieten. Nach einigen Absagen liegen nun vier entsprechende Kostenvoranschläge für die Uferbefestigungskorrektur des Durchstichs vor.

Kurz zur Erinnerung (aus d. Jahresbericht 2011):

Das bestehende Provisorium

- .) ist altersschwach,
- .) entspricht nicht (mehr) der behördlichen Auflage,
- .) stellt eine Gefahr für Leib und Leben dar (es haftet jeder Teilhaber),
- .) Das verankerte Holz muss aus Wasserschutzgründen entfernt werden.
- .) Derzeit ist (noch) niedriger Grundwasserstand, damit kostengünstiger Aufwand!

Die bestehenden Verankerungen werden durch Wasserbausteine oder Gabionen mit Steinfüllung zur Böschungsbefestigung ersetzt. Damit wird eine dauerhafte und dem Gelände auch optisch entsprechende Lösung angeboten.

Die Angebote (in alphabetischer Reihenfolge)

Fa. Frühwirth:	€	15.470,40
Fa. Handschuh & Voitl (Gabionen)	€	18.956,88
Fa. Leithäusl	€	46.500,00
Fa. Prais	€	11.760,00

Die Differenz ist durch die unterschiedlich vorgeschlagene Größe des Steingutes bzw. Errichtung mittels Gabionen (Gitterkörben) und die damit verbundenen Maschinenaufwände zu erklären. Die Originalangebote sind auf der Infotafel gegenüber des Vereins- und Verwaltungsgebäudes ausgehängt.

Die Entscheidung, welches Angebot in Auftrag gegeben wird, obliegt den Teilhabern mittels beigelegter Stimmkarte. Bei Auftragserteilung werden, für alle gleich, pro Teilparzelle zwei Sondervorschreibungen (1.: Anzahlung vor der Auftragserteilung und 2.: Restzahlung nach Fertigstellung übermittelt).

Häufig gestellte Fragen**Frage:**

Muss ich, wenn ich keine Verwaltungsspezialvollmacht unterzeichnen möchte, bei jedem Bauwerber mitunterschreiben?

Antwort:

Ja, solange die letzten 7% Rechtsnachfolger nicht in die Eigentümerverträge eingetreten sind, muss DER Eigentümer (=alle 150 Teilhaber) zustimmen. Tun Sie dies nicht, bleibt dem jeweiligen Bauwerber nur die Möglichkeit Ihre Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen. (Achtung: verursacht Ihnen bei Durchsetzung entsprechende unnütze Kosten)

Im Falle der vorübergehenden Erteilung der angebotenen Spezialvollmacht, darf der verwaltende Verein - wie bei vergleichbaren Objekten, bzw. in der Vergangenheit - dies wieder in Ihrer Vertretung erledigen.

Frage:

Stimmt es, dass im Falle einer Teilung in einzelne grundbücherliche Einlagezahlen (Alleineigentum der derzeitigen Teilparzellen) bei Bauansuchen eine Zustimmung aller derzeitigen Teilhaber (Miteigentümer) dauerhaft erforderlich ist?

Antwort:

Nach Auskunft der Baubehörden erster und zweiter Instanz sowie dem Rechtsberater der Gemeinde Bisamberg, Herrn Ra. Dr. Wolfgang Kunert und der Sonderimmobilienspezialistin Ra. Dr. Edith Gagern-Spanner, liegt im Teilungsfall (mit Alleineigentum der jetzigen Teilparzellen und Miteigentum an Teich- und Straßen) „baurechtlich dauerhaft eine Schlechterstellung“ vor. Da nahezu alle (dann einzelne Alleineigentümer) - direkte Nachbarn der im gemeinsamen Eigentum verbleibenden Teich- und Straßenanteile sind und somit als direkter Nachbar gelten. **Damit haben nach der NÖ-Bauordnung bei jedem einzelnen Bauvorhaben dann auch alle 150 Teich- und Straßeneigentümer Parteienstellung.**

Frage:

Warum haben wir eine andere Verwaltung (gemeint Kanzlei Dr. Singer)?

Antwort:

Wir haben KEINE andere Verwaltung. Die Buchhaltung der Kanzlei von Dr. Singer wurde ausschließlich mit der Buchführung, zwecks fachgerechterer und besserer Transparenz als bisher, sowie dem Mahn- und Inkassowesen beauftragt. Die Verwaltung des Erholungszentrums Badeteich Bisamberg liegt, seit dem Jahr 1968, in den Händen des Vereins Gartensiedlung Badeteich Bisamberg, dem derzeit 185 Personen (Stand 2011), bestehend aus Teilhabern und Pächtern/Mietern angehören.

Frage:

Werden die Instandhaltungskosten weiterhin nach Parzellen verrechnet?

Antwort:

Derzeit: Ja! Falls sich herausstellt, dass die verbleibenden 7% die Rechtsnachfolge in die Eigentümerverträge nicht annehmen, wird dieser Verrechnungsschlüssel in Zukunft wahrscheinlich fallen müssen. (Siehe auch Seite 2, rechte Spalte)

Für Ihre Anfragen steht der verwaltende Verein gerne unter den angegebenen Kontaktdaten zur Verfügung!

Generalversammlung - Eigentümerversammlung

Beide Versammlungen finden heuer im Herbst statt. Anträge über Tagesordnungsthemen (betreffend die Allgemeinheit) können, wenn bis spätestens eine Woche vor dem Termin schriftlich gestellt, gerne aufgenommen werden. Der genaue Termin wird Ende der Saison bekannt gegeben.

Vereinsmitgliederinfo

Die sechzehnseitige Information über alle Vorteile der Mitgliedschaft im Verein Gartensiedlung Badeteich Bisamberg inkl. enthaltener Versicherungen ergeht an alle Vereinsmitglieder mit getrennter Post.

Verleger (Medieninhaber) u. Herausgeber:
Gartensiedlung Badeteich Bisamberg,
Für den Inhalt verantwortlich: Verein Gartensiedlung Badet. Bisamberg
Erklärung nach & 25, ABS 4, Mediengesetz 1981: Die News der Gartensiedlung Badeteich Bisamberg sind das Vereins- und Anrainerinformationsblatt. Es erscheint unregelmäßig. Offenlegung nach & 25, ABS 1-3, Mediengesetz 1981: Gartensiedlung Badeteich Bisamberg 10A,

Details auf den Infotafeln in der Anlage oder auf der Info Homepage