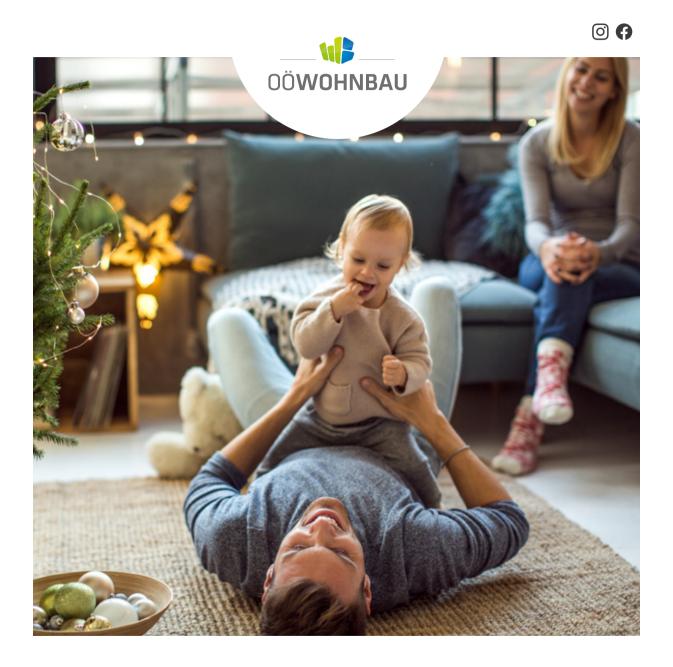
# WOHN traume



Portrait Wohnen im Doppelhaus

Energiespartipps

MyHome App aktivieren und gewinnen



#### Liebe Kundinnen und Kunden!

Die allgemeinen Teuerungen, vor allem bei der Haushaltsenergie, stellen für viele Menschen eine enorme Belastung dar. Mit der OÖ Wohnbau haben unsere Kunden einen verlässlichen Partner, der durch langfristige Planung und vorausschauende Sanierung der Objekte diesen Kostensteigerungen entgegentritt. Aber auch jeder Mieter und Eigentümer kann, durch einfache Maßnahmen, die Kosten für Energie deutlich senken.

In dieser Ausgabe der WOHNträume geben wir einen Überblick über die Schritte im Verwaltungsbereich, die unseren Kunden zugutekommen, aber auch Tipps, wie jeder Einzelne gezielt Kosten sparen kann.

Um die wichtigsten Daten zu Ihrem Heim, unter anderem die Betriebskosten, einfach und unkompliziert abrufen zu können, möchten wir Ihnen die "MyHome App" ans Herz legen. Rufen Sie Ihre Wohnungsdaten ab, kommunizieren Sie unkompliziert mit der Hausverwaltung oder erhalten Sie die aktuellen Termine direkt auf Ihr Handy. Gehen Sie mit uns diesen Schritt in Richtung Digitalisierung und helfen Sie uns damit, auch Ressourcen zu sparen.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest, ruhige Tage im Kreise Ihrer Familie und alles Gute für 2023.

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, M.Sc., +43 732 700 868 - 555, christa.reisinger@ooewohnbau.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, Shutterstock, AdobeStock | 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
- 5 Service
  Neue Funktionen in Ihrer My Home App
- 8 Leitartikel
  Strompreisbremse und Energie sparen
- 10 Aktuelles
  Einfache Energiespartipps
- 12 Interview
  Unsere Bewohner
- 15 Service
  Wissenswertes zur WEG-Novelle 2022
- **20 Großinstandsetzung**Gut saniert Energiekosten sparen
- 18 Wohntrends
  Inspirationen für das Eigenheim
- 23 Glücksmomente Gewinnspiel

In der Heftmitte finden Sie unser herausnehmbares Projekteheft WOHNraum

# OÖ WOHNBAU Schnappschüsse

Übergaben und Eröffnung















- 1 | Schlüsselübergabe von 32 Reihenhäusern in Ansfelden, Am Hochfeld (25.05.2022)
- 2 | Schlüsselübergabe von 16 Wohnungen in Mattighofen, Franz-Bachleitner-Siedlung (21.06.2022)
- 3 | Feierliche Eröffnung des Amtsgebäudes mit Feuerwehrhaus in Steinerkirchen (26.06.2022)
- 4 | Gleichenfeier Sanierung des Kindergartens sowie der Volksschule Neukirchen bei Altmünster (06.09.2022)
- 5 | Eröffnungsfeier Kindergarten in Waldhausen, Zubau und Krabbelstube (03.07.2022)
- 6 | Gleichenfeier in Wilhering, Alte Landstraße, 29 Reihenhäuser (04.07.2022)
- 7 | Schlüsselübergabe von 24 Wohnungen in Kematen an der Krems, Weidenweg (07.07.2022)

# Unsere Gewinner FOTOWETTBEWERB

Wir gratulieren allen Gewinnern des Fotowettbewerbs und den Gewinnern unseres Gewinnspiels. Es freuen sich Albert Haider, Dr. Karl Pree, Magdalena Hochreiter und Elisabeth Hackhofer (im Bild mit Mag. Baier) sowie Helga Deisenhammer über einen 100,--EUR-Blumengutschein von Blumen Luger.





2 ÜBERBLICK RÜCKBLICK 3



#### SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE **VERKAUFEN?**

Wir bieten Ihnen als Kunde der OÖ Wohnbau beim Verkauf Ihrer Wohnung/Ihres Hauses eine verminderte Vermittlungsprovision, jedoch die volle Leistung!

Unser Leistungsangebot für Sie:

- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung
- Projektvermittlung mit Umsetzungskonzeption
- Verwertungskonzeption sowie Anlegerberatung
- Fundierte Informationen über Preisentwicklung
- Objektbesichtigung mit Markteinschätzung
- Überregionales Vertriebsnetz

Nutzen Sie die langjährige Erfahrung und unser Know-how im Immobilienbereich uns profitieren Sie von unserer professionellen Abwicklung.

#### **BERATUNG UND INFORMATION:**

Michaela Hochedlinger Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH Europaplatz 1a, 4020 Linz **T** +43 676 8141 28020 E hochedlinger@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

# **NEUE FUNKTIONEN** IN IHRER MyHome App

Mit der "MyHome" App - Ihrem digitalen Aktenordner - haben Sie alles perfekt im Blick! Immer top und als Erster informiert, ganz ohne Briefversand - der Umwelt zuliebe! Sollten Sie "MyHome" noch nicht nutzen, einfach unter myhome.ooewohnbau.at mit dem Code (Token) im beigelegten Brief registrieren und das Kundenportal jederzeit und ortsungebunden am Handy oder PC nutzen.

Mit "MyHome" können Sie bequem rund um die Uhr Ihre Anliegen an die Hausverwaltung übermitteln, Ihre ganz persönlichen und alle objektrelevanten Dokumente einsehen und direkt mit Ihren An-



#### **GEWINNSPIEL**

Jetzt registrieren, dem digitalen Postversand zustimmen und gewinnen!

sich bis spätestens Ende Februar 2023 un-

Unter allen Registrierungen werden tolle Preise verlost!



sprechpartnern in Kontakt treten. Über wichtige Termine und Vorkommnisse, wie kurzfristige Störungsmeldungen, beispielsweise die Behebung einer Liftstörung, werden Sie per Pushnachricht oder per E-Mail informiert. Störungen oder Schäden können Sie auch einfach per Foto oder Video an uns melden.

Falls Sie noch nicht registriert sind, finden Sie den Code (Token) im beiliegenden Brief.



#### Einfach registrieren IN 4 EINFACHEN SCHRITTEN ZUR "MYHOME APP"

- 1. Geben Sie den Link myhome.ooewohnbau.at in Ihrem Browser ein oder nutzen Sie den QR-Code auf Ihrem persönlich adressierten Brief in der Beilage so gelangen Sie zur Anmeldemaske.
- **2.** Registrieren Sie sich: entweder mit einer E-Mail-Adresse und einem beliebigen Passwort oder mit Ihrem bestehenden Facebookoder Google-Konto.



4. Geben Sie nun unter Bestandnehmerverhältnis den 10-stelligen Code (Token) ein, den den Sie bei Erstregistrierung als Beilage per Brief erhalten haben. Bei Verwendung des QR-Codes ist dieser bereits hinterlegt. So wird das Kundenportal automatisch mit Ihrem bestehenden Kundenkonto verknüpft und Sie erhalten damit Einsicht in alle Daten und Dokumente Ihrer Wohnung.

Stimmen Sie dem digitalen Postversand zu und schon können Sie das Service in vollem Umfang nutzen und künftig auch Ihre Post digital erhalten!

#### WAS BIETET "MYHOME"?

- Alle Daten und Dokumente Ihrer Wohnung, wie z. B.: Jahresabrechnungen, auf einen Blick und jederzeit abrufbar
- > Einblick in tagesaktuelle Abbuchungen und Kontoaus züge
- Einfache und schnelle Kommunikation: Benachrichtigungen von der Hausverwaltung gehen über Pushnachrichten oder E-Mails direkt an Ihr Han dy oder Ihren PC
- Alle Ansprechpartner und deren Kontaktdaten haben Sie auf einen Blick und können direkt kontaktiert werden
- > Einfache Vermittlung von Anliegen direkt an die Haus verwaltung: mittels Kurzbeschreibung und Versenden eines Fotos oder Videos
- Alle wichtigen Termine im Überblick, z. B.: Eigentümerversammlungen, Begehunger Übergaben

#### JETZT NEU

- > Wichtige zusätzliche
  Dokumente (Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten)
- > Ihr digitaler Schriftverkehr (persönliche Schreiben, Protokolle, Aushänge)
- > Termin-Verständigung via Pushnachricht oder E-Mail

# DAS HAUPTMENÜ einfach erklärt

Erhalten Sie unter dem Menüpunkt **Dokumente** alle wichtigen Infos (wie Jahresabrechnungen, Finanzamtbestätigungen, Energieausweise etc.) auf einen Blick.

Unter **Kontakte** finden Sie alle wichtigen Ansprechpersonen, wie Hausverwalter, zuständige Buchhalter, Haussprecher, Gebäudereinigung oder Grünanlagenbetreuer.



Unter dem Menüpunkt **Finanzen** können Sie jederzeit Ihre aktuellen Kontoauszüge, alle Vorschreibungen und Abbuchungen einsehen.

Falls ein Termin für Sie ansteht, finden Sie unter diesem Menüpunkt alle wichtigen **Termine** auf einen Blick, wie z. B. ein Termin für die nächste Eigentümerversammlung oder Wartungstermine etc.

Per Klick erreichen Ihre **Anliegen** direkt das zuständige Team der Hausverwaltung. Einfache **Schadensmeldungen** (wie ein Ausfall, eine Reparatur oder eine Störung) sowie allgemeine Anliegen können rasch und unkompliziert versendet werden. Zudem können Schäden mittels Fotos oder Videos belegt und mitversendet werden. Unter dem Unterpunkt Meine Daten können Sie uns gewünschte Änderungen Ihrer Daten bekannt geben.



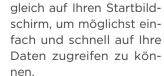
Upload:

#### Noch Fragen?

Bei Fragen rund um "MyHome" oder Ihre Zugangsberechtigungen sind wir selbstverständlich persönlich für Sie da. Kontaktieren Sie einfach unser Kundenservice telefonisch unter: +43 732 700 868 oder schreiben Sie uns per Mail an: myhome@ooewohnbau.at

Schadensmeldung einfach mit Video oder Foto dokumentieren.





**3.** Legen Sie "MyHome"

2 3 H

6 SERVICE

# STROMPREIS-BREMSE im Überblick

Energiesparen ist angesagt und zwar nicht nur, um die Umwelt zu schützen. Die Energiekosten sind im vergangenen Jahr stark gestiegen, ein Ende ist vorläufig nicht abzusehen.

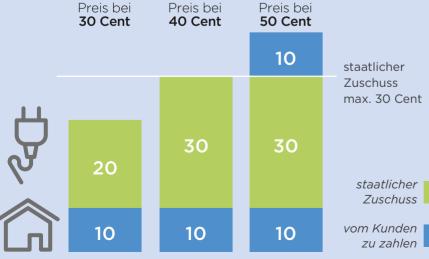
Um die Haushalte zu entlasten und den stark steigenden Kosten entgegenzuwirken hat die Bundesregierung die "Strompreisbremse" erstellt

Durch den Beschluss der "Strompreisbremse" wird der Strompreis für alle Haushalte bis zu 2.900 kWh auf Cent pro kWh begrenzt. Der darüber hinausgehende Verbrauch wird nach marktüblichen Preisen verrechnet. Mit dieser Maßnahme soll jeder Haushalt um durchschnittlich 500,- EUR pro Jahr entlastet werden.

Die Förderung kommt von 01.12.2022 bis 30.06.2024 automatisiert über den Stromlieferanten zur Anwendung, wenn der Strompreis den unteren Schwellenwert von 10 Cent pro kWh übersteigt. Jener Preisanteil, der darüberliegt, wird bis zu einem oberen Schwellenwert von 40 Cent pro kWh bezuschusst.

#### "Strompreisbremse" - Preisbeispiele

#### **Energiepreis in kWh\***



<sup>\*</sup> wenn Verbrauch nicht über 2.900 kWh/Jahr hinausgeht



Mag. Daniel Putschögl, Abteilungsleiter Immobilienmanagement

#### GUT ZU WISSEN

#### Wie reagiert die OÖ Wohnbau auf die aktuell steigenden Energiepreise?

Putschögl • Wir haben bei vielen Anlagen den Vorteil, dass wir unsere Rahmenverträge mit Energieanbieterfirmen langfristig (heißt: über mehrere Jahre) ausverhandelt haben, sodass unsere Energiepreise auch über die nächsten Jahre leistbar bleiben. Wir setzen außerdem auf thermische Gebäudesanierungen, die wir bei unseren Mietanlagen relativ schnell umsetzen können. Der Vorteil einer Gebäudesanierung ist die Verringerung des Heizenergiebedarfs. Des Weiteren sind wir dabei, unsere Anlagen nach und nach mit Photovoltaikanlagen auszurüsten.

#### Was kann jeder einzelne Bewohner selbst dazu beitragen, um Energie einzusparen?

Putschögl • Da gibt es einige Dinge, die man umsetzen kann. Um den Verlust kostbarer Energie zu vermeiden, ist die Überprüfung der Fenstereinstellungen oder der Austausch von Dichtungen ratsam. Denn wenn eine Dichtung porös oder hart wird, sind Zugluft und Kälte die unangenehme Folge. Eine ordentlich gewartete und gut eingestellte Heizung reduziert ebenfalls den Energieverbrauch. Heizkörper sollten regelmäßig entlüftet werden. Oftmals kann die Anbringung einer Alufolie hinter den Radiatoren bereits helfen. Bei älteren Heizkörpern wäre die Anbringung von Thermostatventilen eine sehr effiziente Maßnahme.

# ENERGIE SPAREN & EFFIZIENZ steigern

#### Mit Hilfe einer thermischen Gebäudesanierung

#### Gebäudesanierung

Die OÖ Wohnbau ist mit mehr als 25 Jahren Erfahrung ein kompetenter und verlässlicher Partner für Eigentümer- und Mietergemeinschaften bei thermischer Gebäudesanierung und umfassender Sanierung von Bestandsobiekten.

#### Effizienzsteigerung

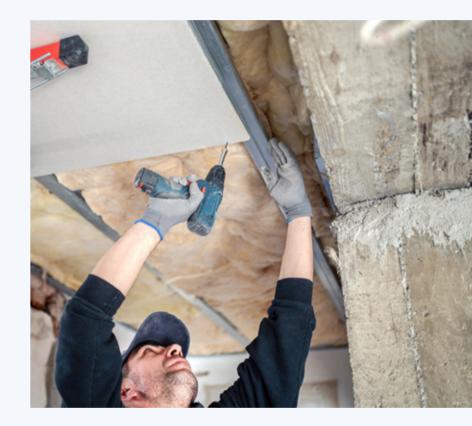
Durch den Einsatz von Dämmmaterialien und Bauteilen mit geringer Wärmeleitfähigkeit kommt es zur Verringerung des Heizenergiebedarfes. Ein wesentlicher Punkt ist die Vermeidung von Wärmebrücken und des dadurch entstehenden Schimmelpilzrisikos. Um den Heizenergiebedarf festzulegen, ist es notwendig, einen Energieausweis zu erstellen, welcher den Heizwärmebedarf vor und nach einer Sanierung zeigt.

#### Höhere Behaglichkeit

Durch thermische Maßnahmen wird die Behaglichkeit enorm gesteigert. Zugerscheinungen durch kalte Außenwände oder Fenster kann man komplett beseitigen und so können gleichmäßige Oberflächen- und Raumlufttemperaturen erzielt werden. Durch die Aufbringung einer Außenwanddämmung können gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Schimmelpilzbefall effizient beseitigt werden.

#### Werterhaltung und -steigerung

Ein wichtiger Punkt ist die Werterhaltung bzw. -steigerung der Immobilie. Besonders ältere Gebäude haben oft Schäden, ein optisch schlechtes Erscheinungsbild, Wärmebrücken und Bauteile, welche in die Jahre gekommen sind. Die wärmetechnische Sanierung schafft Abhilfe. Abgesehen von den Vorteilen hinsichtlich Verringerung des Heizwärmebedarfes werden Schäden beseitigt und die Bausubstanz verbessert.



#### Förderung des Landes Oberösterreich sowie Bundesförderung

Thermische Gebäudesanierungen werden vom Land Oberösterreich bezuschusst. Förderungen beginnen bei einer Bauteilförderung mit 20 % Darlehenszuschuss bis zur maximalen Förderung von 35 % bei einer umfassenden wärmetechnischen Gesamtsanierung. Grundvoraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnung mit Hauptwohnsitz (Eigentümer oder Mieter) genutzt wird. Weiters

besteht die Möglichkeit, eine zusätzliche Förderung (derzeit 50,- EUR/m² Wohnnutzfläche) vom Bund (Kommunalkredit) zu beantragen.

Falls Sie Fragen zu diesem Thema haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Das Team der Bautechnik Großinstandsetzung und das Immobilienmanagement können Sie professionell unterstützen.

8 LEITARTIKEL 9

# Einfache ENERGIE-SPARTIPPS

Unsere Ressourcen sind nicht endlos verfügbar, deshalb sind ein nachhaltiger Umgang und energieeffizientes Wohnen notwendig. Das tut nicht nur unserer Umwelt gut, sondern ist heutzutage unumgänglich, um Kosten zu sparen.



#### Stoßlüften statt Dauerlüften

Idealerweise lüften Sie mehrmals täglich kurz und intensiv, am besten so, dass ein Luftzug entsteht (Querlüften). Das spart bis zu 50 % an Heizkosten.

Beim Dauerlüften durch ein gekipptes Fenster erfolgt der Luftwechsel nicht effektiv. Es gelangt ständig kalte Luft in den Wohnraum, die wieder aufgeheizt werden muss und die Heizkosten erhöht.



#### Achten Sie auf die Raumtemperatur

Messen Sie Ihre Raumtemperatur mit einem Thermometer. Generell empfohlen sind 20 °C bei Wohnräumen und 18 °C im Schlafzimmer. Sollte die Temperatur in Räumen zu hoch sein, senken Sie die Raumtemperatur. Heizen Sie nur Räume, in denen Sie sich auch aufhalten, und halten Sie Türen und Fenster geschlossen, um unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden. Heizkörper sollten nicht von Vorhängen oder Möbeln verdeckt werden, sondern unbedingt frei gehalten werden.



#### Elektrogeräte ausschalten statt Standby-Modus

Elektronische Geräte im Standby-Modus verbrauchen Strom – daher Geräte lieber einfach ausschalten. Am besten Steckdosen mit Ausschaltknopf vorsehen. Eine Verteilersteckdose mit Schalter trennt Geräte, wie Fernseher, WLAN-Router oder PC, vollständig vom Netz. Somit vermeidet man unnötigen Stromverbrauch, wenn die Geräte nicht benötigt werden.



#### Energieeffizient kochen

Elektroherd und Backrohr sind Energiefresser! Achten Sie beim Kochen darauf, dass der Topf genau auf den Herd passt, um unnötige Energieverschwendung zu vermeiden. Nutzen Sie die Restwärme und benutzen Sie Deckel zur Abdeckung von Töpfen! Verwenden Sie zum Wasseraufkochen den Wasserkocher anstelle des Herdes. Speisen sollten generell am Herd erwärmt werden, nicht im Backofen. Beim Backen besser Umluft statt Ober- bzw. Unterhitze verwenden.



#### LED statt Glühbirne oder Halogenlampe

Energiesparlampen verbrauchen um etwa 80 % weniger Strom als Glühbirnen. Noch sparsamer sind LED-Leuchtmittel: Hier reichen ca. 6 bis 9 Watt Leistung, um die Helligkeit einer 60-Watt-Glühbirne zu erreichen.



#### Auf Wäschetrockner verzichten und Waschmaschine voll beladen

Solange es nicht zu kalt ist, trocknet die Wäsche in einem gut belüfteten Raum am besten. Sollten Sie den Wäschetrockner doch benötigen, achten Sie darauf, ihn voll zu beladen, und nutzen Sie das Eco-Programm – das gilt übrigens auch für die Waschmaschine!



#### Wasser sparen heißt Energie sparen

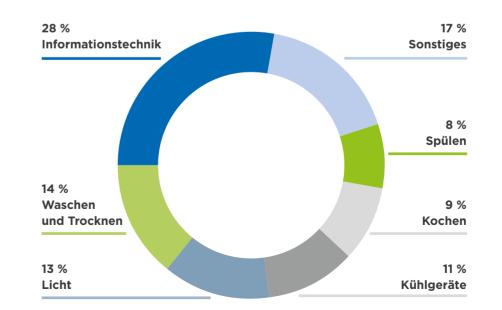
- Duschen statt Baden: Beim Duschen verbraucht man weniger Wasser als bei einem Vollbad. Bei einem Vollbad verbraucht man rd. 100 Liter Warmwasser, im Vergleich dazu benötigt man beim Duschen nur rd. 20 Liter.
- Wassertemperatur begrenzen: Bei großen Warmwasserspeichern sind 60 °C ausreichend. Ein weiterer Vorteil: geringere Verkalkungsgefahr.
- Kein unnötiges Warmwasser verbrauchen: Wenn Sie nur kaltes Wasser brauchen, drehen Sie den Wasserhahn am besten bis zum Anschlag auf kalt – so gelangt kein teures Warmwasser in die Leitung.
- Rüsten Sie die Toilette mit einem Sparspülkasten nach.
- Einhandmischer und Thermostatbatterien installieren: Es gibt keine "Leerlaufverluste", wenn das Wasser gleich mit der richtigen Temperatur aus dem Wasserhahn kommt.
- Wassersparer und Duschköpfe mit Luftzumischung benutzen: Ein Spar-Duschkopf mit einem Durchflussbegrenzerspart bis zu 30 % Warmwasser.
- Tropfende Wasserhähne vermeiden: Beim ständigen Dahintröpfeln gehen pro Tag etliche Liter Warmwasser verloren.

Tipp:

Wer sich seinen Stromverbrauch genau ansehen will, der kann sich ein Energieverbrauchsmessgerät zulegen. Dieses Gerät gibt es zum Teil auch schon sehr günstig in diversen Baumärkten zu erwerben. Das Messgerät einfach zwischen Steckdose und das jeweilige Gerät stecken.

#### Stromverbrauch im Haushalt

Aufteilung für Haushalte ohne elektrische Warmwasserbereitung



10 AKTUELLES 11



Katrin und Andreas Kaltenböck

# UNSERE BEWOHNER: FAMILIE KALTENBÖCK Luterview

#### **STECKBRIEF**

#### Name:

Andreas Kaltenböck

#### Beruf:

Travel and Fleet Manager bei der TGW Mechanics GmbH

#### **Hobbys:**

Familie und Freunde, Wandern, Skifahren, Reisen, Garten und Kochen/Grillen

#### Name:

Katrin Kaltenböck

#### Beruf:

HR-Verantwortliche und Assistentin der Geschäftsführung bei Multikraft Produktions- und HandelsgmbH; derzeit in Karenz

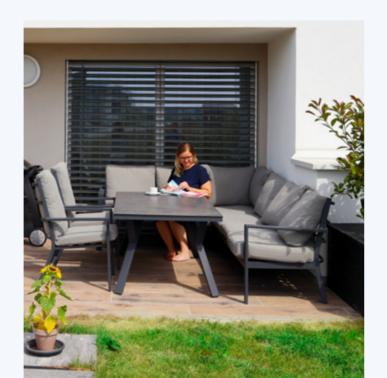
#### **Hobbys:**

Familie und Freunde, Reisen, aktives Mitglied beim Ladies Circle, Wandern, Skifahren und als neues Hobby: Ausfahrten mit dem Kinderwagen Wie sind Sie auf das Projekt der OÖ Wohnbau aufmerksam geworden?

**Familie Kaltenböck** • Durch einen guten Bekannten haben wir erfahren, dass eine Doppelhausanlage in Grieskirchen geplant ist, dann auf der OÖ-Wohnbau-Homepage geschaut und uns gleich vormerken lassen.

Warum haben Sie sich gerade für dieses Projekt entschieden? Was waren die Beweggründe zum Kauf?

Familie Kaltenböck • Andreas ist gebürtiger Grieskirchner, daher wollten wir jedenfalls im näheren Umkreis von Grieskirchen bleiben. Wir haben vorher in einer Mietkaufwohnung der OÖ Wohnbau gewohnt, die uns grundsätzlich gut gefallen hat, aber der Wunsch nach einem Haus





Neubau einer Doppelhausanlage in Grieskirchen, Polheimerweg

Wohnfläche je 106 m², 2-geschoßig, mit Terrasse und Garten

Fertige Schlüsselübergabe: September 2021

mit Garten war immer schon da. Bei der derzeitigen Baukostenentwicklung waren wir froh, den Kostenrahmen zu kennen, dass die Errichtung durch Profis koordiniert wird und wir uns nicht wegen Lieferengpässen, Preiserhöhungen etc. "herumärgern" müssen.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem neuen Zuhause? Was schätzen Sie daran besonders? Hat sich für Sie viel verändert (im Vergleich zur vorigen Wohnung etc.)?

Familie Kaltenböck • Wir fühlen uns sehr wohl in unserem neuen Daheim, haben eine tolle Nachbarschaft, wohnen in der Stadt, aber trotzdem gefühlt im Grünen. Die größte Veränderung zu vorher ist mit Sicherheit der Garten.

der uns als erweiterter Wohnraum jeden Tag aufs Neue freut. Gerade auch für unser Kind wird dies perfekt, wenn es draußen spielen kann.

### Wo befindet sich Ihr Lieblingsplatz? Welche Räume benutzen Sie besonders oft/gerne?

**Familie Kaltenböck •** Der am meisten genutzte Raum ist mit Sicherheit der Wohn-Ess- und Küchen-Bereich, mit Terrasse und im Garten.

Einen richtigen Lieblingsplatz haben wir eigentlich nicht, wir sind überall gerne; außer im Technikraum, was ein gutes Zeichen dafür ist, dass Heizung/ Wasser etc. funktionieren.

#### Wie zufrieden sind Sie mit der Ausstattung?

Familie Kaltenböck • Die Ausstattung wurde seitens der OÖ Wohnbau gut vorausgewählt, und nachdem wir uns zeitig vor Baubeginn für das Objekt entschieden hatten, konnten wir einiges nach unseren Wünschen/Bedürfnissen anpassen.

Bei den Böden haben wir die vorgeschlagene Auswahl übernommen, wobei es bei den Fliesen z. B. 3 verschiedene Standardfliesen gegeben hat. Da leider kein Keller vorgesehen/möglich war, wollten wir den Platz mög-

lichst gut ausnutzen und haben uns daher bei der Möblierung des Schlafzimmers, des Bads, des Wohn-Essund Küchen-Bereichs für die Tischlerei Manigatterer entschieden, die geholfen hat, so manches Eck zu optimieren.

#### Wie gefällt Ihnen allgemein das Wohnen/Leben in Grieskirchen?

Familie Kaltenböck • Als gebürtiger Grieskirchner hat man sowieso eine besondere Verbindung zur Heimatstadt. Grieskirchen ist eine Stadt mit ländlichem Flair, die viel bietet; es gibt ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, sehr guter Infrastruktur, Vereinen, Sportmöglichkeiten, und man ist sehr nahe an der Autobahnanbindung.

#### Wie zufrieden sind Sie mit dem Service / der Betreuung der OÖ Wohnbau? Würden Sie uns weiterempfehlen?

Familie Kaltenböck • Wir sind sehr zufrieden mit der Zusammenarbeit mit der OÖ Wohnbau und können diese mit gutem Gewissen weiterempfehlen. Alle Ansprechpersonen sind sehr kompetent, bemüht, und auch nach der Schlüsselübergabe werden wir bei Anliegen/Problemen nach wie vor gut beraten und ernst genommen.



#### 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 Neuwertersatz 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 Diehstahlschutz
   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.



#### IHR PERSÖNLICHER SCHUTZENGEL für ein Keine-Sorgen-Gefühl

Haben Sie Ihren Schlüssel vergessen oder steht Ihr Badezimmer unter Wasser? In solchen Situationen stellt sich für viele die Frage: Woher bekomme ich rasch Hilfe?

Die Tür fällt zu, doch der Schlüssel liegt drinnen. Der Regler ist voll aufgedreht, aber die Heizung bleibt kalt. Das Wochenende hat auch gerade begonnen, also was tun? In solchen Notsituationen sind Kosten und Qualität von zu Hilfe gerufenen Handwerkern oft schwer einschätzbar. Als professionelle Reparatur- und Pannenhilfe für Haus und Wohnung ist der Keine Sorgen Schutzengel eine ideale Ergänzung des eigenen Versicherungsschutzes.



Sie stehen im Regen – und das in den eigenen 4 Wänden? Machen Sie sich keine Sorgen: Ein kurzer Anruf genügt und Hilfe ist auf dem Weg!

#### Kleine Prämie, großer Nutzen

Gegen einen geringen monatlichen Beitrag ist eine Reihe von wertvollen Zusatzleistungen, wie etwa die Türöffnung und das Handwerksservice inkl. Anfahrtskosten, abgedeckt. Alle Handwerkspartner des Schutzengels sind geprüfte Vertragsbetriebe. Abgerechnet wird direkt mit dem Versicherer. Ein Anruf genügt und Hilfe ist auf dem Weg – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche, 365 Tage im Jahr.

# WOHNUNGS-EIGENTUMS-GESETZ (WEG)

Novelle 2022

Ich bin Wohnungseigentümer und möchte eine Lademöglichkeit für mein Elektrofahrzeug oder eine Photovoltaikanlage. Was benötige ich hierfür? Die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer oder einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft? Wann ist die Hausverwaltung für die Abwicklung meines Vorhabens zuständig und wann nicht?

Hier ist zu unterscheiden zwischen Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung, in denen die Eigentümergemeinschaft mit Beschluss entscheidet, und den sog. Sachverfügungsmaßnahmen, welche die Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraussetzen. Welche Angelegenheiten gehören aber nun zu den Verwaltungsangelegenheiten und welche sind als Verfügungsmaßnahmen zu qualifizieren?

Dies möchten wir am Beispiel der E-Ladestation und der Photovoltaikanlage näher beleuchten:

#### LADEVORRICHTUNG FÜR EIN ELEKTROFAHRZEUG

#### Einzelanlagen

Möchte ein Wohnungseigentümer an seinem eigenen Kfz-Abstellplatz oder in seiner Garage eine Ladevorrichtung für ein Elektro-fahrzeug



Möchte man als Wohnungseigentümer eine E-Ladestation für sein Fahrzeug, benötigt man grundsätzlich die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Die Vorschriften haben sich aber schon gelockert.

anbringen, ist diese Angelegenheit als Verfügungsmaßnahme zu qualifizieren. Er benötigt dafür in der Regel die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer.

Für das Anbringen einer Vorrichtung zum Langsamladen ist das Erreichen der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer aufgrund der WEG-Novelle (neue Regelung in § 16 WEG) nunmehr leichter möglich. Aufgrund der neu eingeführten sog. Zustimmungsfiktion benötigt der Wohnungseigentümer für den Ladestationseinbau nicht mehr die aktive Zustimmung aller anderen.

Es reicht bereits aus, wenn er die anderen Wohnungseigentümer von seinem Vorhaben verständigt und diese darauf hinweist, dass bei Unterbleiben eines Widerspruchs innerhalb von 2 Monaten die

14 SERVICE SERVICE

Zustimmung als erteilt gilt. Das Schweigen wird daher als Zustimmung gewertet. Diese Erleichterung gilt allerdings nur für das Langsamladen, darunter 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, in einem solchen Fall ist das Vorliegen der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich.

#### Verfügungshandlung

Da es sich bei Verfügungshandlungen um keine Angelegenheiten der Verwaltung handelt, ist die Hausverwaltung nicht befugt, einen Beschluss darüber zu initiieren, ein derartiges Vorhaben auszuarbeiten und zu begleiten. Die gesetzlich eingeräumten Mitwirkungsrechte der Hausverwaltung sind hier eingeschränkt. Diese beschränken sich auf die Zurverfügungstellung der vom Eigentümer benötigten Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer.

#### Gemeinschaftsanlagen

Soll aber eine gemeinschaftliche Elektro-Ladeanlage errichtet werden, die nicht nur von einem einzelnen Wohnungseigentümer genutzt wird, sondern als Gemeinschaftsanlage allen Wohnungseigentümern gleichermaßen zur Verfügung stehen soll, so stellt dies eine Verwaltungsangelegenheit (konkret eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung gem. § 29 WEG) dar. In diesem Fall hat die Eigentümergemeinschaft im Rahmen einer Beschlussfassung zu entscheiden.

#### PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auch bei der Anbringung einer Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage ist dies relativ ähnlich:



#### Einzelanlagen

Möchte ein einzelner Wohnungseigentümer eine derartige Anlage für die Eigennutzung, so benötigt er dafür die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft, es handelt sich hier um eine Verfügungsmaßnahme.

Jedoch gilt auch hier die Regelung über die Zustimmungsfiktion, wenn die Liegenschaft mit Reihenhäusern oder mit einzelstehenden Gebäuden bebaut ist, von denen jedes ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt bildet. Bei solchen Gestaltungen benötigt der Wohnungseigentümer für die Ausstattung seines Reihenhauses oder Einzelgebäudes mit einer Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage nicht mehr die aktive Zustimmung aller anderen, sondern es reicht bereits aus, wenn er die anderen Wohnungseigentümer davon verständigt und diese in der Folge innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Verständigung keinen Widerspruch dagegen erheben. Möchte aber ein Wohnungseigentümer in einem mehrgeschoßigen Wohnhaus eine eigene Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage (beispielsweise mittels Anbringung am Balkongeländer), dann hat er dafür die Zustimmung der übrigen

Wohnungseigentümer aktiv einzuholen bzw. ist das Vorliegen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich.

#### Verfügungshandlung

Da es sich bei Verfügungshandlungen um keine Angelegenheiten der Verwaltung handelt, ist die Hausverwaltung nicht befugt, weitere Maßnahmen – bis auf die Zurverfügungstellung der vom Eigentümer benötigten Zustellanschriften – zu setzen.

#### Gemeinschaftsanlagen

Im Regelfall werden allerdings Photovoltaiksysteme als Gemeinschaftsanlage – beispielsweise am Dach des mehrgeschoßigen Gebäudes auf der Wohnungseigentumsliegenschaft – errichtet. Voraussetzung hierfür ist die vorausgehende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft, weil es sich hierbei um eine Verwaltungsangelegenheit, konkret um eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung, handelt



Ich bin Wohnungseigentümer und
möchte mit meinen
Miteigentümern in
Kontakt treten.
Kann ich hierzu die
Kontaktdaten über die
Verwaltung anfordern?

Grundsätzlich schon, allerdings ist die Auskunftspflicht des Verwalters gem. § 20 Abs. 8 WEG an mehrere Voraussetzungen geknüpft: Erstens muss die Verständigung der anderen Wohnungseigentümer für die Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, notwendig sein; diese Notwendigkeit ist vom Auskunft Begehrenden gegenüber dem Verwalter darzulegen.

Zweitens darf der Wohnungseigentümer die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Drittens dürfen E-Mail-Adressen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Mit Blick auf mögliche Geheimhaltungsinteressen wird es dem einzelnen Wohnungseigentümer viertens anheimgestellt, dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift zu untersagen; dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt werden kann.

Ist es seit der WEG-Novelle 2022 für Wohnungseigentümer wichtiger geworden, sich an Abstimmungsvorgängen zu beteiligen?

Ja, ganz eindeutig. Bisher war für einen positiven Mehrheitsbeschluss das Erreichen der einfachen Mehrheit aller Miteigentumsanteile (Wohnungseigentümer mit insgesamt mehr als 50 % der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft müssen zustimmen) erforderlich. Bei nach dem 30.06.2022 eingeleiteten Abstimmungsvorgängen gibt es eine zweite (weitere) Möglichkeit der Beschlussfassung.

Es reicht nun auch 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 (§ 24 Abs. 4 Satz 1 und 2 WEG). Demnach kann ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht in jedem Fall verhindern. Vor diesem Hintergrund ist es für den einzelnen Wohnungseigentümer umso wichtiger, sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Ich möchte aus Mobilitätsgründen im Stiegenhaus unserer Wohnungseigentumsanlage einen Treppenlift für mich und meine Frau errichten. Wie gehe ich hier vor?

Auch hier gelten die Begünstigungen der von der WEG-Novelle neu geschaffenen Zustimmungsfiktion des § 16 Abs. 5 WEG: Der änderungswillige Wohnungseigentümer verständigt schriftlich sämtliche Miteigentümer über die Errichtung des Treppenliftes, beschreibt die geplante Ausführung klar und verständlich und informiert darüber, dass bei Unterbleiben eines Widerspruchs innerhalb von 2 Monaten die Zustimmung als erteilt gilt.

Erhält der änderungswillige Wohnungseigentümer dann in diesem Zeitraum entweder die ausdrückliche Zustimmung seiner Miteigentümer oder von den übrigen zumindest keine Widerspruchserklärung auf Papier oder per Mail, kann er mit den Arbeiten beginnen.

16 SERVICE 17

#### OÖ. Rotes Kreuz: **DIE PASSENDE JACKE HÄLT JUNG**

Es ist nie zu spät, etwas Neues zu beginnen: Immer mehr Menschen im besten Alter entdecken, wie sinnerfüllend, gemeinschaftsfördernd und erlebnisreich das freiwillige Engagement im OÖ. Roten Kreuz ist.

Rund 27 % der freiwilligen Mitarbeiter im OÖ. Roten Kreuz sind älter als 60 Jahre - Tendenz steigend. Sie engagieren sich überwiegend in den freiwilligen sozialen Rotkreuz-Märkten, im Besuchsdienst, im Bildungs-, Jugend- und Migrationsbereich, als Fahrer im hausärztlichen Notdienst sowie im Betreuten Reisen. "Im OÖ. Roten Kreuz funktioniert das Zusammenspiel von Jung und Alt. Jede Gene-



Aus Liebe zum Menschen.

ration lernt von der anderen", sagt OÖ. Rotkreuz-Präsident Dr. Aichinger Walter. Wer sich mit Herz für andere engagiert, Diensten, wie Essen auf Rädern, in den hält sich jung, füllt sein Leben mit Sinn, sammelt wertvolle Erfahrungen und wird Teil einer großen Gemeinschaft. Menschen, die sich freiwillig im OÖ. Roten Kreuz engagieren, bereichern unsere Gesellschaft und ermöglichen notwendige Leistungen, die es sonst nicht gäbe.



Mehr als ein Viertel der Freiwilligen im OÖ. Roten Kreuz sind älter als 60 Jahre. Credit: OÖRK/Asanger.

Mehr unter: roteskreuz.at/ooe +43 732 7644 - 157



#### WIR VERSTÄRKEN UNSER TEAM!

Aktuell sind wir auf der Suche nach:

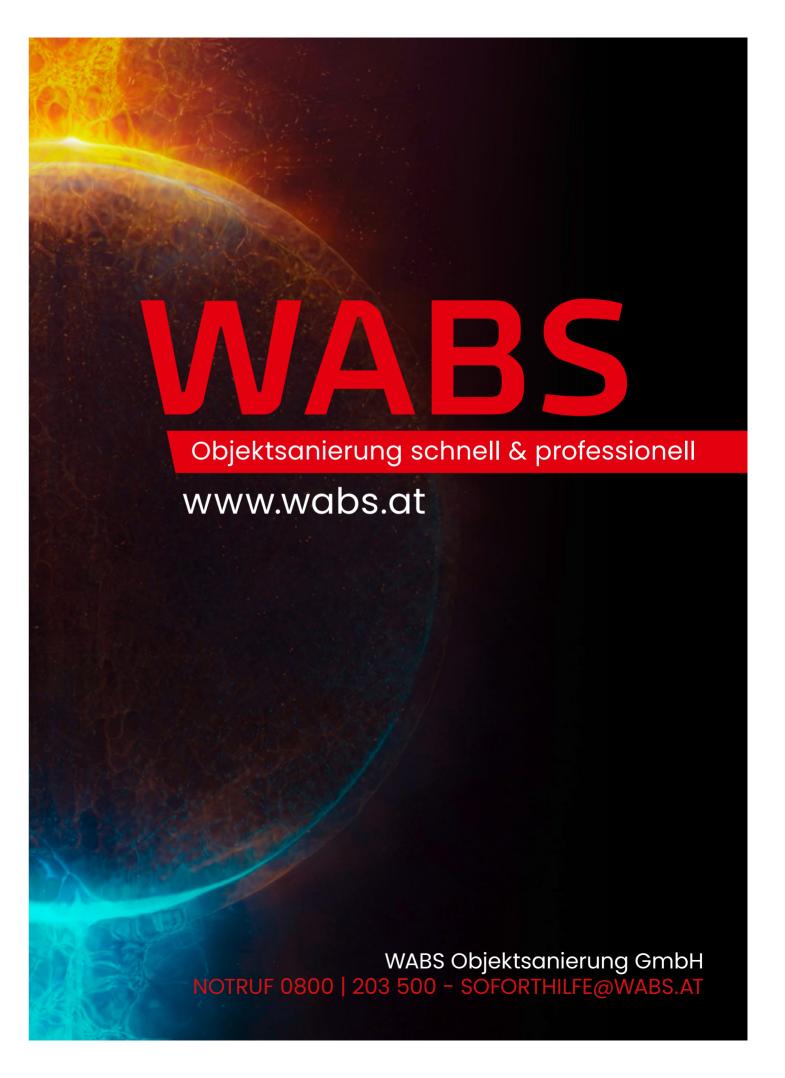
- Motivierten Mitarbeitern/Kollegen (m/w/d)
- Lehrlingen (in allen 5 Ausbildungsberufen)

Alle Infos unter: www.wohlschlager-redl.at/jobs

#### **JETZT BEWERBEN!**

**Wohlschlager Redl Installation** GmbH & Co KG

bewerbung@wohlschlager-redl.at



# GUT SANIERT ENERGIEKOSTEN SPAREN



## ST. PETER AM WIMBERG

Unsere Mitarbeiter der Abteilung Großinstandsetzung sind spezialisiert auf Sanierungen und Revitalisierungen von Gebäudeobjekten und sorgen dafür, dass unsere Objekte energetisch und technisch auf dem neuesten Stand sind.

Bei unserem Wohnobjekt in St. Peter am Wimberg wurde im Jahr 2018 eine wärmetechnische Großinstandsetzung durchgeführt.

Die thermisch relevanten Bauteile, wie Fassade, Kellerdecke und Dachbodendecke, kamen zur Ausführung. Sämtliche Fenster und Türen wurden komplett erneuert. Dadurch konnte der Heizwärmebedarf um rd. 40 % gesenkt werden!

Um einen technisch und optisch einwandfreien Zustand der Anlage zu gewährleisten, wurden auch die Balkone neu abgedichtet und ein neues Aluminium-

Geländer montiert. Außerdem wurde das Dach beschichtet, das Stiegenhaus neu ausgemalt und neue LED-Lampen montiert. Abschließend wurde die gesamte Außenanlage überarbeitet und neue Gehwege, Plätze und Rasenflächen angelegt.

Eine Besonderheit bei dieser Sanierung war die Heizungsumstellung von Öl zur ortsansässigen Nahwärme, welche mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben wird.





#### Durchgeführte Arbeiten:

- > Fassade: Wärmedämmverbundsystem
- Dämmung der obersten und untersten Geschoßdecke
- > Fenstertausch
- Dachreinigung und -beschichtung
- > Balkonsanierung und -abdichtung
- > Geländererneuerung
- > Stiegenhaussanierung: Elektroinstallation und Malerarbeiten
- > Außenanlage
- Umstellung der Heizanlage von Öl zur ortsansässigen Nahwärme, welche mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben wird



Projektleiter Ing. Manuel Hartl, Bauleiter in der Abteilung Großinstandsetzung

"Eine Sanierung eines bewohnten Gebäudes bezeichne ich gerne als 'Operation am lebenden Patienten' und es macht mir Spaß, sich den technischen, aber auch menschlichen Herausforderungen zu stellen. Es ist immer wieder schön, alten Gebäuden neues Leben einzuhauchen."

#### Facts:

#### Baujahr:

1997

#### Sanierung:

2018, wärmetechnische Großinstandsetzung

#### Sanierungskosten:

netto ca. 420.000,- EUR

#### Projektleiter:

Ing. Manuel Hartl

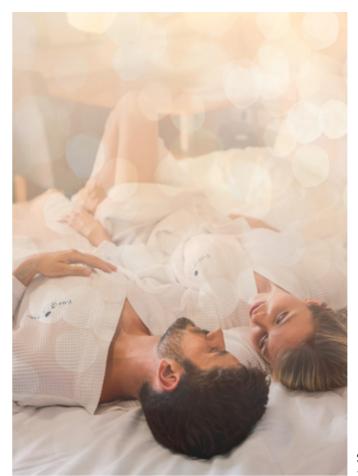
#### <u>Sie wollen Ihr</u> Wohnobjekt sanieren?

#### Dann melden Sie sich bei

Herrn Bmst. Ing. Ulrich Sonntag, Teamleitung Großinstandsetzung Tel: +43 732 700 868 - 254 ulrich.sonntag@ooewohnbau.at

20 GROSSINSTANDSETZUNG 21





THERME GEINBERG

**MIT GUTSCHEINEN** DES SPA RESORT THERME GEINBERG.



SPA Resort Therme Geinberg +43 7723 8500 2512 www.therme-geinberg.at



# Gewinnspiel

4 x 2 Tageseintritte für die Therme Geinberg

Wohlfühlen auf höchstem Ni- Zeit Sie eintauchen in die Welt **Resort Therme Geinberg.** 

Entspannen Sie sich einen ganzen genussvollen Tag in der Therme Wo befindet sich die Geinberg. Mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche mit unterschiedlichen Wasserwelten bieten jedem Gast A) Mühlviertel ein Maximum an Freiraum. Egal, wie das Wetter ist und zu welcher B) Innviertel

veau - das bietet Ihnen das SPA des Wohlbefindens, für das SPA Resort Therme Geinberg ist immer die richtige Zeit!

Therme Geinberg?





