

WOHNträume



OÖWOHNBAU



Neue Geschäfts-
führung im Porträt

Gartentipps für
Balkon und Terrasse

Wissenswertes zur
WEG-Novelle 2022

01 | 2022

Österreichische Post AG / Firmenzeitung 13Z039531 F



OÖ WOHNBAU

Schnappschüsse

Übergaben und Eröffnung

Gemeinsam für die OÖ Wohnbau

Mit viel Vorfreude und großer Energie haben wir mit März gemeinsam die Geschäftsführungsagenden der OÖ Wohnbau übernommen. Wir, das sind Mag. Bernhard Baier und Ing. Dr. Jürgen Harich.

Mit vereinten Kräften möchten wir den erfolgreichen Weg des Unternehmens fortsetzen und sind überzeugt, dass dies mit unseren erfahrenen und motivierten Mitarbeitern bestens gelingen wird. An dieser Stelle möchten wir der bisherigen Geschäftsführung, Dr. Ferdinand Hochleitner und Dr. Markus Rosinger, herzlich für die sehr erfolgreiche Tätigkeit für die OÖ Wohnbau danken.

Mit der gleichen Vorfreude haben viele Menschen die ersten warmen Frühlingstage als den Beginn der Terrassen- und Balkonsaison erlebt. Längst werden die Freiflächen oft zum Garten und zur grünen Oase umfunktioniert. Mit innovativen Ideen und etwas Fingerspitzengefühl ist vieles möglich. Von der einfachen „Relax-Zone“ bis zum bepflanzten Obst- und Gemüse balkon stehen alle Möglichkeiten offen. Mit dieser Ausgabe der OÖ Wohnträume geben wir Ihnen Tipps, wie auch Ihr Balkon und Ihre Terrasse zum grünen Paradies werden können.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in die sonnige und hoffentlich erntereiche Jahreszeit!

Mag. Bernhard Baier
Ing. Dr. Jürgen Harich
Geschäftsführung

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH, Blumauerstraße 46, 4020 Linz | Chefredaktion: DI (FH) Christa Reisinger, MSc, +43 (0) 732 700 868-555, christa.reisinger@oowohnbau.at | Verlagsort: 4020 Linz | Verteiler: Kunden | Erscheinungsweise: 2-mal jährlich | Layout und Redaktion: upart Werbung und Kommunikation GmbH, Wildbergstraße 4, 4040 Linz | Bilder: OÖ Wohnbau, iStock, OÖRK, Unsplash | Wir bitten Sie im Sinne einer besseren Lesbarkeit dafür um Verständnis, dass auf die geschlechterspezifische Formulierung verzichtet wird. Selbstverständlich sind Frauen und Männer gleichermaßen angesprochen.

Inhalt

- 3 Rückblick**
Schnappschüsse und Gewinner
- 4 Leitartikel**
Neue Geschäftsführung im Porträt
- 8 Aktuelles**
Gartentipps für Balkon und Terrasse
- 11 Service**
Wissenswertes zur WEG-Novelle 2022
- 16 Kommunalbau**
Neubau Gemeindeamt
- 18 Wohntrends**
Inspirationen für das Eigenheim
- 19 Glücksmomente**
OÖ. Rotes Kreuz und Gewinnspiel

**In der Heftmitte finden Sie
unser herausnehmbares
Projekteft WOHNraum**



1 | Übergabe Pucking, Spechtstraße, 10 Doppelhaushälften (06.09.2021)

2 | Übergabe Ried, Schwimmbadstraße, 26 Eigentumswohnungen (18.08.2021)

3 | Übergabe Ostermiething, Mühlenstraße, 27 geförderte Eigentumswohnungen und 12 Mietwohnungen (15.09.2021)

4 | Übergabe Grieskirchen, Polheimerweg, 10 Doppelhaushälften (21.09.2021)

5 | Eröffnung Seniorenheim Schwanenstadt (10.09.2021)

6 | Übergabe Vöcklabruck, Industriestraße, 45 Mietwohnungen (14.09.2021)

Unsere Gewinner 10 WÜDIAN- GENUSSPAKETE

Über den Gewinn eines Wüdiän-Genusspaketes freuen sich Hans Kreuzer, Carmen Moser, Rosemarie Steiner und Franz Schürz.



Die Gewinner mit Geschäftsführer
Ing. Dr. Jürgen Harich



Bernhard Baier

BERNHARD BAIER *Interview*

STECKBRIEF

Name:

Bernhard Baier

Alter:

47 Jahre

Familienstatus:

verheiratet

Kinder:

1 Tochter und 3 Söhne
im Alter von 14, 16, 17 und 19 Jahren

Das macht mich aus:

Optimismus und Zielstrebigkeit

Meine Hobbys:

Segeln und die Jagd

Das bedeutet mir sehr viel:

Vertrauen und Verlässlichkeit

Nach 21 Jahren in der Politik hat Sie Ihr Weg nun zur OÖ Wohnbau geführt. Was hat Sie dazu motiviert, die Geschäftsführung zu übernehmen?

Baier • Noch einmal etwas Neues zu machen. Und ganz speziell im gemeinnützigen Wohnbau, der für so viele Menschen Positives bewirkt und eine leistbare Heimat bietet.

Wie sieht Ihr bisheriger Werdegang aus?

Baier • Nach der Matura in der Tourismusschule Bad Ischl absolvierte ich das Studium der Rechtswissenschaften an der JKU. Nach meinem Studium war ich als Abgeordneter in Bund und Land und zuletzt als Vizebürgermeister der Landeshauptstadt Linz tätig. Hier insbesondere für die Bereiche Kultur, Wirtschaft und Mobilität.



IN ALLER *Kürze*

Glücklich machen mich ...

Kasnocken und Kaiserschmarrn

*Niemals vergessen
werde ich ...*

meine Herkunft aus
dem Salzkammergut

Schwach werde ich bei ...

Charmeoffensiven meiner Kinder

Ein Zuhause ist für mich ...

Lebensgefühl und Lebensqualität

Mein Lebensmotto ...

In dir muss brennen, was du in
anderen entzünden willst

*Meine größte
Herausforderung
war bisher ...*

ein Schicksalsschlag
in der Familie

*Mein liebster Platz
in der Wohnung ist ...*

unser großer Küchentisch



Seit 18. März bringen Sie nun frischen Wind in die OÖ Wohnbau. Gibt es konkrete Visionen und Ziele für das Unternehmen?

Baier • Klares Ziel ist es, leistbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Dafür bedarf es neben den gegenwärtigen Anforderungen besonders auch, die zukünftigen Entwicklungen im Blick zu haben. Dies gelingt am besten mit einer starken Teamleistung im Unternehmen und dazu will ich meinen Beitrag leisten.

Welche Erfahrungen und welches Know-how aus Ihrem bisherigen Werdegang werden Ihnen am meisten helfen, Ihre Ziele hier zu erreichen?

Baier • Sicher der Umgang und der Kontakt mit ganz vielen Menschen. Die Bereitschaft, rasch zu entscheiden, und die Freude, für andere zu arbeiten. Bei allem stets offen sein für Neues.

Mit der zweiten Hälfte der Geschäftsführung, Jürgen Harich, haben Sie ja einen starken Sparringpartner an Ihrer Seite. Gibt es Fähigkeiten oder Eigenschaften, die Sie schon jetzt an ihm schätzen bzw. bewundern?

Baier • Ich kenne und schätze ihn als guten Zuhörer und konsequenten Umsetzer.

Als die Entscheidung für Sie gefallen ist, zur OÖ Wohnbau zu wechseln, gab es doch sicherlich einen Bereich bzw. eine Tätigkeit, auf den bzw. die Sie sich besonders gefreut haben. Welcher bzw. welche ist das?

Baier • Die Mitwirkung daran, wie neuer Wohnraum entsteht – von der Entwicklung bis zur Realisierung. Darauf freue ich mich besonders.

Haben Sie neben der großen Vorfreude auch besondere Herausforderungen in Ihrer neuen Position gesehen?

Baier • Die Leistbarkeit des gemeinnützigen Wohnbaus auch in Zeiten von großen Krisen zu gewährleisten. Gerade in unsicheren Zeiten gilt es, mit Professionalität die notwendige Sicherheit für unsere Kunden und Partner zu bieten. So meistern wir auch steigende Baupreise und Materialknappheit.

Bei der OÖ Wohnbau finden so viele Menschen ihr Zuhause für sich selbst und auch die Familie. Wie sehen Ihre eigenen 4 Wände aus?

Baier • Eine Altbauwohnung im Zentrum von Linz.



Jürgen Harich

JÜRGEN HARICH *Interview*

STECKBRIEF

Name:

Jürgen Harich

Alter:

48 Jahre

Familienstatus:

verheiratet

Kinder:

2 Töchter im Alter
von 11 und 8 Jahren

Das macht mich aus:

Vielseitigkeit und Neugierde

Meine Hobbys:

Laufen, Fußball (LASK),
Handwerken

Das bedeutet mir sehr viel:

Familie und Freunde

Was hat Sie dazu motiviert, die Geschäftsführung in der OÖ Wohnbau zu übernehmen?

Harich • Nach 20 Jahren in der Real-Treuhand reizen mich die neue berufliche Herausforderung und die Verantwortung für ein Unternehmen, um leistbaren Wohnraum in Oberösterreich zur Verfügung zu stellen.

Wie sieht Ihr bisheriger Werdegang aus?

Harich • Ganz klassisch: Heirat, Hausbau und dann die Kinder – und etwas detaillierter zu Ausbildung bzw. Beruf: Matura an der HTL Hochbau in Linz,

danach Studium von Wirtschaft und Recht in Linz und Graz. 2001 Trainee in der Raiffeisenlandesbank OÖ und berufsbegleitendes Doktorat, danach spannendes breites Tätigkeitsfeld als Immobilienprojektentwickler in der Real-Treuhand, 15 Jahre Geschäftsführer der Bauträger-sparte in der Real-Treuhand und seit 2013 Vortragender an der JKU, im WIFI und in der Bauakademie.

Seit Anfang März bringen Sie nun frischen Wind in die OÖ Wohnbau. Gibt es konkrete Visionen und Ziele für das Unternehmen?

Harich • Ein starker Partner für die Gemeinden in Oberösterreich zu sein, wenn es um gemeinnützigen Wohnbau und leistbares Wohnungseigentum geht. Dazu gilt es, Voraussetzungen zu schaffen, um den Mitarbeitern optimale Bedingungen für die Arbeit mit und für unsere Kunden zu ermöglichen.

Welche Erfahrungen und welches Know-how aus Ihrem bisherigen Werdegang werden Ihnen am meisten helfen, Ihre Ziele hier zu erreichen?

Harich • Die Mischung macht's. Anlass- und aufgabenbezogen



gibt es unterschiedliche Anforderungen. Jedenfalls gilt es, rasch ein starkes Vertrauensverhältnis zu den Mitarbeitern im Unternehmen aufzubauen.

Mit der zweiten Hälfte der Geschäftsführung, Bernhard Baier, haben Sie ja einen starken Sparringpartner an Ihrer Seite. Gibt es Fähigkeiten oder Eigenschaften, die Sie schon jetzt an ihm schätzen bzw. bewundern?

Harich • Einerseits seinen langjährigen Einsatz für ein lebenswertes Linz und andererseits seine Eloquenz.

Als die Entscheidung für Sie gefallen ist, zur OÖ Wohnbau zu wechseln, da gab es doch sicherlich einen Bereich bzw. eine Tätigkeit, auf den bzw. die Sie sich besonders gefreut haben. Welcher bzw. welche ist das?

Harich • Den Bereich der Hausverwaltung finde ich sehr spannend, weil hier das Feedback der Kunden (positiv wie negativ) am direktesten ist. Natürlich aber auch die Möglichkeit, neuen Wohn- und Lebensraum für die Menschen in Oberösterreich zu schaffen.

Haben Sie neben der großen Vorfreude auch besondere Herausforderungen mit Ihrer neuen Position gesehen?

Harich • Die Materialknappheit, stark steigende Bau- und Grundstückspreise sowie die angespannte Baukonjunktur betreffen die gesamte Wohnungswirtschaft, und daraus ergeben sich für die OÖ Wohnbau neue Rahmenbedingungen. Und wie viele andere Branchen auch sind wir aufgrund der Auswirkungen von Corona, Kriegen und Krisen, steigender Inflation etc. gefordert.

Bei der OÖ Wohnbau finden so viele Menschen ihr Zuhause für sich selbst und auch die Familie. Wie sehen Ihre eigenen 4 Wände aus?

Harich • Doppelhaushälfte im Linzer Keferfeld, „gestaltet“ von lebhaften Kindern.

IN ALLER *Kürze*

Glücklich machen mich ...

der Baubeginn bei schwierigen Projektentwicklungen (das war immer ein Highlight!). Privat liegt das Glück auch in kleinen Momenten wie einem herzhaften Kinderlachen oder bei Siegen des Lieblingsfußballvereins

Niemals vergessen werde ich ...

die Geburt meiner Töchter

Schwach werde ich bei ...

Marillenmarmelade
von Leo Jindrak

Ein Zuhause ist für mich ...

weniger ein Ort, vielmehr ein Gefühl des Wohlfühlens, Geborgenseins und der Sicherheit, wozu wir als OÖ Wohnbau unseren Beitrag leisten wollen

Mein Lebensmotto ...

Die Tat ist das Leben

Meine größte Herausforderung war bisher ...

ein schwerer Sportunfall
in der Familie

Mein liebster Platz in der Wohnung ist ...

dort, wo die Familie gerade ist, und manchmal auch die Werkstatt

GARTENTIPPS UND GROSSARTIGE PFLANZEN FÜR *Balkon und Terrasse*

SÄULEN- UND ZWERG Obst

Wer eine Terrasse oder einen Balkon sein Eigen nennen darf, muss aus Platzgründen keineswegs auf selbst geerntetes Obst verzichten. Und wer da nur an Säulenobst denkt, kennt die Zwergobstbäume noch nicht. Während Säulenobst durchaus 4 Meter hoch werden kann, sind Zwergobstbäume wirkliche Minis.

Die Bäume kommen im Garten mit 1 m² Fläche aus und sehen vom Wuchs her wie die großen Bäume aus. Dabei wird ein Zwergobstbaum nur mannshoch oder wie der Apfelbaum sogar nur 1 Meter, denn bei so einer Größe steht der Kübelhaltung nichts im Weg. Die Früchte machen den Mini-Trend übrigens nicht mit – sie bleiben nahezu so groß wie immer.

SOMMERBLÜHENDER ZWERGFLIEDER IM TOPF

Einer unserer Favoriten ist der Zwergflieder „Parfum de Nature“. Und zwar hier vor allem kleinbleibende „de Nature“-Sorten, welche den ausgeprägten Fliederduft besitzen. Aufgrund ihres kompakten Wuchses sind diese ideal für das Halten in Töpfen und Trögen. Es gibt hierbei eine Vielzahl an verschiedenen Blütenfarben und unterschiedlichste Düfte von süß



GEWINNSPIEL
Machen Sie mit beim
Fotowettbewerb
und schicken Sie ein
Foto Ihres Balkons!

Infos auf
ooewohnbau.at

bis rassig. Bei einer Winterhärte bis -35 °C benötigen diese weder ein Winterquartier noch irgendeinen anderen Kälteschutz.

Angenehmen
Duft verbreitet der
Zwergflieder.



GEMÜSE IM TOPF

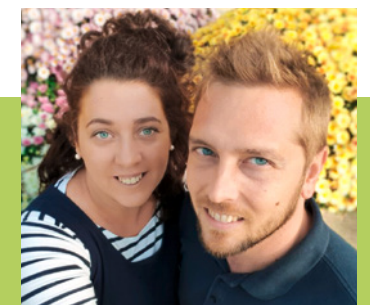
Auch ohne Gemüsebeet gelingt eine Vielzahl von frischem Gemüse ganz einfach auf Balkon und Terrasse. Auf vollsonnigen Plätzen eignen sich Paprika, Chili sowie spezielle Tomatensorten ganz hervorragend. Speziell bei den Tomaten haben wir eine eigene Auslese von Buschtomaten vorgenommen und diese „Greiner Buschtomate“ getauft. Sie verbindet kompakten Wuchs und hohen Ertrag bei geringem Platzbedarf. Wichtig bei Tomaten vor allem in Gefäßen: düngen, düngen, düngen! Tomaten zählen zu den hungrigsten Gemüsepflanzen überhaupt und benötigen zudem überproportional viel Kalium. Deswegen unbedingt speziellen Tomatendünger verwenden.



Die „Greiner Buschtomate“ liefert hohen Ertrag bei geringem Platzbedarf.

DÜNGERTIPPS FÜR INTELLIGENTE FAULE BEI GEFÄßEN UND TERRASSENBE-PFLANZUNGEN

Gerade in Töpfen und Gefäßen ist der Platz, wo die Pflanze auf Wasser und Nährstoffe zugreifen kann, begrenzt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass viele diesen Umstand beim Düngen unterschätzen und die Pflanzen meistens unterversorgt sind. Wir empfehlen hier OÖ-Gärtner-Düngetabletten oder -Langzeitdünger. Beide haben den außergewöhnlich genialen Effekt, dass sich der Dünger temperaturabhängig von selbst dosiert. Steigen die Temperaturen, wachsen die Pflanzen mehr und benötigen natürlich mehr Nährstoffe. Bei diesen Düngern brauchen Sie sich keine Gedanken mehr darüber zu machen. Bei den meisten Pflanzen reicht eine einzige Düngergabe im Frühjahr und der Rest regelt sich von selbst. ●



seit 1926
BLUMEN LUGER

Auf der Suche nach einem Stück Kreativität für Ihr Zuhause? In unserem Blumenladen und unserer Gärtnerei werden Sie sicher fündig! Ihrer Leidenschaft für die Natur sind keine Grenzen gesetzt und ein tolles Team von Gleichgesinnten steht Ihnen zur Seite.

Es erwarten Sie Schnittblumen für eine stilvolle Vase, coole Trendpflanzen und Home-Accessoires aus unserem Blumenladen, aber auch saisonale Pflanzen, Gemüsepflänzchen, Mühlviertler Kräuter und Beerensträucher aus dem Salzkammergut in unserer Gärtnerei.

BLUMEN LUGER
Kreuznerstraße 22, 4360 Grein
T: +43 7268 460
www.blumen-luger.at



- Keine Servicepauschale
- Kein Aktivierungsentgelt
- Monatlich kündbar
- Starkes Service

Jetzt 25.000 MB!

Mobiltelefonie für starke Verbindungen.



€ 9,90*
PRO MONAT



€ 13,90*
PRO MONAT

liwest-mobil.at

* LIWEST Mobil ist ein Produkt der LTK Telekom und Service GmbH. Preise inkl. Umsatzsteuer. Nur mit gültigem Bankeinzug möglich. Mit Aktivierung der LIWEST Mobil SIM-Karte kommt zwischen dem Kunden und der LTK ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Postpaid-Vertrag zustande. Der Vertrag unterliegt keiner Mindestvertragsdauer und kann jeweils zum Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung wird somit am Ende des auf die Kündigung folgenden Monats wirksam. Nähere Infos unter liwest-mobil.at

WOHNUNGS- EIGENTUMS- GESETZ (WEG)

Novelle
2022

Die jüngste Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (kurz WEG) hat eine umweltfreundlichere Nutzung von Gebäuden zum Ziel. Sie trat mit 01.01.2022 in Kraft, die Regelungen über die erleichterte Willensbildung und die Mindestdotierung der Rücklage gelten aber erst ab 01.07.2022. Im Folgenden werden die wesentlichen Themenbereiche der WEG-Novelle, die künftig Wohnungseigentümer direkt betreffen werden, näher dargestellt:

1. ÄNDERUNGSRECHTE EINZELNER WOHNUNGS- EIGENTÜMER (§ 16 WEG)

Wie ist die Ausgangssituation?

Ein Wohnungseigentümer ist grundsätzlich zu Änderungen (baulicher Art, aber auch Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Allerdings benötigt er die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, wenn durch die beabsichtigte Änderung die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.

Dies stellt oft eine für den einzelnen Wohnungseigentümer unüberwindbare Hürde dar: In sehr großen Eigentümergemeinschaften ist es faktisch unmöglich, die Zustimmung aller Miteigentümer zu erlangen.



Ein Widerspruch gegen geplante Änderungen kann dem Wohnungseigentümer auch per E-Mail kommuniziert werden.

Welche Erleichterung bringt hier die Novelle 2022?

Der Gesetzgeber hat daher für einzelne in der Folge aufgezählte Änderungen durch die sogenannte Zustimmungsfiktion Erleichterungen geschaffen.

In den Fällen:

- > barrierefreie Ausgestaltung
- > Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen für E-Fahrzeuge
- > Anbringung einer Solaranlage an einem Reihnhaus oder Einzelgebäude
- > Anbringung von Vorrichtungen zur Beschattung, die sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügen
- > Einbau von einbruchssicheren Türen



In den auf Seite 11 genannten Fällen (und nur in diesen) gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er

- > von der geplanten Änderung schriftlich verständigt worden ist und
- > der Änderung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht.

In der Verständigung hat der Wohnungseigentümer die geplante Änderung klar und verständlich zu beschreiben und muss darüber informieren, dass bei Unterbleiben eines Widerspruchs die Zustimmung als erteilt gilt. Ein Widerspruch ist dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder per Mail zu übermitteln. Die für die Verständigung benötigten Zustellanschriften aller übrigen Wohnungseigentümer erhält der änderungswillige Wohnungseigentümer über die Verwaltung. E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers an Miteigentümer herausgegeben werden.

Wie funktioniert dies konkret bei E-Ladestationen (Wallboxen)?

Unter Langsamladen fällt nicht nur das einphasige Laden mit einer Ladekapazität von 3,7 kW, sondern auch dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 5,5 kW, dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 11 kW oder sogar bis 22 kW ist aber nicht mehr erfasst.

Zu beachten ist allerdings, dass der Gesetzgeber der gemeinschaftlichen Elektro-Ladeanlage den Vortritt vor der Einzelanlage gibt.

Daher ist es möglich, dass ein Wohnungseigentümer den Betrieb seiner eigenen E-Ladestation nach späterer Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen muss, wenn die Eigentümergemeinschaft dies beschließt und von ihm verlangt. Diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens 5 Jahre nach Errichtung der Einzel-ladestation ein.

Wo gilt die Zustimmungsfiktion nicht?

Für alle anderen – nicht in der Aufzählung angeführten – geplanten Änderungen, etwa die Verglasung einer Loggia, die Anbringung eines Klimagerätes, gilt die Zustimmungsfiktion nicht, und daher hat der änderungswillige Wohnungseigentümer die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer aktiv einzuholen.

Was kann ich tun, wenn ich die benötigte Zustimmung nicht erhalte?

Sollte die Zustimmung aller Eigentümer – mit oder ohne Zustimmungsfiktion – nicht erreicht werden können (etwa, weil es Widersprüche oder Zustimmungsverweigerungen gibt), kann der änderungswillige Wohnungseigentümer über das Gericht versuchen, die Zustimmung ersetzen zu lassen.

2. ERLEICHTERUNGEN BEI DER MEHRHEITSFINDUNG IN DER BESCHLUSSFASSUNG

Wie ist die Ausgangssituation?

In manchen Wohnungseigentumsgemeinschaften, vor allem im urbanen Raum, ist bisher die aktive Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, gerechnet nach den grundbücherlichen Anteilen, oft schwer zu erreichen. Betroffen davon waren in diesen Anlagen vor allem Beschlüsse über Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung und damit auch jene über die thermische Sanierung. Die Erleichterung dessen entspricht eben gerade der Zielsetzung des Gesetzgebers, eine Optimierung der energietechnischen Ausgestaltung des Gebäudes zu ermöglichen.

Welche Erleichterung bringt hier die Novelle 2022?

Die Neuerungen betreffend die Beschlussfassung gelten für alle Beschlüsse, die nach dem 30.06.2022 eingeleitet werden.

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer – somit für die Erzielung eines Mehrheitsbeschlusses – ist im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung

- > entweder (wie bisher) die Mehrheit aller Miteigentumsanteile
- > oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile), wobei diese Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen muss,

erforderlich.

Was heißt das genau?

Bei der neuen zusätzlichen Möglichkeit zur Mehrheitsermittlung ist ein zweifaches Zustimmungserfordernis zu erfüllen:

- > Zum einen müssen sich zumindest zwei Drittel jener Wohnungseigentümer, die ihre Stimme abgegeben haben, für den Beschluss aussprechen, wobei diese Zustimmungsquote nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu berechnen ist.
- > Zum anderen müssen die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

So wird es selbst mit einer niedrigeren Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Abstimmung möglich, einen wirksamen Beschluss zu erzielen.

BEISPIELE ZUR Mehrheitsfindung



61 % (gerechnet nach den Miteigentumsanteilen) nehmen an der Abstimmung teil und 48 % stimmen mit JA: Ein Beschluss für die Maßnahme liegt vor, weil beide Anforderungen erfüllt sind (mindestens 1/3 der Miteigentumsanteile, hier sogar 48 %, stimmen für die Maßnahme, und das sind mindestens 2/3, hier sogar 79 %, aller abgegebenen Stimmen)



34 % nehmen an einer Abstimmung teil und alle stimmen mit JA: Ein Beschluss für die Maßnahme liegt vor, weil beide Anforderungen erfüllt sind (mindestens 2/3, hier sogar alle = 100 %, der abgegebenen Stimmen und 1/3 der Miteigentumsanteile stimmen für die Maßnahme)



52 % nehmen teil und 28 % stimmt mit JA: Kein Beschluss für die Maßnahme kommt zustande, weil die Anforderung, mindestens 1/3 der Miteigentumsanteile müssen mit JA stimmen, nicht erfüllt ist



67 % nehmen teil und 34 % stimmen für JA: Kein Beschluss für die Maßnahme kommt zustande, weil zwar die geforderten 1/3 aller Miteigentumsanteile dafür gestimmt haben, aber sich nicht zumindest 2/3 jener Eigentümer, die abgestimmt haben, für die Maßnahme ausgesprochen haben



78 % nehmen teil und 53 % stimmen mit JA: Ein Beschluss für die Maßnahme kommt zustande, es kommen hier sogar beide Möglichkeiten zur Mehrheitsermittlung zu diesem Ergebnis

3. MINDESTDOTIERUNG DER RÜCKLAGE

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. An dieser grundsätzlichen Verpflichtung hat sich nichts geändert. Neu hinzugekommen ist nun, dass die monatlichen Beiträge zur Rücklage grundsätzlich nur in Einzelfällen von 0,90 EUR je Quadratmeter Nutzfläche unterschritten werden dürfen. Damit hat der Gesetzgeber einen Mindesteinhebungsbetrag festgelegt. Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung.

Diese Mindestdotierung kann nur in wenigen Ausnahmefällen unterschritten werden, etwa wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage, wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes. Auch für Reihen- oder Einzelhausanlagen bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen.

Wie sieht dies in der Praxis aus?

Einen außergewöhnlich hohen Stand könnte ein Rücklagenkonto etwa aufweisen, weil bereits in der Vergangenheit sehr hohe Beiträge eingehoben und nicht verbraucht wurden oder weil der Rücklage beispielsweise aus dem Verkauf der früheren Hausbesorgerdienstwohnung ein hoher Kapitalbetrag zugeflossen ist.

Wesentlich häufiger kommt in der Praxis jedoch der Fall vor, dass auch der festgesetzte Mindesteinhebungsbetrag in der Höhe von 0,90 EUR je Quadratmeter Nutzfläche und Monat nicht ausreicht, um der gesetzlichen Verpflichtung nach Bildung einer angemessenen Rücklage nachzukommen. Hier wird es notwendig sein, mehr als den gesetzlichen Mindesteinhebungsbetrag einzuheben.

Auch hier kann man die Zielsetzung des Gesetzgebers klar erkennen: Nach Schaffung ausreichender Rücklagen sind Wohnungseigentümer eher bereit, in notwendige Erhaltungsarbeiten oder auch in sinnvolle bauliche Maßnahmen, etwa zur Optimierung der energietechnischen



Ausgestaltung des Gebäudes, zu investieren, als wenn solche Entscheidungen unmittelbar zur finanziellen Belastung werden.

4. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG - DIGITALE TEILNAHME

Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.

Wie sieht dies in der Praxis aus?

Bei Einräumung dieser Möglichkeit ergeben sich sogenannte Hybridveranstaltungen, einige Wohnungseigentümer befinden sich vor Ort, während ein anderer Teil vor dem eigenen Bildschirm an der Veranstaltung teilnimmt. Die via Videokonferenz teilnehmenden Eigentümer können zwar in der Regel den Verwalter als Veranstalter ganz gut hören und sehen, eine Interaktion mit den übrigen Miteigentümern gestaltet sich schon schwieriger. Eine rege Diskussion zwischen anwesenden und digital zugeschalteten Eigentümern ist nur unter technisch einwandfreien Voraussetzungen möglich. Diese wird an Orten, an denen üblicherweise Eigentümerversammlungen stattfinden (Gasthäuser, Pfarrsäle), kaum gegeben sein. Wir freuen uns aus diesen Gründen wieder auf Eigentümerversammlungen in gewohnter Form vor Ort mit regem persönlichen Austausch unter den Anwesenden. ●

Haushaltsversicherung DaHeim Bester Schutz für Sie und Ihren Haushalt.

Mit unserer Haushaltsversicherung DaHeim ist Ihr Wohnungsinhalt stets optimal abgesichert. Die inkludierte Privathaftpflichtversicherung schützt Sie und Ihre Familie zudem bei Schadenersatzverpflichtungen.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Erweiterter Neuwerterersatz im Schadenfall
- Keine Unterversicherung bei richtiger Angabe der Wohnnutzfläche und Ausstattungskategorie sowie aufrechter Wertanpassung
- „Grobe Fahrlässigkeit“ bis zu 100 % der Versicherungssumme im Plus- und Premium-Schutz mitversichert
- Erweiterte, weltweit gültige Privathaftpflichtversicherung für die ganze Familie im Plus- und Premium-Schutz
- Bis zu 40 % Prämienrabatt mit Selbstbehaltvarianten
- 24h-Handwerker- und IT-Notfallhilfe (optional)
- Österreichweiter Diebstahlschutz für versperrte Fahrräder und E-Bikes (optional)

Haben Sie Fragen? Ihre Beraterin oder Ihr Berater ist gerne für Sie da. Nähere Infos auch auf www.keinesorgen.at oder unter +43 5 78 91-0.



„Einer für Alles. ALLES VON EINEM.®“

Getreu dem Leitsatz bringt das Unternehmen Wohlschlager & Redl viele Vorteile für den Kunden durch ein breites Spektrum von verschiedenen Gewerken, denn Baumeister, Installateur, Elektriker, Fliesenleger, Maler, Bodenleger, Tischler und Schlosser sowie Fenster und Türen gibts hier garantiert aus einer Hand.

Wohlschlager & Redl
Sanierung & Service GmbH & Co KG
Freistädter Straße 226, 4040 Linz
Tel.: +43 (0) 732 750 405-0
www.wohlschlager-redl.at



NEUBAU GEMEINDE- AMT



TUMELTSHAM

Die OÖ Wohnbau wurde von der Gemeinde Tumeltsham als Generalübernehmer für den Neubau des Gemeindeamtes sowie die Gestaltung eines neuen Ortsplatzes beauftragt. Übergabe des Gemeindeamtes samt Ortsplatz war im Februar 2020 an den Bauherrn.

Architekt dieses Bauvorhabens war Gerald Anton Steiner aus Linz.

AMTSGEBÄUDE

Das neue Amtsgebäude der Gemeinde Tumeltsham besteht aus 2 Volumina mit Satteldächern und einem dazwischen liegenden Verbindungstrakt mit Flachdach. Ein überdachter Vorbereich führt in das Foyer des Amtsgebäudes. Von diesem erschließt sich der Sitzungssaal im westlichen Volumen und östlich das Bürgerservice mit den angeschlossenen Büroräumlichkeiten.

Vom Parkplatz im Osten gelangt man in den Eingangsbereich für die Gewerbeflächen im Obergeschoß. Durch die räumliche Verbindung zum Bürgerservice stellt das Obergeschoß auch eine Erweiterung des Amtsgebäudes dar.

Der Bereich mit dem Sitzungssaal und Fraktionsraum inkl. Nebenräumen kann abgetrennt werden und funktioniert so auch als Veranstaltungszentrum außerhalb der Amtszeiten.



ORTSPLATZ

Der ca. 1.400 m² große Ortsplatz mit Brunnen ist als multifunktionaler „Shared Space“ für Märkte, Festakte, Feierlichkeiten u. dgl. konzipiert und als Parkplatz im Alltag verwendbar.

Besonderheiten:

- kurze Bauzeit
- Tagesbetreuung
- Rotes Kreuz im Obergeschoß
- Heizung mit Wärmepumpe und Tiefenbohrung ●

Facts:

Bauphase: Februar 2019 bis Februar 2020

Errichtungskosten netto:

1.505.800,- EUR (Gemeindeamt);

1.291.900,- EUR (Ortsplatz und Edelrohbau)

Gesamterrichtungskosten netto:

2.797.700,- EUR

Projektleiter: Ing. Ernst Kaltenböck

Planung: Gerald Anton Steiner, Linz



Bürgermeister Erwin Diermayr

„Durch die sehr gute Zusammenarbeit mit der OÖ Wohnbau konnte für die Gemeinde ein neues zeitgemäßes Gemeindeamt errichtet werden. Das moderne Gebäude gliedert sich perfekt in das Ortsbild ein. Die Gemeindebürger sind von dem Gebäude begeistert und die Bediensteten fühlen sich seit Beginn an wohl.“

WOHN- TRENDS 2022

Wer Lust auf Veränderungen im Eigenheim hat, sollte die Wohntrends von 2022 natürlich kennen. Wir haben die wichtigsten Trends zusammengefasst und wollen so Inspirationen für die nächsten Projekte in den eigenen 4 Wänden geben. Bei allem gilt: alles kann, nichts muss! Und oft reichen schon kleine Akzente oder Stilelemente, um Wohnzimmer, Bad und Co. einen neuen Look zu verpassen.



Japandi – die Stil-Kombination aus Ost & Nord

Ob Stilelemente aus Japan und der skandinavische Einrichtungsstil zusammenpassen? Auf alle Fälle! Das Ergebnis zeigt uns der Japandi-Stil – die reduzierte Ästhetik aus dem Osten trifft auf den schlichten skandinavischen Norden und bringt so Gemütlichkeit ins Eigenheim. Gedeckte Grundtöne aus dem beige und cremefarbenen Farbraum werden mit minimalistischen Akzenten zum Hingucker und geben natürlichen Materialien wie Holz und Stoff Raum, um zu wirken.

W weich, weicher, Samt

Nach dem großen Trend in den 90ern war Samt von der Bildfläche verschwunden und galt eher als verrückt. Dieses Jahr erlebt das weiche, altertümliche Luxus-Gewebe erneut einen Aufschwung und lässt sich in Wohnräumen gekonnt in Szene setzen. Egal ob in Form von Deko-Kissen, Decken oder als ganzes Möbelstück – Samt ist der Blickfang und bringt Glamour und Gemütlichkeit in die eigenen 4 Wände.



K reise, Quadrate & andere geometrische Formen

2022 setzt man bei der Inneneinrichtung auf klare Linien und Formen, die Struktur und Ordnung in die Innenräume bringen. Als zweidimensionale Muster auf Kissen, Bildern und Oberflächen oder dreidimensional als Möbelstück und Deko-Element – geometrische Formen liegen dieses Jahr voll im Trend. Auch runde Möbel und geschwungene Elemente finden sich hier wieder.



Z eitreise ins alte Griechenland

Auf den hellenistischen Stil trifft man dieses Jahr auch immer häufiger. Göttermotive auf Bildern, kleine Statuen und Vasen führen zurück in das antike Griechenland und lassen Wohnräume im altgriechischen Flair erstrahlen. Dabei reicht es schon, mit kleinen Elementen die Inneneinrichtung aufzupeppen und da und dort für Eyecatcher zu sorgen.

OÖ. Rotes Kreuz: FREIWILLIGKEIT KENNT KEINE ALTERSGRENZE

Wer sich mit Herz für andere engagiert, hält sich jung. Immer mehr Menschen entdecken in ihrem Ruhestand, wie sinnerfüllend und erlebnisreich ein freiwilliges Engagement im OÖ. Roten Kreuz ist.



Aus Liebe zum Menschen.

„Ich will Menschen helfen und mich sinnvoll in die Gesellschaft einbringen“, meint Johanna Dorotka aus Engerwitzdorf, die sich als Blutspende-Helferin und im Callcenter der Blutzentrale engagiert. Helfer für regionale Spendenaktionen zu organisieren und Menschen bei ihrer Blutspende zu betreuen, gehören zu ihren Aufgaben.

Ohne das Engagement Freiwilliger wären die Kosten für unser Sozialsystem enorm. Um Hilfe nachhaltig sicherzustellen und gemeinsame Anliegen mit starker Stimme zu vertreten, bündelten das OÖ. Rote

Kreuz und weitere Rettungs- und Sicherheitsorganisationen ihre Interessen in einem gemeinsamen Freiwilligen-Manifest. Zu den Forderungen gehören beispielsweise ein landesweiter Freiwilligenrat, eine Förderung von Unternehmen, welche das freiwillige Engagement ihrer Mitarbeiter unterstützen, sowie allgemeine Vergünstigungen für Freiwillige.

Egal, ob im Rettungsdienst, im Blutspendedienst, in der Jugendarbeit oder in den sozialen Diensten: Mehr als 22.000 Menschen engagieren sich freiwillig im OÖ.



Johanna Dorotka engagiert sich als Blutspende-Helferin und im Callcenter der Blutzentrale. Credit: OÖRK

Roten Kreuz. Unter dem Motto „Wir haben die passende Jacke für Dich!“ werden laufend freiwillige Mitarbeiter gesucht.

Mehr unter:
www.rotekreuz.at/ooe
oder +43 732 7644 - 157

Gewinnspiel

5-mal 100-Euro-Blumengutschein für
Ihre Balkon- oder Terrassengestaltung

Die Tage werden wieder länger, die Temperaturen steigen, und die Vorfreude, laue Sommerabende auf der eigenen Terrasse oder dem eigenen Balkon genießen zu können, steigt.

Damit das Sommerfeeling perfekt ist, dürfen Pflanzen, Blumen und Outdoor-Accessoires nicht fehlen. Doch welche Blumen eignen sich für die Terrasse, wie viel Wasser benötigen die Pflanzen und welche Möglichkeiten habe ich, umweltfreundlich zu düngen?

Blumen Luger beantwortet genau diese Fragen, bietet eine Vielfalt an Blumen, Kräutern, Gemüsepflanzen und vieles mehr und unterstützt Sie bei der Gestaltung Ihres Wohlfühlplätzchens.

Damit Sie den Sommer in vollen Zügen auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse genießen können, verlosen wir 5 Blumengutscheine im Wert von je 100,- EUR Die Antwort zu unserem Gewinnspiel befindet sich auf Seite 9.



**Beantworten Sie auf oowohnbau.at
einfach folgende Gewinnfrage:**

Seit wann gibt es Blumen Luger?
A) 1926 B) 2016

Das Gewinnspiel endet am 10.08.2022. Die Teilnahme am Gewinnspiel ist kostenlos und ohne Verpflichtung für die Teilnehmer. Mitarbeiter der OÖ Wohnbau und ihre Familienangehörigen sind nicht berechtigt, am Gewinnspiel teilzunehmen. Für die Teilnahme am Gewinnspiel muss sich der Teilnehmer mit seinem vollständigen Namen, vollständiger Adresse sowie E-Mail-Adresse anmelden. Die Auszahlung des Gewinns erfolgt in Sachwerten. Tausch oder Übertragung auf andere Personen ist nicht möglich. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Raiffeisen
Oberösterreich



DER SMARTE MOBILTARIF

FÜR ALLE RAIFFEISENKUNDEN.
WIR MACHT'S MÖGLICH.

mobil^M
1000 Min/SMS

15 GB
€ 9,90
mtl.

raiffeisen-ooe.at/mobil

