

## NOVELLE DES WOHNUNGS- EIGENTUMSGESETZES



## VORARLBERGER EIGENTÜMERVEREINIGUNG

**Editorial**  
von VEV-Präsident RA Dr. Markus Hagen **2**

**Novelle des WEG**  
Antworten zu den meistgestellten Fragen **4**

**Bericht Generalversammlung**  
Rückblick auf ein erfolgreiches VEV-Jahr **10**

## IM INTERVIEW

**Architektur- und Wohnpsychologin  
Martina Püringer**  
Ein Gespräch über die Bedürfnisse der  
Menschen in der Architektur **6**

## EIGENTUM

**Veränderte Bedingungen an das Bauen**  
Über die Auswirkungen von extremen  
Wetterbedingungen **8**

**Serie: Sanierungsförderung | Teil 3**  
Maßnahmen zur Barrierefreiheit **14**

**Weihnachtsbaumkauf**  
regional und nachhaltig **16**

**Fragen aus der Geschäftsführung**  
Von der Nutzfläche bis zur Vollmacht im  
Wohnungseigentum **17**

## VORARLBERG

**Serie: Raumplanung von Markus  
Berchtold**  
Instrumente der Raumplanung **11**

## WOHNEN

**Serie: Wie wir wohnen (wollen) | Teil 6**  
Das erste Wohneigentum **12**

## RECHT

**Nutzwertanteile**  
Gerichtlicher Antrag auf Neuberechnung  
und Änderung **18**

**Mietvertrag**  
Das ist vor Abschluss zu beachten **19**



## DER BLICK AUF DAS GANZE

»Die WEG-Novelle hätte eine sehr gute werden können, so wie sie jetzt umgesetzt wird, ist sie nur punktuell befriedigend.«

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, kurz WEG, scheint nun wahr zu werden. Der endgültige Beschluss fehlt noch, doch die Zeichen stehen auf ein positives Ergebnis. Mit 1. Jänner 2022 kommen die Neuerungen. Schön, aber zu wenig. Die Änderungen gehen nicht weit genug, beziehungsweise sind nicht umfassend genug. Es ist zu begrüßen, dass die WEG-Novelle im Zeichen der Klimaziele steht und die Änderungen gewisse Prozesse diesbezüglich beschleunigen sollen. Aber die Novelle ist zu kurz gedacht, zu sehr auf eine Problematik fokussiert. Dabei hätte diese Novelle die Chance gehabt, eine umfassende zu werden, die mit bedachtem Blick auf das Ganze zeitgemäß umgesetzt werden hätte können. Man soll die Novelle grundsätzlich nicht schlecht reden,

denn das ist sie an sich nicht. Es ist halt ein wenig wie in der Schule: „Hätte er sich angestrengt, wäre es ein ‚Sehr gut‘ geworden.“ So ist es leider nur ein knappes Befriedigend.

Was fehlt sind ergänzende Änderungen im Mietrechtsgesetz (MRG), die auch im Zusammenhang mit der Erreichung der Pariser Klimaziele gesehen werden könnten. Denn WEG und MRG sind als Einheit zu sehen und sollten zusammengedacht werden. Was hätte man machen müssen? Zum Beispiel mit längst überfälligen Steuererleichterungen oder Mietzinsanpassungen Anreize schaffen für thermische Sanierungen und auch Nachverdichtung. Denn wer sich schon das Klima auf die Fahnen der WEG-Novelle heftet, der könnte doch auch über den Tellerrand denken und nach gesamthaften Lösungen suchen.

Die Fähigkeit zum Blick auf das Ganze fehlt nicht nur bei dieser Novelle. Es ist ein verbreitetes Phänomen. Auch in der Welt der Architektur. Die Architektin und Expertin für Wohn- und Architekturpsychologie spricht im Interview in dieser Ausgabe darüber, wie der Mensch in der Planung meist nur als kleine Modellfigur vorkommt. Dass Gebäude fast losgelöst von den eigentlichen Nutzern gedacht und geplant werden und sich im Nachhinein gewundert wird, dass als großartig bezeichnete Konzepte nicht funktionieren. Hoffen wir also, dass die WEG-Novelle nicht nur am Papier ganz gut erscheint, sondern auch für die Nutzer eine gute und praktikable Lösung darstellt.

  
VEV-Präsident RA Dr. Markus Hagen

**IMPRESSUM Medieninhaber:** Vorarlberger Eigentümervereinigung, Moosmahnstraße 14, 6850 Dornbirn **Herausgeber:** RA Dr. Markus Hagen. **Für den Inhalt verantwortlich und Leitung:** Mag. Andrea Schwaninger. **Redaktion:** Mag. Ursula Fehle (uf), Elena Huber (eh) – alle voor: www.voor.at, Mag. Thomas Moring (tm), Mag. Patricia Sutterlüty (ps), Markus Berchtold (mb) **Hersteller:** Buch & Offsetdruck Verlag Hugo Mayer GmbH, Moosmahnstraße 39, 6850 Dornbirn. **Verlagspostamt:** 6960 Österreichische Post AG, Verteilerzentrum Wolfurt-Bahnhof, Senderstraße 10. Mit „Werbung“ & „PR“ bezeichnete Seiten liegen nicht in Verantwortung der Redaktion.

**Gender-Hinweis:** Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wird in der „Haus & Grund“ die männliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung. Frauen und Männer mögen sich von den Inhalten unserer Mitgliederzeitung gleichermaßen angesprochen fühlen.

# DAS BRINGT DIE NOVELLE DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Gut Ding braucht Weile, sagt man. Ob das bei der seit langer Zeit geforderten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes auch stimmt, muss sich noch zeigen. Lange genug wurde sich jedenfalls bei der Begutachtung Zeit gelassen. Mit einem Jahr Verspätung sollen nun die Änderungen – sofern ein positiver Beschluss gefasst wird – mit 1. Jänner 2022 in Kraft treten.

Text: Ursula Fehle



© Parlamentsdirektion / Thomas Topf

2002 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das letzte Mal angepasst. In den vergangenen Jahren wurden Forderungen nach notwendigen Anpassungen lauter. Die Novelle ist zudem Teil des Regierungsprogrammes 2020 bis 2024. Angestoßen durch Justizministerin Alma Zadic (Grüne) und Leonore Gewessler (Grüne), Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, ist das Projekt WEG-Novelle im Sommer 2020 dann endlich ins Rollen gekommen. Auf den finalen Novellen-Entwurf musste dennoch lange gewartet werden. Erst im Juni dieses Jahres kam er zur endgültigen Begutachtung. Rund sechs Monate nach dem ursprünglich geplanten Termin für das Inkrafttreten der Änderungen. Warum so lange? Wer das Ergebnis betrachtet, erkennt: Es ist eine Novelle, die vor dem Hintergrund der Erreichung der Pariser Klimaziele zu sehen ist. Die Anpassungen des WEG sollen vor allem zur Stärkung des emissionsfreien Individualverkehrs sowie der Forcierung von Maßnahmen für die Klimaneutralität im Gebäudesektor beitragen. „Die Novelle ist zu begrüßen. Umfassend ist sie aber nicht. Man hätte sich mehr erwarten dürfen“, meint Dr. Markus Hagen, Präsident der Vorarlberger Eigentümervereinigung. Vor allem hätte sich Hagen korrespondierende Anpassungen im Mietrechtsgesetz (MRG) gewünscht, wie zum Beispiel ebenso lange geforderte Steuererleichterungen oder Mietzinsanpassungen für thermische Sanierungen und Nachverdichtungen.

## Vier wesentliche Punkte

Im Vorblatt zur Novelle wird die langsame Geschwindigkeit des Umstiegs auf elektrisch betriebene Fahrzeuge als Problem erörtert. Als ein Grund dafür werden die rechtlichen Hürden bei der Installation von Ladestationen im Wohnungseigentumsrecht beschrieben. Die Ziele sind dementsprechend festgelegt: Die Rahmenbedingungen für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sollen verbessert und vereinfacht werden. Zudem soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen erleichtert werden.

Neben dem Fokus auf die E-Mobilität ist die Optimierung der Voraussetzungen für die Verbesserung von Gebäuden bei Wärme, Klima- und Energietechnik ein Hauptziel der Novelle. Zudem sind behindertengerechte Ausgestaltungen, die Anbringung von Beschattungsvorrichtungen sowie der Einbau einbruchssicherer Türen im Vorblatt als Ziele genannt. Um diese Vorhaben zu erreichen, werden Änderungen in den folgenden Punkten des Gesetzes vorgenommen:

- » Neuerungen beim Änderungsrecht der Wohnungseigentümerin/des Wohnungseigentümers (§ 16 Wohnungseigentumsgesetz 2022, i.d.F. WEG 2002)
- » Auskunftspflicht des Verwalters über die, für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs. 8 WEG 2002)
- » Erleichterung der Willensbildung (§ 24 Abs. 4 WEG 2002)
- » Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs. 1 WEG 2)

## Schweigen heißt in Zukunft Zustimmung

Was bedeuten diese Änderungen aber im Konkreten? Die Anpassung im Wohnungseigentumsgesetz soll dem einzelnen Wohnungseigentümer sogenannte privilegierte Änderungen erleichtern. Zu diesen zählen nun die in den Zielen festgelegten behindertengerechten Ausgestaltungen eines Wohnungseigentumsobjektes – dies gilt auch für allgemeine Teile einer Immobilie, der Einbau von einbruchssicheren Türen, die Installation von Rollläden, Markisen oder Jalousien im Außenbereich, die Errichtung von PV-Anlagen auf Reihenhäusern oder als Einzelgebäude errichtete Wohnungseigentumsobjekte sowie von Langsamladestationen für E-Fahrzeuge. Plant ein Wohnungseigentümer eine solche Veränderung, erforderte die bisherige Situation eine aktive Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Dies gestaltete sich oft, gerade bei größeren Liegenschaften mit vielen Eigentümern, sehr schwer. Das Ergebnis war deshalb häufig ein negatives, das Vorhaben wurde nicht umgesetzt. Mit den neuen gesetzlichen Vorgaben ist es ausreichend, wenn alle

Wohnungseigentümer korrekt und den Vorgaben entsprechend informiert werden. Innerhalb einer vorgegebenen Frist – zwei Monate – kann Einspruch gegen das Projekt erhoben werden. Passiert dies nicht, wird das Schweigen als Zustimmung gedeutet und das Vorhaben kann in die Umsetzung gehen. Dies wird als Zustimmungsfiktion bezeichnet.

## «Die Novelle lässt korrespondierende Anpassungen im MRG vermissen.»

**Dr. Markus Hagen,**  
Präsident der Vorarlberger  
Eigentümervereinigung

Damit aber die korrekte Übermittlung der Informationen um die geplante Änderung möglich ist, wird mit der Novelle die Verpflichtung des Verwalters zur Herausgabe der Anschriften, der zu verständigenden Wohnungseigentümer erweitert. So ist garantiert, dass der Wohnungseigentümer, der eine Änderung am oder im Gebäude zur Umsetzung bringen möchte, alle Eigentümer tatsächlich informieren kann.

## Gemeinsame Beschlüsse leichter möglich

Die Verwaltung von Liegenschaften, solange kein Verwalter bestellt worden ist, bzw. Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (große Reparaturen u. Verbesserungen), bedürfen generell eines Mehrheitsbeschlusses. Die Anforderung an eine wirksame Beschlussfassung werden durch die Änderung der Zustimmungserfordernisse reduziert. Maßnahmen zur Verbesserung oder Veränderung der Immobilie konnten bisher nur umgesetzt werden, wenn sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer (Berechnungsbasis waren die Miteigentumsanteile) dafür aussprach. Durch die Änderungen wird auf einen Trend reagiert. Immer weniger Eigentümer involvieren sich aktiv bei der Beschlussfassung. Da die Objekte nicht selbst von den Eigentümern genutzt werden, sondern vermietet sind und oftmals als Investitionsimmobilien angeschafft wurden. So sind bei der zweiten Option lediglich eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (gerechnet nach Miteigentumsanteilen) ausreichend, um einen Beschluss zu fassen, sofern die Zustimmungen zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

## Folgemehrkosten und Reparaturfonds

Für Unmut haben die bisherigen Regelungen um die Folgemehrkosten gesorgt. Errichtete ein Eigentümer (mit Zustimmung) einen Wintergarten, mussten die Erhaltungskosten von der Gemeinschaft getragen werden. In Zukunft sind automatisch Folgemehrkosten von jenem Wohnungseigentümer zu tragen, der sie verursacht hat – sofern nicht zusätzlich eine Kostentragung durch den betreffenden Wohnungseigentümer vereinbart wurde.

Für den Reparaturfonds soll zudem eine Mindestdotierung von 0,90 Euro pro Quadratmeter – Unter- und Überschreitungen sind im Ausnahmefall möglich – festgelegt werden. Hagen sieht das als gutes Werkzeug, um genügend Rücklagen für wichtige Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, sowie den Leerstand von Wohnungen weniger attraktiv zu machen. Im bisherigen Gesetzestext war von einer „angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen“ die Rede. Der Begriff „angemessen“ ist ein dehnbarer und bietet Raum zur freien Interpretation. So wurden bisher häufig sehr niedrige Beträge eingehoben. Wichtige Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten wurden deshalb verschoben oder konnten nur erschwert umgesetzt werden.

## Etwas mehr bitte

Bei oberflächlicher Betrachtung kann die WEG-Novelle als gelungen gesehen werden, besonders im Zusammenhang mit Erreichung der Pariser Klimaziele. Wer aber einen tieferen Blick wagt, erkennt in den Details, dass sie durchaus ihre Fehler hat. Diese könnten zum einen zu Konflikten in der Eigentümerschaft und in weiterer Folge zur Nicht-Umsetzung der angestrebten Ziele führen. Zudem müsste, wer sich den emissionsfreien Individualverkehr sowie die Klimaneutralität des Gebäudesektors auf die Fahnen heftet, weiter, umfassender denken und eben auch Novellen in anderen Rechtsbereichen wie zum Beispiel, dem von Hagen genannten, Mietrechtsgesetz vornehmen.

 zum Gesetzesentwurf





## „DER MENSCH KOMMT BEI BAU-PROJEKTEN MEIST ZU KURZ.“

Martina Püringer

Martina Püringer ist Vorarlbergerin mit steirischen Wurzeln. Aber vor allem ist die Architektin Expertin für Wohn- und Architekturpsychologie. Sie setzt sich mit den Bedürfnissen der Menschen in der gebauten Umwelt auseinander – sie plant, berät, analysiert, hält Vorträge und Workshops und beleuchtet mit ihrem Podcast Wohnsinn und Raumglück verschiedenste Aspekte zu Wohnbedingungen.

Text: Ursula Fehle

**Gehen wir gleich in medias res – auf ihrer Website ist zu lesen „Architektur mit Schwerpunkt Mensch“. Bedeutet das, in der Architektur kommt der Mensch aktuell zu kurz?**

**Püringer:** Absolut. Der Mensch kommt bei Bauprojekten meist zu kurz. Er wird nicht umfassend mitgedacht. Die Bedürfnisse nicht erhoben. Auch weil das Knowhow rund um die Psychologie fehlt. Leider ist dies nicht Teil der Architekten-Ausbildung. Ich finde die Wohn- und Architekturpsychologie sollte Teil des Architekturstudiums sein. Wir bauen für Menschen, da muss doch die Psychologie dazugehören. Als Vergleich: Die Bauphysik ist völlig technisch, nimmt aber einen großen Teil der Ausbildung in Anspruch. Der Mensch kommt im Architekturstudium nur als Modellfigur vor. Ziel sollte es sein, das Beste für den Nutzer zu bauen. Aktuell wird ein Bauprojekt umgesetzt und dann kommt das nächste. Es wird nicht evaluiert, ob das Gebaute, auch funktioniert. Es wird nicht nach der Zufriedenheit der Nutzer gefragt, dabei könnte so viel daraus gelernt werden.

**Wird auf den Menschen komplett vergessen?**

**Püringer:** Er wird schon mitgedacht. Jedoch geht es meist über ein Bauchgefühl nicht hinaus. Um es richtig zu machen, muss man methodisch und systematisch vorgehen. Beim Institut für Wohn- und Architekturpsychologie (IWAP) in Graz machen wir das. Wir bekommen ein Projekt vorgelegt und analysieren es.

**Wer kommt zu Ihnen und wie gehen sie bei der Arbeit vor?**

**Püringer:** Das sind Personen, die zum Beispiel in der Wohnung mit der Familie immer wieder Probleme haben. Es können aber auch Leute sein, die bauen wollen und gleich von vornherein diesen Aspekt miteinbeziehen. Aber auch für große Projekte wie Siedlungsentwicklungen oder Quartiersbildungen, Gemeinschaftsbauten oder Seniorenheime braucht es uns. Wir beginnen immer mit einem persönlichen Gespräch, erheben die Problematiken. Dann wird das Planmaterial untersucht und wir suchen nach möglichen Interventionen, Anpassungen. Im Laufe der Analyse finden wir die tatsächlichen Probleme, deren Ursachen und priorisieren auch die Lösungen.

**Könnten Sie uns Beispiele nennen?**

**Püringer:** Viele. (lacht). Ein schönes Beispiel: Balkone bei Wohnanlagen, häufig sind sie Richtung Straße ausgerichtet. Der Bauträger weiß, Wohnungen mit Balkonen er-

zielen höhere Preise. Im Alltag sieht man diese Balkone dann leider verhängt oder sie werden als Müllraum oder Abstellraum für das Fahrrad genutzt. Das heißt, die Balkone erfüllen ihren vorhergesehenen Nutzungszweck nicht. Sie zeigen einen Mangel in der Planung auf. Der Balkon sollte ein privater Raum sein und für Müll und Fahrräder sollten andere Räume vorhanden sein. Würden wir von Anfang an in ein solches Projekt miteinbezogen, würden wir dafür andere Lösungen finden.

Ein anderes Beispiel: Sie kennen sicher die Spielplätze bei Wohnanlagen? Oft werden diese nicht genutzt. Bei jedem Projekt werden Listen abgearbeitet, aber es wird nicht gefragt, warum die Spielplätze nicht genutzt werden. Man müsste sich das anschauen und korrigieren.

**Sie kommen von der Architektur, wie sah der Weg zu ihrem heutigen Berufsfeld aus?**

**Püringer:** Ich habe an der Technischen Universität Wien (TU) studiert. Mich hat schon damals gestört, dass der Mensch bei der Planung nicht präsent ist. Erst, wenn die Modelle gebaut sind, werden ein paar Figuren reingestellt. Ich habe mir selbst anthropologische Vorlesungen zum Thema auf der Haupt Uni gesucht und sie besucht. Das war mein erster Schritt in die Richtung der Wohn- und Architekturpsychologie. Als Architektin habe ich schon immer mit den Menschen gearbeitet, sie mit eingeplant. Eines meiner frühen Projekte war ein Hotelumbau. Das Restaurant und die Küche sollten verändert werden. Der erste Schritt war: Wir setzen uns zusammen und erheben mit den Köchen, was ihnen fehlt, damit das Ergebnis passt. Das hatte mit Psychologie noch nicht viel zu tun. Dennoch haben sich die Leute dann dort einfach wohlfühlt. Rückblickend war dies der Auslöser für meinen weiteren Weg. Mit der Geburt meines Sohnes habe ich mich zudem etwas aus dem Berufsleben zurückgezogen. Aus der Distanz, in der Karenz, habe ich versucht herauszufinden, was sind die Themen, die mich an der Architektur begeistern. Das war die Wohn- und Architekturpsychologie.

**Was braucht der Mensch unbedingt?**

**Püringer:** Die Möglichkeit auf Privatheit. Wer seine Privatheit leben kann, der wird auch wieder gerne Teil der Gemeinschaft. Das trifft auf alle Formen des Zusammenlebens und des Bauens zu.

**Corona muss angesprochen werden. Hat dies zu einem Anstieg der Anfragen bei euch gesorgt?**

**Püringer:** Definitiv. Bei vielen wurden die Privaträume, die sonst nur wenige Stunden am Tag genutzt wurden, plötzlich 24 Stunden bespielt. Das Leben hat dort stattgefunden. Das war eine große Herausforderung. Wir haben vielfach eine Verzweiflung im Zusammenhang mit den neuen Ansprüchen an den Wohnraum gespürt. Wir vom IWAP haben dann einen Leitfaden erstellt – wie die vorhandenen Räume, den gewachsenen Anforderungen angepasst werden könnten. Manchmal reicht eine kleine Adaptierung, eine Raumumstellung oder eine Raumtrennung. Wir wissen aber auch: Manchmal geht es sich räumlich nicht aus – der Platz ist nicht da. Hier waren Ideen gefragt wie zum Beispiel, dass der Esstisch je nach Tageszeit – dafür gibt es einen Zeitplan – Esstisch, Arbeitsplatz oder Rückzugszone ist. Auch das sind Möglichkeiten. Und wir haben gelernt: Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben.

**Richten wir den Blick auf Vorarlberg. Was machen die Vorarlbergerinnen und Vorarlberger beim Bauen falsch?**

**Püringer:** Der häufigste Fehler ist, glaube ich, dass die eigenen Bedürfnisse nicht bekannt sind oder sich nicht die Zeit genommen wird, zu überlegen, was brauchen wir. Es wird Trends nachgerannt. Im Zuhause möchte man sich richtig entfalten können. Das kann auch in Siedlungen und Mehrfamilienbauten gut funktionieren. Ein Einfamilienhaus ist nicht das Gelbe vom Ei. Da geht es vor allem stark um Außenwirkung und nicht um tatsächliche Bedürfnisse. Die Flächenversiegelung ist eine Einbahn. Es braucht andere Ansätze. Hier kann die Wohn- und Architekturpsychologie einen guten Beitrag leisten.

**Gehen wir weg vom Wohnen, hin zum Arbeiten – wie sollten dort die Räume gestaltet sein?**

**Püringer:** Free seating – Arbeiten ohne fixen Arbeitsplatz – ist im Trend. Klappt aber meistens nicht. Die Mitarbeiter sind oft unzufrieden damit. Die Gestaltung des Arbeitsplatzes muss möglich sein. Der Arbeitsplatz ist das eigene Territorium des Mitarbeiters. Damit man sich wohlfühlt bei der Arbeit, muss die Möglichkeit der Selbstbestimmung und der Gestaltung vorhanden sein. Aber auch Licht, Akustik, Raumgröße, Temperatur und Raumklima haben großen Einfluss auf das Wohlfühl am Arbeitsplatz. Regeneration und Arbeit sollten sich nicht im Weg stehen. Wer sich wohlfühlt und sich auch kurz erholen kann am Arbeitsplatz ist leistungsfähiger.

**Kann die falsche Architektur uns krank machen?**

**Püringer:** Sie kann eine negative Entwicklung zumindest begünstigen. Zur Burnout-Prävention gab es kürzlich einen Kongress. Fragen, die dort gestellt wurden, waren: Was können wir räumlich unternehmen, um zumindest nicht mitschuldig zu sein. Wie wirkt sich die gebaute Umwelt auf uns aus? Das hat viel mit Verantwortung zu tun, wenn wir uns das bewusst machen, dann können wir diese auch übernehmen. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Eine Studie über Krankenzimmer zeigte Menschen, die in einem Krankbett lagen mit Blick auf die Natur wurden schneller gesund und brauchten weniger Schmerzmittel als jene, die in einem Bett mit Blick auf eine graue Wand lagen. In Gebäuden können Licht, verwendete Materialien und deren Haptik schon viel zum Positiven verändern – egal, ob das Krankenhaus, Arbeitsplatz oder Zuhause sind.

**Hat die Wohn- und Architekturpsychologie den richtigen Stellenwert?**

**Püringer:** Nein. Die Wohn- und Architekturpsychologie sollte Standard sein. So selbstverständlich wie Hausstatik, Haustechnik und Barrierefreiheit sollte sie fixer Bestandteil jedes Projektes sein. Aber sie etabliert sich immer stärker, das ist erfreulich. Was fehlt, ist die Ausbildung. Natürlich kann ich Lehrgänge machen, aber die Psychologie sollte Teil der universitären Ausbildung bei Architekten sein.

 Informationen zum Thema

raumevolution [raumevolution.at](http://raumevolution.at)  
IWAP [www.iwap.institute](http://www.iwap.institute)  
Wohnsinn & Raumglück [www.wohnsinnundraumglueck.com](http://www.wohnsinnundraumglueck.com)

# HITZE, STARKREGEN UND CO. – VERÄNDERTE ANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE

Der Sommer war ungewöhnlich. Heiße Tage, gefolgt von kühlen Phasen und heftigem Regen. Vorarlberg ist glimpflich davongekommen. In anderen Teilen Österreichs oder besonders im Westen Deutschlands war die Situation katastrophal. Wetterextreme wie diese werden uns laut Klimaforschern nun ständig begleiten. Was das für die Anforderungen an Gebäude bedeutet, betrachtet Haus & Grund.

Text: Ursula Fehle

Vorarlberg ist relativ unversehrt durch den Sommer 2021 gekommen. Meteorologen und Klimaforscher sind sich einig, die Häufigkeit der extremen Wetterlagen wird auch hier zunehmen. Das Climate Change Centre Austria (CCCA), das Klimaforschungsnetzwerk Österreich erstellt jährlich für Gesamtösterreich und alle Bundesländer einen Klimarückblick. Jener für Vorarlberg zeigt: Das Jahr 2020 war das drittwärmste seit Messbeginn. Es war um 2,2 Grad zu warm – der Winter 2019/2020 wird sogar als wärmster seit Messbeginn beschrieben. Die Niederschlagsmengen verteilten sich ungleich über das Jahr. April und November wurden als ungewöhnlich trocken, Februar und August als besonders feucht registriert. Was bedeutet das? Es wird wärmer und es gibt verstärkt extreme Wettersituationen wie

- » Hitzewellen
- » Starkregen
- » Hochwasser
- » Stürme
- » Dürrezeiten
- » Kälteperioden

## Gebäude rechtzeitig wappnen

Stürme, Starkregen und Co. sind in den kommenden Jahren öfters und heftiger zu erwarten. In Vorarlberg wird gut gebaut, darauf sind die Vorarlberger stolz. Die Häuser hier halten vielen Wetterkapriolen stand. Ein leichter Sturm bläst nicht alle Dächer weg. Dennoch ist es ratsam sich sowohl im Bestand als auch besonders bei Neubauten mit dem Thema, des sich verändernden Klimas und dessen Auswirkungen, auseinanderzusetzen. So kann rechtzeitig agiert und eventuell schon dementsprechend gebaut werden kann.

## Heizen und kühlen

Beim Heizen und den dazugehörigen Problemfeldern kennt man sich hierzulande aus – Stichwort Co2-Emissionen. Förderungen für den Umstieg von Heizsystemen basierend auf fossilen Brennstoffen auf klimaneutrale Varianten sind Programm. Beim Kühlen ist das Bewusstsein nicht in diesem Maß vorhanden. Gibt es eine Hitzeperiode im Sommer, sind die Kühlgeräte im Baumarkt rasch ausverkauft. Bei Neubau-



Shutterstock

ten sind Klimaanlage noch nicht Standard, aber die Zahlen häufen sich. Die Krux: Klimageräte schaden dem Klima doppelt – über den Stromverbrauch und die verwendeten Kühlmittel. Hitzeperioden werden für die kommenden Jahre verstärkt prognostiziert. Was kann im Bestand wie im Neubau getan werden, um die Hitze erträglicher zu machen, ohne eine Klimaanlage zu installieren. Im Neubau gibt es größeren Handlungsspielraum. Vom Passivhaus, dessen gute Dämmung, Sommer wie Winter, für angenehmes Raumklima sorgt, über die Ausrichtung des Hauses, die verwendeten Materialien (Lehm ist ein guter Baustoff, um die Raumtemperatur zu regulieren) bis zu Dachüberständen, die als Sonnenschutz dienen. Im Bestand könnte auf verschiedene Varianten wie Markisen, Rollläden, Jalousien aber auch Fensterläden zurückgegriffen werden. Das Potenzial des richtigen Querlüftens (Durchzug) auch mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen darf nicht unterschätzt werden. Der natürlichste Schutz vor Sonne und Hitze ist die Natur – Dach- oder Fassadenbegrünung sowie einige Bäume ums Haus herum funktionieren fast wie eine Klimaanlage, sie gleichen die Hitze aus und verbessern das Mikroklima.

## Schutz vor Starkregen

Sind wenige Flächen um das Haus versiegelt, kann Wasser gut versickern und Wassereinbrüchen kann vorgebeugt werden. Kies, Schotter oder Fugenpflaster sind gute Beläge. Das Wasser kann dort leicht versickern. Kellerfenster sollten extra abgedichtet werden, damit Wasser nicht leicht eindringen kann. Die Installation von Rückstauklappen an den Kanalanschlüssen tragen dazu bei Überschwemmungen bei Starkregen zu verhindern. Das alles sind Maßnahmen, die sowohl bei Neu- wie Altbau umgesetzt werden können. Rückstauklappen können im Nachhinein montiert werden. Versiegelte Flächen können aufgebrochen und mit einem neuen Belag – wie Kies oder Schotter – versehen werden. Versickerungsmulden oder Becken können helfen, um die eigenen vier Wände innen trocken zu halten. Die Lage der Immobilie auf dem vorhandenen Grundstück ist bei Neubauten gut zu bedenken. Fragen wie, wo gibt es Gefälle, wo gibt es Sickermöglichkeiten müssen bedacht werden, um in der Zukunft gut gegen Starkregen gerüstet zu sein.

# Verkaufen oder vermieten:

Wir vermitteln gerne Immobilien.

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



## Große 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten!

Vandans: ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 13 m<sup>2</sup> verglaste Veranda, ca. 10 m<sup>2</sup> Keller, 1 TG-Platz, BJ: 1989, u.v.m.  
HWB: 36 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,44

**Kaufpreis:** € 318.000,- Objekt: 963/6881

**Kontakt: Rainer Rothmund**  
T +43 (0)5 0100 - 26543  
M +43 664 6204101

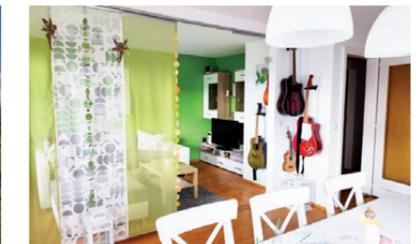


## Einzigartige Holzbauwohnung - Erstbezug!

Fußbach: ca. 68 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zimmer, ca. 32 m<sup>2</sup> Terrasse mit schöner Aussicht, ca. 9 m<sup>2</sup> Kellerabteil, Carportplatz, u.v.m.  
HWB: 41 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,63

**Kaufpreis:** € 399.900,- Objekt: 963/6938

**Kontakt: Dominik Brunauer, MA**  
T +43 (0)5 0100 - 26549  
M +43 664 8389092



## Tolle 2,5 Zimmer-Wohnung mit Potenzial!!

Hörbranz: ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 48 m<sup>2</sup> Gartenanteil, ca. 16 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 6,7 m<sup>2</sup> Keller, u.v.m.  
HWB: 113 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,73

**Kaufpreis:** € 339.000,- Objekt: 963/6967

**Kontakt: Wolfgang Siblik**  
T +43 (0)5 0100 - 26540  
M +43 664 8184493



## 4 Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Oberdorf

Dornbirn: ca. 74 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 4 m<sup>2</sup> Keller, kein Lift, verfügbar ab 04/2022, u.v.m.  
HWB: 30 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,73

**Kaufpreis:** € 385.000,- Objekt: 963/6993

**Kontakt: Bruno Ehrhart**  
T +43 (0)5 0100 - 26545  
M +43 664 8387436



## Apartment inmitten eines Skigebiets!

Gargellen: Apartments von 66,6m<sup>2</sup>-72,8m<sup>2</sup> Wfl., Terrasse, Bergblick, direkt an der Skipiste (Ski in - Ski out), u.v.m.  
HWB: 45 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,89

**Kaufpreis:** € 522.000,- Objekt: 963/6998

**Kontakt: Manuel Schmid**  
T +43 (0)5 0100 - 26544  
M +43 664 88819019



## Edles Penthouse in optimaler Lage!

Altach: ca. 93 m<sup>2</sup> Wfl., 4 Zimmer, ca. 85 m<sup>2</sup> Terrasse 3-seitig, Keller, 1 Carport und 1 Außenabstellplatz, Rundumblick, u.v.m.  
HWB: 48 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,71

**Startpreis:** € 650.000,- Objekt: 963/7021

**Kontakt: Rita Grabher**  
T +43 (0)5 0100 - 26541  
M +43 664 8425423



## Anlageobjekt: 4 Apartments in Götzis!

Götzis: ca. 81 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 74 m<sup>2</sup> Garten, Kaffeeküche, Apartments mit Bad/DU/WC, 2 TG-Plätze, 2 Autoabstellplätze, u.v.m.  
HWB: 68 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,92

**Kaufpreis:** € 445.000,- Objekt: 963/7029

**Kontakt: Dominik Brunauer, MA**  
T +43 (0)5 0100 - 26549  
M +43 664 8389092



## Dachgeschoß-Wohnung in ruhiger Lage!

Lustenau: ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4,5 Zimmer, ca. 11 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 15 m<sup>2</sup> Keller, Kachelofen, u.v.m.  
HWB: 87 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 475.000,- Objekt: 963/7030

**Kontakt: Bruno Ehrhart**  
T +43 (0)5 0100 - 26545  
M +43 664 8387436



## Große Mietwohnung in der Innenstadt!

Bregenz: Zentrale Lage, ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3-Zimmer, Lift, Fahrradraum, Sofortbezug möglich, u.v.m.  
HWB: 112 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,87

**Gesamtkosten:** € 1.306,60 Objekt: 963/7037

**Kontakt: Wolfgang Siblik**  
T +43 (0)5 0100 - 26540  
M +43 664 8184493

# STÄRKER DENN JE FÜR IHR EIGENTUM

Nachbericht zu VEV-Generalversammlung vom 28. 9. 2021

Die Vorarlberger Eigentümervereinigung VEV hat im Kulturhaus Dornbirn vor rund 200 Mitgliedern ihren höchst erfreulichen Bericht zum Vereinsjahr 2020 präsentiert. Ein topaktueller Expertenvortrag zum brisanten Thema Raumplanung rundete den Abend ab. Raumplanungsexperte DI Mag. (FH) Markus Berchtold Ph.D. beleuchtete das Thema Raumplanung und Eigentum in all seinen Facetten.

Der Expertenvortrag zur Raumplanung bot einen Überblick in welchem Spannungsfeld der Interessen sich Raumplanung abspielt. DI Mag.(FH) Markus Berchtold Ph.D. Markus Berchtold zeigte nicht nur die Ist-Situation auf, sondern erläuterte auch welche Herausforderungen auf die Vorarlberger EigentümerInnen zukommen werden. VEV-Präsident Rechtsanwalt Dr. Markus Hagen versprach: „Die Raumplanung wird eine Kernaufgabe der VEV in Zukunft sein.“ Die zahlreichen Publikumsfragen im Anschluss an den Vortrag machten die Bedeutung der Thematik fürs Ländle deutlich.



## Kurt Amann

Nicht zu kurz kam der Dank an das langjährige VEV-Vorstandsmitglied Kurt Amann der vergangenes Jahr sein Amt in jüngere Hände gelegt hat: „Das Engagement und die Energie von Kurt Amann für das Thema Eigentum sind vorbildhaft und haben den Verein über Jahrzehnte geprägt“, so Präsident Hagen mit herzlichem Dank an Kurt Amann. Die Nachfolge von Kurt Amann im VEV-Vorstand hat 2020 schon DI Mag. (FH) Markus Berchtold Ph.D. angetreten. „Die VEV freut sich einen fachlich hochqualifizierten Spezialisten mit langjähriger Erfahrung für den VEV-Vorstand gewonnen zu haben.“, so Präsident Hagen.

## Vereinsjahr 2020

Neben dem topaktuellen Thema Raumplanung konnte Präsident Hagen auch heuer wieder sehr erfreuliche Ergebnisse des abgelaufenen Vereinsjahres präsentieren. Die VEV steigerte nicht nur ihre Mitgliederzahl um 4 Prozent auf über 7.100 Mitglieder, sondern auch Anzahl der Vorsprachen in der Geschäftsstelle erreichten mit über 15.400 ein neues Rekordniveau. „Dies zeigt, dass die VEV als Servicezentrum für das Eigentum im Ländle nicht mehr wegzudenken ist“, so Präsident Hagen.

«Das Engagement und die Energie von Kurt Amann für das Thema Eigentum sind vorbildhaft und haben den Verein über Jahrzehnte geprägt.»

VEV-Präsident Rechtsanwalt Dr. Markus Hagen

## Wissenswertes zur Mitgliederumfrage

Über 400 Mietglieder nahmen an der im Jahr 2020 durchgeführten Umfrage teil. Das Ergebnis: 96,2 Prozent der Befragten bewerten das persönliche Beratungsangebot der VEV mit Sehr gut oder Gut. Ein klarer Auftrag an die VEV ging daraus auch hervor. Viele Eigentümer (49,1 Prozent) sorgen sich um strengere Vorschriften beim Mietrecht und fordern mehr Lobbying für die Eigentümer.

## Über die VEV:

- » Aktuell über 7.000 Mitglieder
- » Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at) mit Hauptsitz in Dornbirn
- » Interessenvertretung für Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümer seit 1973
- » Fachzeitschrift „Haus und Grund“, sechs Ausgaben pro Jahr
- » Regelmäßiger elektronischer E-Mail-Newsletter an sämtliche Mitglieder

**VEV Geschäftsstelle**  
Moosmahdstr. 14 / 1. Stock  
A 6850 Dornbirn

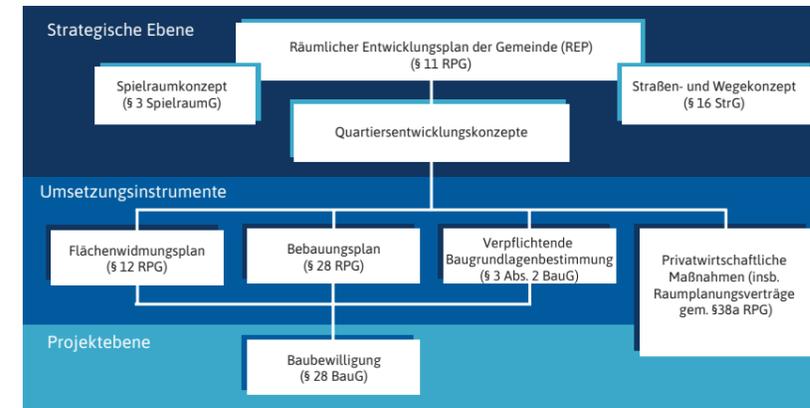
T +43 5572 22104, F +43 5572 22104-6  
[office@vev.or.at](mailto:office@vev.or.at), [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at)

[/vorarlberger.eigentuemervereinigung](https://www.facebook.com/vorarlberger.eigentuemervereinigung)

# INSTRUMENTE DER RAUMPLANUNG

Vorstellung der Raumplanungsinstrumente in Vorarlberg. Mit Kenntnis der Instrumente eröffnen sich neue Handlungsperspektiven für Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden.

Text: Markus Berchtold



BauG = Baugesetz | RPG = Raumplanungsgesetz | SpielraumG = Spielraumgesetz | StrG = Straßengesetz

Die Raumplanung basiert auf der Grundlage des Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG). Im Gesetz werden die Zielsetzungen der Raumplanung und die Leitlinien für die Anwendung der Raumplanungsinstrumente definiert.

Das Land Vorarlberg kann Landesraumpläne für das Land, einzelne Landesteile oder für bestimmte Sachbereiche erlassen. Die Gemeinden müssten sich daran halten. Von großer Relevanz sind die Verordnungen der Landesregierung aus dem Jahr 1977 über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales sowie des Walgaut - Landesgrünzone.

Bedeutsamer für die Eigentümer ist die Raumplanung auf Gemeindeebene. Die Gemeinde kann diese eigenständig durchführen (Art. 118 B-VG). Die Gemeinde kann und muss selbst ihre notwendigen Grundlagen erheben, Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung festlegen. Die Aufsichtsbehörde ist die Vorarlberger Landesregierung (Art. 119a B-VG).

2019 hat der Vorarlberger Landtag beschlossen, mit dem Räumlichen Entwicklungsplan (REP) ein neues verpflichtendes Planungsinstrument einzuführen. Grundlage hierfür war die bis dahin freiwillige Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes. Für jede Gemeinde besteht nun die Verpflichtung einen Räumlichen Entwicklungsplan bis Ende 2022 zu erarbeiten. Damit besteht in jeder Gemeinde die Verpflichtung zur Verordnungsgebung eines Räumlichen Entwicklungsplanes sowie eines Flächenwidmungsplanes (FWP).

Der Räumliche Entwicklungsplan ist das strategische Raumplanungsinstrument der Gemeinde. Hier werden die raumbezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen festgeschrieben. Dabei steht der Räumliche Entwicklungsplan in der Planungshierarchie an oberster Stelle und der Flächenwidmungsplan sowie alle anderen Planungen der

Gemeinde dürfen dem Räumlichen Entwicklungsplan nicht widersprechen. Daher ist es für Eigentümer von Bedeutung bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes mitzuwirken und ihre Vorstellungen in den Planungsprozess einzubringen. Der Räumliche Entwicklungsplan enthält grundsätzliche Aussagen zu wichtigen Themen wie Wirtschaft, Freiräume, angestrebte Siedlungsentwicklung, Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszonen, Verkehr, Infrastruktur Gemeinbedarfseinrichtungen. Alle diese Festlegungen haben Auswirkungen auf die Nutzung und den Wert von Grundstücken und Gebäuden.

Bei allen strategischen Planungen ist die Beteiligung der Bürger für die Erstellung verpflichtend. Im Spielraumkonzept werden die Spielräume in der Gemeinde definiert, im Straßen- und Wegekonzeppt werden die Verkehrswege festgelegt sowie im Quartiersentwicklungskonzept werden für einzelne Ortsteile bzw. Quartiere vertiefende Gesamtplanungen durchgeführt.

Der Flächenwidmungsplan (FWP) ist das älteste und wohl bekannteste Instrument der Raumplanung. In

diesem werden die konkreten Flächennutzungen bzw. die Bauflächen festgelegt. Es besteht für den Eigentümer kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Flächenwidmung, jedoch kann der Eigentümer einen Antrag auf Umwidmung einbringen und die Gemeinde muss innerhalb von 3 Monaten ein Planungsgespräch durchführen und das Ergebnis schriftlich festhalten. Der Eigentümer kann weiterhin beantragen, dass die Gemeindevertretung innerhalb von 6 Monaten sich mit dem Anliegen befassen muss. Allenfalls kann der Eigentümer den Unabhängigen Sachverständigenrat für Raumplanung kontaktieren, welcher eine fachliche Stellungnahme abgibt, an die sich die Gemeindevertretung jedoch nicht halten muss. Der Flächenwidmungsplan ist auf der Website des Landes unter [vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung\\_und\\_kataster](http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung_und_kataster) einsehbar.

Zukünftig wird die Erstellung von Bebauungsplänen immer wichtiger. Im Rahmen dessen werden für ein bestimmtes Planungsgebiet insbesondere die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücke sowie die Bebauung der Grundstücke detaillierter geregelt.

Im Rahmen der Baugrundlagenbestimmung erhält der Eigentümer per Bescheid Auskunft über die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Bebauung eines Grundstückes. Im Rahmen der privatwirtschaftlichen Maßnahmen werden Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zur Sicherung der Umsetzung der Planungen getroffen (sog. Vertragsraumordnung).

Weiterführende Informationen

[www.vorarlberg.at/-/raumplanung-und-baurecht](http://www.vorarlberg.at/-/raumplanung-und-baurecht)  
[www.vorarlberg.at/-/raumplanungsrecht](http://www.vorarlberg.at/-/raumplanungsrecht)

## „DIESE WOHNUNG IST NICHT DIE LETZTE STATION, SIE IST EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT!“

Benjamin Bauer hat sich seine erste, eigene Wohnung gekauft. Seit Juni lebt der 25-Jährige in einem Mehrparteienhaus aus den 1960er-Jahren. Mit der Haus & Grund sprach er über Architektur mit Geschichte, Renovierung und den Kauf von Eigentum in jungen Jahren.

Text: Elena Huber



Benjamin Bauer, Bauhofmitarbeiter

«Mir fehlt es hier an nichts!»

„Ein Neubau kam für mich nie in Frage. Eine Wohnung mit Vergangenheit hat einfach mehr Atmosphäre, als eine topmoderne Wohnung, in der einem schon beim Eintreten kalt wird, weil alles so genormt ist“, erzählt Benjamin von seiner Entscheidung in einen Altbau zu ziehen. Ein unkonventioneller Entschluss – wollen doch viele junge Leute ihren Wohnraum in möglichst modernen Wohnungen realisieren. Preis und Lage spielten für den Bauhofmitarbeiter ebenfalls eine wichtige Rolle. Die 60 Quadratmeter große Wohnung mit einer Küche, zwei Zimmern, zwei Balkonen und einem Badezimmer liegt im Fußbacher Dorfzentrum. In Anbetracht der Größe wurde der Altbau für Benjamin zu einem „vernünftigen Preis“ angeboten. „Zudem muss ich in 15 Minuten bei der Arbeit sein können. Auch im Winter. Der Radius, in dem ich umziehen konnte, war demnach begrenzt. Und: Es war mir wichtig, auf keinen Fall an einer Hauptstraße oder direkt am Bahngleis zu wohnen. Die Ruhe schätze ich sehr.“ Die Anzeige für die Wohnung entdeckte der 25-Jährige im Internet, von da an ging alles sehr schnell: „Ich habe mich ziemlich rasch für den Kauf entschieden. Innerhalb von nur einem Monat standen die Finanzierung und der Kaufvertrag fest. In zwei Tagen war ich umgezogen.“

### Finanzierung war „gut machbar“

Wie sich ein so junger Mensch den Kauf einer Wohnung leisten kann? Für Benjamin lief die Finanzierung ohne Probleme: „Ich habe geschaut wie viel Eigenkapital ich aufbringen kann. Meine Familie hat mich ebenfalls unterstützt. Dann bin ich zur Bank, um zu checken, ob ich mir einen Kredit leisten kann. Das Ganze wurde geprüft und es war gut machbar.“ Auf die Frage, ob er denn bei dem Schuldenberg noch schlafen kann, antwortet er locker: „Ja, das kann ich noch ganz gut.“ Dass das nicht bei allen Mittzwanzigern so einfach geht, weiß Benjamin genau: „Junge Familien mit ein, zwei Kindern können sich kaum eine eigene Wohnung



leisten. Die müssen mieten.“ Für den Fußbacher war das einer der Gründe, sich gleich für den Kauf, statt für die Miete zu entscheiden. Bevor der gebürtige Höchstler ins Nachbardorf übersiedelte, wohnte er über der Garage seines Elternhauses auf ungefähr 25 Quadratmetern. Ein Schlaf- und Wohnzimmer mit Dachfenster, ein kleines Bad, die Familie immer um sich herum. „Jetzt in der Wohnung ist es manchmal ein wenig still. Ansonsten fehlt mir eigentlich nichts“, so Benjamin.

### Zum Wohnraum noch Luft nach oben

Seinen Wohnraum hat er sich mit dem Daheim im Altbau beinahe erfüllt. Der Weg dahin war allerdings mit Aufwand verbunden. Die Wohnung aus den 60ern verlangte einiges an handwerklichem Geschick, um zum gemütlichen Zuhause zu werden. „Zur Eingangstüre kam Luft rein, die musste also neu gemacht werden, ebenso eine der Terrassentüren. Im Gang sind Wandfarbe und Putz abgeblättert. Auf einem Balkon haben wir das Holz auf dem Boden abgeschliffen, der andere Balkon war mit Plastikmatten ausgelegt. Außerdem hatte ich keinen Waschmaschinenanschluss. Aber das ließ sich alles zügig richten“, schildert der Junggeselle die damalige Ausgangssituation. Mittlerweile ist das alte Gebäude zu seinem Daheim geworden. Der Ausblick fast bis zum Bodensee ist traumhaft. Zum ultimativen Wohnraum wäre allerdings noch Luft nach oben: „In Zukunft würde ich gerne in einer Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil, in einem Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus leben. Irgendwo in Hanglage, mit viel Grün rundum. Diese Wohnung ist definitiv nicht die letzte Station, vielmehr eine Investition in die Zukunft. Aber das entwickelt sich. Das muss man auf sich zukommen lassen.“

### Wissenswertes

Die Grundmauern des Hauses bestehen aus dem Sandstein der Burg Fußbach.

## Dienstleistungen für VEV-Mitglieder

### Rechtsberatung

zu allen Vermietungsangelegenheiten (Mietvertrags-Check und Mietvertrags-Erstellung), Eigentumsfragen, Wohnungseigentum, Hausverwaltung, Betriebskosten-Abrechnungen. Mo – Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr und nach persönlicher Vereinbarung. Mitglieder und Interessenten werden höflich gebeten, persönliche Beratungstermine ausschließlich gegen vorherige Terminvereinbarung (telefonisch oder per Mail) wahrzunehmen.

### Anwaltliche Erstberatung

RA MMag. Dr. Markus Hagen, Kanzlei Blum, Hagen & Partner, 6800 Feldkirch, Liechtensteinerstraße 76, Email: office@kanzlei-bhp.at, Jeden zweiten Dienstag im Monat. Terminvereinbarung über die VEV-Geschäftsstelle, Tel: 05572/22104.

### Steuerliche Erstberatung

MMag. Dr. Martin Achleitner, Geschäftsführer Kanzlei Dr. Achleitner Steuerberatungsgesellschaft mbH, 6845 Hohenems, Alte jüdische Schule, Schulgasse 1. Erstberatungstermin ausschließlich nach Terminvereinbarung über die VEV-Geschäftsstelle, Tel: 05572/22104. Kostengünstige Vermietungs-Rechtsschutzversicherung Informationen im VEV-Büro oder unter [www.vev.or.at](http://www.vev.or.at).

### Bauberatung / Sanierung

Kostenlos und unverbindlich durch unseren Kooperationspartner Rhomberg Bau, Bregenz. Terminvereinbarung mit Daniel Mohr, Geschäftsfeldleiter „Bauen im Bestand“, Tel: +43 5574/403-3320 oder Mobil +43 664/8314878. Email: [daniel.mohr@rhomberg.com](mailto:daniel.mohr@rhomberg.com), Anmeldung zum Sanierungs-Newsletter der Fa. Rhomberg Bau: [teresa.troy@rhomberg.com](mailto:teresa.troy@rhomberg.com)

### Immobilienervice

Auf der Suche nach einem Käufer oder Mieter? Die s REAL Immobilienvermittlung GmbH steht den VEV-Mitgliedern als Kooperationspartner zur Verfügung. Terminvereinbarung mit Dominik Brunauer, M.A. Geschäftsführer Immobilienfachberater, Tel: 05 0100 - 26549, Email: [dominik.brunauer@sreal.at](mailto:dominik.brunauer@sreal.at), 6850 Dornbirn, Sparkassenplatz 1

### Umfassende Immobilienbetreuung

Hausbetreuung, Gartenpflege, Winterdienst, Unterhaltsreinigung, Spezialreinigung, Reinigung nach Brand- und Wasserschaden, Fa. privis Immobilienbetreuung GmbH, Messestraße 11, 6850 Dornbirn, Tel: 05572 389703-0, Email: [office@privis.at](mailto:office@privis.at), [www.privis.at](http://www.privis.at)

**Anfragen und Mitteilungen** zu Adressänderungen, Beitritt, Austritt, Mitgliedsbeiträgen, Zeitungsversand bitte direkt an Frau Erna Hämmerle:

[e.haemmerle@vev.or.at](mailto:e.haemmerle@vev.or.at)

# SERIE SANIERUNGSFÖRDERUNG: MASSNAHMEN ZUR BARRIEREFREIHEIT

Die Bedürfnisse an Wohnraum und das Eigenheim ändern sich im Laufe der Zeit. Was in jungen Jahren als ideal wahrgenommen wird, kann später im Leben, im Alter oder bei Krankheit zum Hindernis werden. Im vierten Teil der Serie zur Sanierungsförderung beleuchtet Haus&Grund deshalb die Möglichkeiten für behindertengerechte Adaptierungen.

Text: Ursula Fehle

Ernüchterung für all jene, die erhofften, bauliche Anpassungen im Haus oder in der Wohnung, die das Leben im Alter erleichtern könnten, könnten gefördert werden. Hier heißt es: Leider nein. Aber: Es gibt Förderungen für behindertengerechte Adaptierungen, wenn ein Anlassfall vorhanden ist. Dies wird in den Sanierungsrichtlinien des Land Vorarlberg deutlich betont „Für die anlassbezogene bauliche behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen können unabhängig von anderen öffentlichen Förderungen und von persönlichen Förderungsvoraussetzungen Kredite in Höhe von 80 Prozent der Kosten, maximal bis zu € 30.000,00 gewährt werden.“ Es gib also keine Sanierungsförderung für behindertengerechte, barrierefreie Adaptierungen, die rein prophylaktisch sind. Es muss bereits ein relevanter Grund vorhanden sein. Ein klarer Anlass, wäre zum Beispiel, wenn der Hauseigentümer aufgrund eines Unfalls oder einer Krankheit einen Rollstuhl benötigt und die Gegebenheiten vor Ort nicht für einen Rollstuhl geeignet sind. Ist die Situation weniger eindeutig, liegt zum Beispiel nur eine leichtere Gehbehinderung vor, heißt das nicht, dass eine Förderung von vornherein ausgeschlossen ist. Ratsam ist es, mit dem Institut für Sozialdienste (IfS), konkret mit dem Bereich menschengerechtes Bauen, Kontakt aufzunehmen. Zu den Dienstleistungen des IfS zählen unter anderem kostenfreie Beratungen vor Ort. Ferner kann geklärt werden, ob die Umstände für eine Sanierungsförderung ausreichend sind. Es kann dabei ebenso ermittelt werden, ob mit anderen Anpassungen, nicht baulicher Natur, das Problem gelöst werden kann.

## Sanitärräume, Treppenlift und Co.

In den Sanierungsrichtlinien wird der Fokus für Adaptierungen auf die Sanitärräume sowie Treppenlifte gelegt. Weitere Anpassungen können aber nach genauer Betrachtung und Bewertung als förderungswürdig eingeordnet werden. Die häufigste Adaptierung ist aber das Badezimmer beziehungsweise die Toilette. Dabei gilt es folgende Punkte besonders gut zu beachten.

- » Türen benötigen eine Durchgangsbreite von 80 cm,
- » der Sanitärraum muss einen Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweisen,
- » es sollten unterfahrbare Waschbecken installiert und
- » bodengleiche Duschen ohne Schwellen eingebaut werden.

Manchmal ist dies aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich. Dann muss nachgewiesen werden, dass die bedarfsgerechte Nutzung trotzdem möglich ist. Gefördert werden außerdem nur Baukosten, keine Einrichtungsgegenstände oder sonstige Behelfe. Gefördert werden zudem nur jene Adaptierungen und deren Kosten, welche krankheits- oder behinderungsbedingt erforderlich sind. Ein Beispiel: Wird ein Badezimmer anlassbezogen saniert, so wird ein heb- und senkbarer Waschtisch nur gefördert, wenn das die vorhandene Situation erfordert.

## Härtekredit oder Einmalzuschuss

Die Sanierungsförderung kann in Form eines Härtekredits oder

- » eines Einmalzuschusses in Anspruch genommen werden – sofern die Voraussetzungen erfüllt sind.

Wie bereits oben erwähnt, kann die Höhe des Härtekredits bis zu 30.000 Euro, max. jedoch 80 Prozent der Sanierungskosten betragen. Die genehmigten Kredite verfügen in der Regel über eine Laufzeit von 20 Jahren. Es kann im Förderantrag auch eine Verlängerung auf 35 Jahre gewählt werden. Egal, welche Laufzeit gewählt wird, die ersten zehn Jahre ist die Tilgung zinsfrei. Der Tilgungssatz liegt beim 20-Jahre-Modell anfänglich bei 4,6 Prozent des ursprünglichen Nominalbetrages. Ab dem elften Jahr steigt die Tilgung auf 5,7 Prozent und der Zinssatz auf ein Prozent. Im 35-Jahre-Modell ist die Staffelung anders. Bei der Tilgung beginnt sie mit einem Prozent und steigert sich dann in Fünf-Jahresschritten bis zu 5,3 Prozent. Der Zinssatz wird alle zehn Jahre gehoben. Der maximale Zinssatz mit 1,5 Prozent wird in den letzten fünf Jahren der Laufzeit erreicht. Wer keinen Kredit aufnehmen möchte, kann einen nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss

- » in Höhe von 40 Prozent der Kosten,
- » maximal Euro 7.5000 beantragen.

Die Ausbezahlung findet nach Prüfung der Endabrechnung statt.

# O TANNENBAUM, O TANNENBAUM – DIESES JAHR, WERD’ ICH AUFS GÜTESIEGEL SCHAU’N!

Er gehört zu Weihnachten wie Christkind, Glühwein und Adventskranz: Der Weihnachtsbaum. Bunt geschmückt und herb duftend ist er am Heiligabend nicht wegzudenken. Woher der Baum kommt, ist oft zweitrangig. Dabei wäre es so einfach, einen regionalen, nachhaltig gepflanzten Christbaum nach Hause zu holen. Ein dreifacher Gewinn für Klima, regionale Wertschöpfung und den Baum selbst.

Text: Elena Huber

Absoluter Verkaufsschlager unter den Weihnachtsbäumen ist die Nordmantanne. Die Tanne wuchs ursprünglich im Kaukasus, wird mittlerweile aber auch in Mitteleuropa gezüchtet. Ein Großteil der Nordmantannen stammt aus Dänemark, Ungarn oder Polen. Bis die Tannen in den Vorarlberger Wohnzimmern stehen, bringen sie lange Transportwege hinter sich. Das ist nicht nur schädlich fürs Klima, sondern auch für die Bäume: „Bäume aus der Region bleiben länger frisch, weil wir sie direkt vor Ort schneiden“, weiß Stefanie Kaufmann, vom Christbaumhof Kaufmann in Dornbirn. Den Qualitätsunterschied zwischen einem Vorarlberger Baum und einem Baum aus dem Ausland, macht sich laut Christbaumzüchterin bereits wenige Tage nach Weihnachten bemerkbar: „Import-Bäume werden eng zusammengepresst in große Transporter gestopft, was ihnen natürlich Schaden zufügt. Der Baum nadelt nachher schneller und lässt früher die Äste hängen. Zudem sind die Bäume oft voller Pestizide.“ Wer sich einen langlebigeren Baum wünscht und zusätzlich die Umwelt, sowie die heimische Wirtschaft unterstützen möchte, greift also am besten zu einem Weihnachtsbaum aus der Region.

## Ländle-Christbaum-Gütesiegel

Christbäume aus Vorarlberg erkennt man am regionalen Gütesiegel: Dem Ländle-Christbaum-Stern. Hier gilt die 3-G-Regel: „Gesetzt, gewachsen und geerntet in Vorarlberg – erst dann erhält ein Baum das Siegel“, erklärt Stefanie. Die Nachfrage nach regionalen Bäumen steigt. Immer mehr Vorarlberger wollen wissen, woher ihr Weihnachtsbaum kommt – auch am Christbaumhof Kaufmann: „Regionalität ist unseren Kunden wahnsinnig wichtig, sie schätzen unser Angebot sehr!“ Langsam aber sicher, stellen Christbaumhändler den regionalen, nachhaltigen Anbau stärker in den Fokus. In Vorarlberg gibt es in etwa 30 Züchter, die hiesige Bäume zum Verkauf anbieten. Vielerorts kann man die Tannen sogar selbst fällen – ein ganz besonderes, vorweihnachtliches Erlebnis.

## Lebendbaum im Topf

Für den Christbaumverkauf werden jährlich tausende Hektar an Waldfläche abgeholzt. Ganze Landstriche fallen



Die ganze Familie Kaufmann im Tannenwald.

den Tannenbaum-Monokulturen zum Opfer. Der Boden verkümmert und Waldtiere verlieren ihr Zuhause. All das für Weihnachtsbäume, die maximal ein paar Wochen im Wohnzimmer stehen und anschließend auf der Grünmüll-Deponie landen. Im nächsten Jahr wird einfach ein neuer gekauft. Das müsste nicht so sein. Die nachhaltigere Alternative? Ein regionaler und zusätzlich lebendiger Christbaum im Topf. Lebende Tannen können bis zu fünf Jahre – und damit fünf Weihnachtsfeste – überdauern. Sie tragen das ganze Jahr über saftige, grüne Nadeln und verströmen frische Waldnoten, da sie nicht „tot“ sind. Im Gegensatz zu einem abgeholzten Christbaum, ist der lebende Baum mit Wurzeln in der Erde verankert. Er wird weiterhin mit Nährstoffen versorgt. Dadurch sieht der Baum Jahr für Jahr „wie neu“ aus. Wichtig ist es, den Baum nach den Feiertagen zeitig in einen größeren Topf umzutopfen und auf den Balkon zu stellen oder ihn im Garten einzupflanzen. „Der Übergang von drinnen nach draußen sollte dabei schonend passieren. Umgekehrt genauso. Der Baum muss sich erst akklimatisieren“, gibt Stefanie einen zusätzlichen Pflegetipp. Deshalb gilt, die Tanne ein bis zwei Wochen in einem nur leicht temperierten Raum zwischenzulagern, bevor es ins Wohnzimmer oder ins Freie geht. Keller, Garage oder Vorraum eignen sich sehr gut dazu. Regelmäßiges Gießen und Befeuchten der Nadeln nicht vergessen, dann währt die Freude am Christbaum lange.

## Wer hilft mir weiter?

**Die Wohnbauförderung des Land Vorarlberg**  
Weitere Informationen, Anträge und Formulare gibt es hier:  
Website: [www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen)  
Telefon: 05574/511 8080  
E-Mail: [wohnen@vorarlberg.at](mailto:wohnen@vorarlberg.at)

**Institut für Sozialdienste (IfS), Menschgerechtes Bauen** bietet Beratung zur bedarfsgerechten und barrierefreien Adaptierung der Wohnräume und Unterstützung bei der Antragsstellung an.  
Telefon: 05/1755/537

## Wissenswertes

Allen, die daheim keinen Platz für den Baum haben, bietet der Christbaumhof Kaufmann die Option zur Baum-Miete: Christbaum im Topf aussuchen, mit nach Hause nehmen und nach Weihnachten wieder zurückbringen.

## WIE KANN ICH SCHIMMELBEFALL IN DEN WINTERMONATEN VERHINDERN?

pravis informiert: Schimmel in Innenräumen gehört in zunehmendem Maße zu den häufigsten Ärgernissen in Wohnungen und wird daher häufig zum Streitgegenstand in Mietrechtsangelegenheiten. Doch Haus- oder Wohnungsbesitzer können mit einfachen Maßnahmen vorbeugen.



«Unser Tipp: Lüften Sie gleich nach dem Aufstehen, denn morgens ist am meisten Feuchtigkeit im Wohnraum, aber auch nach dem Duschen sowie dem Kochen.»

Möbel, die innen an Außenwänden stehen, von der Wand wegzustellen, feuchte Wäsche nicht in der Wohnung oder dem Haus zu trocknen und vor allem richtig zu lüften“, informiert Rene Benthén.

„Richtiges Lüften bedeutet mindestens zwei bis drei Mal täglich querlüften“, anschließend die Fenster zu verschließen und auf eine Kippstellung zu verzichten. Im Allgemeinen gilt, je kälter die Außenluft ist, desto kürzer müssen Sie lüften.

**Wir empfehlen folgende Richtwerte, für die Lüftung von Innenräumen:**

- » 5 Minuten im Januar, Februar und Dezember
- » 10 Minuten im März und November
- » 15 Minuten im April und September
- » 20 Minuten im Mai und Oktober
- » 25 Minuten im Juni, Juli und August

Die Auslöser für Schimmelpilze in Innenräumen sind vielseitig: Unzureichende Wärmedämmung kann genauso wie unsachgemäße Beheizung oder erhöhte Feuchteproduktion Schimmelbefall verursachen. Damit es im kommenden Winter nicht so weit kommt, helfen einfache Maßnahmen. „Wir empfehlen alle Räume zu beheizen,

Neben einer ausreichenden Lüftung ist auch das korrekte Heizen von Innenräumen wichtig. Werden Innenräume nicht beheizt, sind die Außenwände kalt und es besteht die Gefahr das es zu einer Kondensation (Tauwasserausfall) kommt. Gerade bei einer schlechten bzw. unzureichenden Wärmedämmung kann dies schnell zu einem Schimmelwachstum führen.

**Wir empfehlen folgende Richtwerte, für die Heizung von Innenräumen:**

- 14 - 16° C in selten genutzten Räumen und Fluren
- 16 - 18° C im Schlafzimmer
- 19 - 21° C im Wohnbereich
- 21 - 23° C im Badezimmer

### Fact

Sollte es trotz sorgfältiger Lüftung und Heizung in Innenräumen zu einem Schimmelbefall kommen, empfehlen wir einen zertifizierten Experten für die Ursachenanalyse des Schimmelbefalls zu kontaktieren, so Benthén.

### Weitere Informationen

pravis Immobilienbetreuung GmbH  
Abteilung: Bauen im Bestand  
Rene Benthén  
Industriestraße 13, 6840 Götzis

T 05523/21393  
M [rene.benthen@pravis.at](mailto:rene.benthen@pravis.at)  
W [www.pravis.at](http://www.pravis.at)

## VON DER WOHNNUTZFLÄCHE BIS ZUR VOLLMACHT IM WOHNUNGSEIGENTUM

**1** — Stimmt es, dass nur die Bodenflächen mit einer Mindestraumhöhe von 1,80 Meter zur mietrechtlichen Wohnnutzfläche zählen?

Nein, die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines anderen Mietobjektes. Sie wird in Quadratmetern gemessen. Keller- und Dachbodenräume, wenn diese nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, bleiben unberücksichtigt. Auch Treppen, offenen Balkone, Terrassen sowie Wandstärken zählen nicht zur Wohnnutzfläche nach Mietrechtsgesetz. Veränderungen im Inneren der Wohnung durch die Mieterin bzw. den Mieter, die zu einer Nutzflächenveränderung führen, bleiben bis zur Beendigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt. Ein Beispiel dafür wäre unter anderem die Verglasung des Balkons.

**2** — Gibt es gesetzliche Vorschriften über die maximale Höhe der Kautions?

Eine gesetzliche Bestimmung, welche die Höhe der Kautions vorschreibt, existiert nicht. Die Höhe der Kautions hängt daher primär von der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter ab. Marktüblich ist die Erlegung der Kautions in Höhe von drei Bruttomonatsmieten. Achtung: Der Oberste Gerichtshof hat ausgesprochen, dass im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (vor allem Wohnungen mit einer Baubewilligung vor 1945, also sogenannte Altbauwohnungen) die Kautions grundsätzlich sechs Bruttomonatsmieten nicht übersteigen darf. Eine höhere Kautions wäre nur zulässig, wenn ein entsprechend höheres Sicherstellungsinteresse im Einzelfall gegeben ist (z.B. spezielle Ausstattung des Mietgegenstandes). Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG findet die Kautionshöhe ihre Grenze in der Sittenwidrigkeit. Ob Sittenwidrigkeit vorliegt, ist unter Berücksichtigung aller Umstände in jedem Einzelfall zu beurteilen. Sittenwidrigkeit liegt dann vor, wenn eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen des Mieters gegeben ist.

**3** — In unserer Wohnanlage findet endlich wieder eine Eigentümerversammlung statt und ich bin leider verhindert. Kann ich einen Vertreter schicken, der für mich spricht und abstimmt?

Ja. Jeder Wohnungseigentümer kann sein Äußerungs- und Stimmrecht entweder persönlich oder durch einen Stellvertreter ausüben. Der Stellvertreter muss diese Befugnis schriftlich durch eine konkrete Vollmacht nachzuweisen. Das heißt, die schriftliche Vollmacht muss so formuliert sein, dass daraus klar hervorgeht, dass der Stellvertreter Mitwirkungsbefugnisse hat.

Die Geltungsdauer einer Vollmacht beträgt grundsätzlich drei Jahre. Jede Vollmacht kann aber jederzeit vorzeitig widerrufen werden. Diese Regelungen zum Thema Vollmachtserteilung gelten übrigens auch für Eigentümerpartner. Das bedeutet, dass im Falle des gemeinsamen Eigentums an einem Top ein Eigentümerpartner nur dann den anderen Eigentümerpartner vertreten bzw. für diesen sprechen kann, wenn er eine korrekte Vollmacht vorweisen kann.

Achtung: Weist ein Stellvertreter seine Befugnis nicht in der gesetzlich geforderten Weise nach, ist sein Handeln nur dann wirksam, wenn es vom vertretenen Wohnungseigentümer innerhalb von 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

KANZLEI **Blum, Hagen & Partner**

IHRE SPEZIALISTEN  
FÜR IMMOBILIEN- UND  
WIRTSCHAFTSRECHT



**BLUM, HAGEN & PARTNER RECHTSANWÄLTE** | Liechtensteinerstraße 76, 6800 Feldkirch, AT  
Tel. +43 5522 39573 | Fax +43 5522 39576 | [office@kanzlei-bhp.at](mailto:office@kanzlei-bhp.at) | [www.kanzlei-bhp.at](http://www.kanzlei-bhp.at)

# GERICHTLICHER ANTRAG AUF NEUBERECHNUNG UND ÄNDERUNG DER NUTZWERTANTEILE

Die Berechnung der Nutzwertanteile von Wohnungseigentumsobjekten kann nachträglich korrekturbedürftig werden. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine solche Änderung nicht nur durch die Eigentümergemeinschaft möglich, sondern auch über gerichtlichen Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers. Text: Patricia Sutterlüty

Die erstmalige Ermittlung der Nutzwertanteile hat durch ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu erfolgen. Diese Berechnung der Anteile kann von Anfang an falsch gewesen sein oder durch nachträgliche bauliche Veränderungen auf der Liegenschaft korrekturbedürftig werden. Relevant sind die Anteile insbesondere für die Aufteilung der Aufwendungen der Liegenschaft, wie Betriebskosten. Diese sind von den Wohnungseigentümern anteilig zu bezahlen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Die Festsetzung der Nutzwerte (Parifizierung) erfolgt für jedes einzelne Wohnungseigentumsobjekt. Nicht berücksichtigt werden bei der Berechnung die allgemeinen Teile des Hauses, wie das Stiegenhaus. Die Nutzwertanteile ergeben sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und Umständen, die den Wert des konkreten Objektes im Vergleich zu anderen Objekten erhöhen oder mindern. Der so ermittelte Nutzwertanteil eines jeden Wohnungseigentumsobjektes wird in Verhältnis zur Summe der Nutzwertanteile aller anderen Objekte auf der Liegenschaft gestellt. So ergibt sich eine im Grundbuch ausgewiesene Bruchzahl wie etwa: 34/469 Anteile. Mit der jeweiligen Bruchzahl wird der Eigentumsanteil des Wohnungseigentümers an der Liegenschaft ausgedrückt. Damit verbunden ist das Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen.

Was bei der Berechnung der Nutzwertanteile werterhöhend oder wertmindernd ist, ist gesetzlich nicht genau geregelt. Zu- und abschlagsrelevant sind:

- » Eine Erdgeschosswohnung hat einen geringeren Wert als eine gleiche Wohnung in mittleren Geschossen.
- » Eine hofseitige Lage ist gegenüber einer straßenseitigen höher zu bewerten.
- » Auch Süd- oder Nordlage sind unterschiedlich zu bewerten.
- » Auch die Art des Objektes spielt eine Rolle. Geschäftsräumlichkeiten werden höher bewertet als Wohnungen.
- » Balkone sowie Zubehör (bspw. Kellerabteil) sind zuschlagsrelevant.

War die ursprüngliche Berechnung der Nutzwertanteile falsch oder ist sie durch nachträgliche bauliche Änderungen falsch geworden, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer

insbesondere in den folgenden Fällen beim zuständigen Bezirksgericht (oder allenfalls bei der Schlichtungsstelle) einen Antrag auf Neuermittlung und Änderung der im Grundbuch eingetragenen Nutzwertanteile stellen. In den gerichtlichen Entscheidungen über die Nutzwertfestsetzung ist auch festzustellen, inwieweit sich durch sie die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft ändern.

**Der einzelne Wohnungseigentümer hat in folgenden Fällen ein Antragsrecht:**

- » Das Gutachten verstößt gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung.

Beispiele:

- Wenn bei der ursprünglichen Nutzwertfestsetzung nicht von der tatsächlichen Nutzfläche von 146 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde, sondern von nur 46 m<sup>2</sup>;
  - Einbeziehung eines notwendigerweise allgemeinen Teils der Liegenschaft, wie des Stiegenhauses, in die Nutzwertberechnung;
  - Bewertung einer Terrasse als Nutzfläche
- » Das Gutachten weicht bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 Prozent von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Beispiel: Der Gutachter erstellt die Nutzwertberechnung auf Grundlage von Bauplänen deren Maße nicht stimmen.
  - » Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ändert sich durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 Prozent. Beispiel: Laut Plan ist bei einer Eigentumswohnung die Errichtung einer 84 m<sup>2</sup> großen Terrasse vorgesehen und im Nutzwertgutachten berücksichtigt. Tatsächlich ist die Terrasse aber nur 70 m<sup>2</sup> groß.
  - » Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ändert sich nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich. Beispiel: Einige Jahre nach der Errichtung und Nutzwertberechnung vergrößert ein Wohnungseigentümer seine Wohnung durch einen Zubau.
  - » Die Nutzwerte ändern sich durch bauliche Veränderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungseigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten. Antragsberechtigt sind in diesen Fällen nur die von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümer. Beispiel: Ein Wohnungseigentümer verkauft seine Wohnung an den Wohnungseigentümer nebenan, dieser verbindet die zwei Wohnungen.

Die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwertanteile über Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers ist nicht der einzige Weg für eine nachträgliche Korrektur. Die Nutzwerte können ohne gerichtliche Entscheidung über eine einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer neu festgesetzt werden. Dafür müssen Sie ein neues Nutzwertgutachten einholen und einstimmig den Ergebnissen öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.

# WAS VOR ABSCHLUSS EINES MIETVERTRAGES ZU BEACHTEN IST

Im Gegensatz zum Abschluss eines Mietvertrages, hier kann mitunter ein schlüssiges Verhalten der Vertragspartner ausreichend sein, ist die erfolgreiche Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses insbesondere für Vermieter wesentlich schwieriger. Text: Thomas Moringner

Selbst bei Vorliegen von Mietzinsrückständen oder eines erheblich nachteiligen Gebrauches kann der Zeitraum bis zur erfolgreichen Räumung des Mietobjektes, unter Umständen mehrere Monate betragen. Um Risiken schon im Vorfeld gering zu halten, gilt es nachstehende Punkte vor Abschluss eines Mietvertrages zu beachten.

## Erkundigungen

Um sich ein genaues Bild, von den in Frage kommenden Mietern, machen zu können, sollten umfangreiche Informationen über diese eingeholt werden. Die Vorarlberger Eigentümervereinigung stellt ihren Mitgliedern hierfür ein Mieterbewerbungsblatt zur Verfügung. Über den Login-Bereich der VEV-Website haben Mitglieder die Möglichkeit zum Download – zu finden unter [www.vev.or.at/login](http://www.vev.or.at/login). Weitere Informationen können über die bisherigen Vermieter bzw. die Arbeitgeber potentieller Mieter eingeholt werden.

## Einkommen

Hinsichtlich des Einkommens des Mieters ist darauf zu achten, dass dieses in einer vernünftigen Relation zum Mietzins steht. Die geplante Miete sollte nicht mehr als ein Drittel des dem Mieter zur Verfügung stehenden Einkommens ausmachen. Sofern der Mieter nicht über die entsprechenden finanziellen Mittel verfügt, hat dieser die Möglichkeit um Wohnbeihilfe anzusuchen. Um einer anderweitigen Verwendung der Beihilfen durch den Mieter vorzubeugen, sollten die Beihilfen direkt an den Vermieter ausbezahlt werden. Vor diesem Hintergrund ist es dringend zu empfehlen, dass Vermieter auf der Aushändigung einer vom Mieter unterschriebenen Abtretungserklärung vor Unterschrift des Vertrages bestehen.

## Übernahmeprotokoll

Im Hinblick auf mögliche Beschädigungen des Mietobjektes ist dessen Zustand bei Übergabe mittels eines Übergabeprotokolls und Fotos möglichst genau zu dokumentieren. Sofern bei Rückstellung Schäden am Mietobjekt festgestellt werden, hat der Vermieter für eine erfolgreiche Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen deren Verursachung durch den Mieter zu beweisen. Am einfachsten kann ein solcher Beweis mit einer entsprechenden Dokumentation des Zustandes des Mietobjektes im Zeitpunkt der Übergabe bzw. dessen Rückstellung erbracht werden.

## Kaution

Die Entgegennahme einer Kaution wird, um im Falle von Schäden oder Mietausfällen Ersatzansprüche gegen den Mieter leichter geltend machen zu können, grundsätzlich

empfohlen. Die Kaution ist eine Nebenleistung des Mietvertrages mit bloßer Sicherungsfunktion, deren Unterbleiben die Vermieterin, den Vermieter nicht zur Kündigung berechtigt. Eine Übergabe der Kaution vor Unterschrift des Mietvertrages wird aus diesem Grund dringend empfohlen. Bezüglich der Höhe der Kaution wird in der Regel das Dreifache des monatlichen Bruttomietzinses (Miete inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten) vereinbart. Im Falle eines besonderen Sicherungsbedürfnisses kann zur zusätzlichen Absicherung eine höhere Kaution verlangt werden.

## Formen der Kaution

Empfohlen werden primär die Barkaution sowie die Bankgarantie. Wird die Kaution in bar erbracht, ist der Vermieter zur gewinnbringenden Veranlagung auf einem Sparbuch oder einer anderen gleichartigen Veranlagungsform verpflichtet. Bezüglich der Bankgarantie ist zu beachten, dass diese nur eine befristete Laufzeit hat. Im Falle einer Vertragsverlängerung muss die Bankgarantie auch verlängert werden. Ist der Mieter zur Erbringung einer Kaution nicht in der Lage, besteht die Möglichkeit diese in Form einer Behördengarantie zu erbringen. Bei dieser Form der Kautionserbringung ist der Behörde zwingend sowohl ein Übernahme- als auch ein Auszugsprotokoll fristgerecht zu übermitteln. Dies stellt eine Voraussetzung für die Leistungspflicht der Behörde dar. Befristete Behördengarantien sind im Falle von Vertragsverlängerungen ebenfalls zu erneuern. Nach wie vor verbreitet ist die Übergabe der Kaution in Form eines auf den Mieter lautenden Sparbuches. Eine den anderen Kautionsformen entsprechende Sicherungsfunktion wird dadurch jedoch nicht begründet. (falsches Lösungswort, Sperrvermerke, Kraftloserklärung des Sparbuches). Von dieser Form der Kautionsleistung wird aus den genannten Gründen dringend abgeraten.

## Mehrere Mieter

Wird ein Mietobjekt von mehreren Personen bewohnt, sollte der Mietvertrag von sämtlichen volljährigen Bewohnern unterschrieben werden. Aufgrund der dadurch begründeten Solidarhaftung haftet, jeder einzelne Mieter hinsichtlich des vereinbarten Mietzinses und der Betriebskosten in vollem Umfang.

## Bonitätsprüfung:

Weitere Möglichkeiten zur Minimierung von Risiken stellen die Abfrage der Ediktsdatei (kostenlos unter [www.edikte.justiz.gv.at](http://www.edikte.justiz.gv.at)) und die weiterführende Bonitätsprüfung über den KSV 1860 dar. Hiedurch können vorab Informationen insbesondere bezüglich laufender oder bereits abgeschlossener Insolvenzverfahren potentieller Mieterinnen und Mieter eingeholt werden. Eine KSV-Abfrage ist für Mitglieder über die Geschäftsstelle der Vorarlberger Eigentümervereinigung jederzeit gegen einen geringen Unkostenbeitrag möglich. Alternativ haben Vermieter auch die Möglichkeit von potentiellen Mietern die selbständige Einholung eines Infopasses beim KSV 1860 zu verlangen.

# INTERESSENVERTRETUNG FÜR WOHNUNGS-, HAUS- UND GRUNDEIGENTUM

## Die VEV ist starker Partner für Sie als

- » Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie
- » Vermieter/Verpächter
- » Wohnungseigentümer
- » Kaufinteressent einer Immobilie (Wohnung, Haus, Grundstück)
- » Verkaufsinteressent einer Immobilie (Wohnung, Haus, Grundstück)



VORARLBERGER  
**EIGENTÜMER**  
VEREINIGUNG

## VEV Geschäftsstelle

Moosmhdstr. 14 / 1. Stock  
A 6850 Dornbirn

T +43 5572 22104, F +43 5572 22104-6  
office@vev.or.at, www.vev.or.at

 /vorarlberger.eigentuemervereinigung

