

INDIVIDUELLE SAT-ANLAGEN

Wohnhausanlagen der SOZIALBAU AG zeichnen sich unter anderem durch überdurchschnittliche Ausstattung mit Kommunikationseinrichtungen aus. Daher sollte die Installierung von individuellen TV-Satellitenanlagen (SAT) im Regelfall nicht erforderlich sein, die Errichtung von SAT-Anlagen ist daher grundsätzlich untersagt. Um in begründeten Einzelfällen dennoch individuellen SAT-Empfang zu ermöglichen, wurde ein detailliertes Prüfungs- und Genehmigungsverfahren entwickelt, das im vorliegenden Merkblatt dargestellt wird.

Leitlinie

War in der Vergangenheit vornehmlich die Einrichtung von Kabel-TV-Systemen gegen Entgelt die Regel, so forciert die SOZIALBAU AG nunmehr die Installierung von Gemeinschaftssatelliten-Anlagen (SMAT). Diese erweisen sich als kostengünstig, erlauben große Programmauswahl und wahren überdies ein ansprechendes optisches Erscheinungsbild der Wohnhausanlagen.

Individueller SAT-Empfang kann daher nur die Ausnahme bilden. Er erfordert einen oft aufwändigen Eingriff in das bauliche Gefüge der Wohnhausanlage. Für den Bewohner ergeben sich daraus Verantwortungen und mitunter kostenintensive Folgewirkungen. Es empfiehlt sich daher die genaue Einhaltung aller in diesem Merkblatt beschriebenen Vorgangsweisen.

Begriffsdefinition

Unter einer individuellen Satelliten-Empfangsanlage (im Folgenden „SAT-Anlage“) ist ein technisches Gesamtpaket zu verstehen, das wohnungsaußenseitig den Parabolspiegel samt der notwendigen Halterung, das LNC-Element, Einrichtungen für Blitz-/Überspannungsschutz, Stromanschluss, Multiswitch und Verkabelung umfasst. Wohnungsinnenseitig befinden sich die interne Verkabelung und die erforderlichen Empfangsgeräte (Receiver und TV-Gerät). Nur die wohnungsaußenseitigen Maßnahmen sind mit der Hausverwaltung abzuklären und Gegenstand der folgenden Erläuterungen.

Der Unterschied zwischen SAT und SMAT?

Als Kürzel für „Satellite Master Antenna Television“ erinnert SMAT an die frühere „Hausantenne“. Zum Einsatz kommen spezielle Empfangsanlagen, deren Signale über (teils bestehende) Kabelnetze zur gewohnten Antennensteckdose in jede Wohnung weitergeleitet werden. Es ist kein wohnungsinnenseitiger Receiver vonnöten. Derzeit können so rund 34 Programme ohne Zusatzgebühren empfangen werden. SMAT-Gemeinschaftsanlagen verhindern unnötigen SAT-Wildwuchs (vulgo „Schüsselwälder“) unter Verwendung bestehender Einrichtungen. Sie werden daher von der SOZIALBAU AG bevorzugt.

Genehmigung

Aus vorangestellten Gründen bedarf die Installation einer SAT-Anlage ausnahmslos einer schriftlichen Genehmigung der gemeinnützigen Bauvereinigung als Hauseigentümer (im Folgenden GBV genannt). Fehlen schriftlich erteilte Genehmigungen, können SAT-Anlagen nicht als legal betrachtet werden, die jeweiligen Betreiber haften für alle Folgen und riskieren eine Demontage der Anlage auf ihre Kosten.

- Die Vorlage einer Projektbeschreibung (samt Skizze), ein entsprechendes Ansuchen und die Unterfertigung einer Verpflichtungserklärung (www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads) – die u. a. alle Rechte, Pflichten sowie Haftungsfragen enthält – sind unabdingbare Voraussetzungen für die Genehmigung.
- Nachträgliche Genehmigungen bereits errichteter SAT-Anlagen werden grundsätzlich nicht erteilt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam zu machen, dass Betreiber illegal montierter SAT-Anlagen beträchtliche finanzielle Belastungen riskieren, da sie für alle eventuellen Schäden an Objekten oder Personen voll haftbar gemacht werden.
- Wichtig: Jede erteilte Genehmigung gilt ausschließlich für die Errichtung einer ganz bestimmten SAT-Anlage mit sämtlichen dafür festgelegten technischen Details. Dies gilt auch für die Auswahl der zum Empfang bestimmten Programme, die Teil der Einreichung sein muss. Jegliche Änderung am installierten System – auch an den Sender-Empfangsplätzen – bedarf folglich eines neuerlichen schriftlichen Ansuchens!

Empfohlene Vorgangsweise

Die Errichtung der SAT-Anlage hat ausnahmslos durch einen behördlich konzessionierten Fachbetrieb zu erfolgen, für Selbstmontage-Modelle wird keine Genehmigung erteilt. Empfehlenswert ist als erster Schritt, dem Fachbetrieb dieses Merkblatt samt eingefügter Prinzipskizze vorzulegen und eine vorläufige Kostenschätzung einzuholen.

- Achten Sie bitte auf die Berücksichtigung sämtlicher unter dem Punkt „Begriffsdefinition“ und in der beigefügten Prinzipskizze angeführter Anlagenteile.
- Gemäß den jeweils geltenden Bauvorschriften (Bauordnung) ist für die Errichtung von SAT-Anlagen in vielen Fällen eine Bauanzeige bzw. eine Bewilligung der Baubehörde notwendig. Im Regelfall wird Sie der von Ihnen gewählte Fachbetrieb dabei professionell unterstützen.
- Möglicherweise war oder ist in Ihrer Wohnhausanlage bereits ein Fachbetrieb tätig, der die Gegebenheiten und die vorhandene technische Anlage kennt und Ihnen so manchen Aufwand ersparen kann.
- Vor der Anschaffung einer SAT-Anlage sollten Sie klären, welche Programme Sie empfangen wollen, da dies die Aufstellungsart und technische Notwendigkeiten beeinflussen kann.
- Sind Ihr Ansuchen, die unterfertigte Verpflichtungserklärung, die erforderlichen behördlichen Bewilligungen und eine Projektbeschreibung (Planskizze) bereit, kommt es zu einer gemeinsamen Begehung, zur Erstellung eines Umsetzungsprotokolls und nach positiver Prüfung zur schriftlichen Genehmigung durch die SOZIALBAU AG.
- Beachten Sie: Die SOZIALBAU AG geht davon aus, dass die Genehmigung auch zur Umsetzung Ihres Vorhabens führt. Sollten Sie daher von Ihrem Vorhaben wieder Abstand nehmen oder den Betrieb der SAT-Anlage einstellen, ist umgehend eine schriftliche Mitteilung notwendig.

Bauliche Anforderungen

Es sind – wie bereits erwähnt und nicht zuletzt im Interesse der Bewohner – mitunter diffizile Sicherheitsfragen, behördliche Auflagen und das gemeinschaftliche Interesse an einem ansprechenden optischen Erscheinungsbild zu beachten. Unabdingbare Voraussetzungen sind daher eine Projektbeschreibung samt Planskizze sowie eine gemeinsame Begehung, nach der ein Umsetzungsprotokoll erstellt wird. Prinzipiell zu befolgen sind die nachstehenden Punkte.

- Die Art der Kabelleitungen, die genaue Leitungsführung, die Aufstellart, der exakte Aufstellort der Empfangseinheit, der Stromanschluss, die Art und die Platzierung technischer Zusatzeinrichtungen sind bei der gemeinsamen Begehung festzulegen.
- Bereits vorhandene technische Einrichtungen wie etwa schon montierte Parabolspiegel oder verlegte Kabel müssen mitbenützt werden, Wohnungszuleitungen sind nach Möglichkeit in bestehende Unter-Putz-Verrohrungen zu verlegen.
- Ist die Anbringung eines zusätzlichen Parabolspiegels notwendig, wird dieser ausschließlich im Dachbereich oder auf einer von der Hausverwaltung genau festzulegenden Allgemeinfläche gestattet. Hierbei sind besonders die technische Beschaffenheit und die Statik des Aufstellungsortes, Anforderungen des Blitz-/Überspannungsschutzes, der Dachisolierung, der wettertüchtigen Befestigung sowie weiterer Bedingungen zu berücksichtigen.
- Die Montage von Empfangseinheiten (Parabolspiegel) auf Hausfassaden sowie auf nicht genehmigten Dach- oder Terrassenflächen ist grundsätzlich untersagt.
- Es ist technische Vorsorge für die Mitbenutzung der SAT-Anlage oder von Anlagenteilen durch weitere Bewohner zu treffen.

Nutzung durch Dritte

Leitlinie der SOZIALBAU AG ist – wie bereits dargestellt – die Beschränkung individueller SAT-Anlagen und dafür notwendiger Einrichtungen auf ein absolutes Minimum und damit das Hintanhalten eines Wildwuchses an Parabolspiegel-Wäldern. Demzufolge hat jeder Betreiber die Mitbenutzung seiner technischen Einrichtungen durch Dritte grundsätzlich und unentgeltlich zu gestatten. Die detaillierte Vorgangsweise im Einzelfall wird dabei durch die Hausverwaltung festgelegt.

- Jeder Betreiber einer SAT-Anlage hat eine Verpflichtungserklärung zu unterfertigen und unterwirft sich damit dem gesamten, in diesem Merkblatt ausgeführten Verfahren.

- Bei allfälligen Divergenzen hinsichtlich der Aufteilung anfallender Kosten und des Programmauswahlverfahrens im Zuge der Nutzung durch Dritte ist die GBV rechtlich schad- und klaglos zu halten. Dies betrifft auch allenfalls mit dem Betreiber zu verrechnende zusätzliche Stromkosten.
- Jeder Betreiber ist verpflichtet, vor Veränderungen an der SAT-Anlage oder vor der Einstellung des Betriebes eine schriftliche Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen.

Folgewirkungen

Bei der Errichtung einer SAT-Anlage handelt es sich grundsätzlich um eine aus freien Stücken gewählte Investition, rechtlich gesehen also um „persönliche Vorliebe“. Es sind daher u. a. die nachstehend angeführten Folgewirkungen zu berücksichtigen.

- Die Errichtung der SAT-Anlage und deren Erhaltung in einem ordnungsgemäßen Zustand erfolgen auf eigene Kosten, sie können nicht auf die GBV oder das Wohnhaus überwältzt werden.
- Vom Betreiber übernommen werden muss weiters die Verantwortung für Schäden, die von der SAT-Anlage ausgehen oder diese betreffen. Da in diesem Zusammenhang z. B. Schäden an Elektrogeräten infolge starker Überspannung nicht völlig auszuschließen sind, ist eine Überprüfung der Deckungssumme der individuellen Haushaltsversicherung anzuraten.
- Im Zuge von Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Gebäude kann die GBV darauf bestehen, dass die SAT-Anlage auf Kosten des Betreibers kurzfristig demontiert wird.
- Allfällige Kosten aus Neuregelungen des Urheberrechts oder der Verrechnung von Programmzuteilungen durch Content-Lieferanten hat der Betreiber zu tragen.
- Die Nutzung der SAT-Anlage kann nur mit Zustimmung der GBV durch den Betreiber eingestellt werden; es obliegt der GBV, über die weitere Vorgangsweise zu entscheiden (Demontage oder weitere Nutzung). Sämtliche wohnungsaußenseitigen Anlagenteile sind als allgemeiner Bestandteil des Gebäudes zu betrachten.

Bei Wohnungsübergabe

Auch wenn Sie als Nutzer ein Plus an Wohngefühl genießen: Rechtlich betrachtet handelt es sich bei Ihrer SAT-Anlage um „keine wesentliche, über die Nutzungsdauer hinaus wirksame und objektiv nützliche Verbesserung“. Diese rechtliche Einstufung kommt unter anderem bei jeder Form von Wohnungswechsel zum Tragen.

- Für SAT-Anlagen besteht keine Ablösepflicht – weder seitens der GBV noch seitens des nachfolgenden Bestandnehmers.
- Bei einem Ausscheiden aus dem Miet- oder Nutzungsvertrag wird die Anlage im Regelfall – die Zustimmung der Hausverwaltung vorausgesetzt – mit allen Rechten und Pflichten an den Rechtsnachfolger oder an einen anderen Nutzer übertragen. Dieser hat eine neuerliche Verpflichtungserklärung zu unterzeichnen.
- Sollte eine derartige Vereinbarung nicht vorgelegt werden, hat die Hausverwaltung das Recht, die Demontage der Anlage zu verlangen oder sie ohne Ersatz für den ausscheidenden Nutzer in das Eigentum der Wohnhausanlage zu übernehmen.
- Bei anderen Formen der Wohnungsübergabe – etwa im Zuge einer Verlassenschaft – gelten sinngemäß dieselben Regelungen.

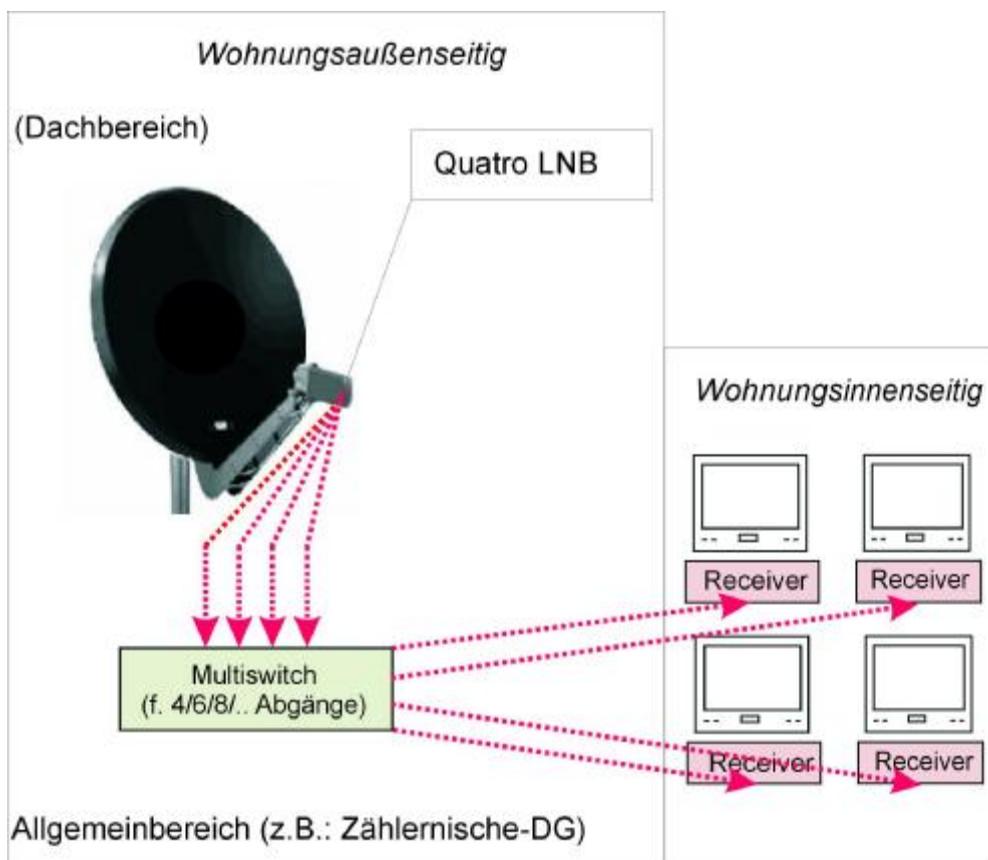
Prinzipskizze

Bitte beachten Sie dass eine SAT Anlage nur genehmigt werden kann, wenn sie alle technischen und konstruktiven Voraussetzungen erfüllt. Wir empfehlen Ihnen, bei Besuch eines konzessionierten Fachbetriebes dieses Merkblatt samt Prinzipskizze mitzunehmen.

Wohnungsaußenseitig muss ein Gesamtmodell umfassen:

- Parabolspiegel samt Halterung
- LNC
- Multiswitch (Umschaltmatrize) mit zumindest vier Signalausgängen
- Blitz/Überspannungsschutz
- Stromanschluss
- Verkabelung bis zur Wohnung

Wohnungsinneitig: interne Verkabelung, Receiver, TV-Gerät



Checkliste für Ihren Fachbetrieb:

- Überprüfen allenfalls bereits vorhandener Anlagenteile
- Beibringen notwendiger behördlicher Genehmigungen
- Anfertigen einer Projektbeschreibung/Planskizze (Blockschaltbild samt Ortsangabe und Stromverbrauchsdaten der einzelnen Bauteile, Kabelwegsbeschreibung mit Informationen über die Verlegeart, Definition der Satellitenposition, Art der Befestigung, Transpondernummer)
- Vorbereiten einer Begehung gemeinsam mit der Hausverwaltung zur Festlegung technischer Details