

Wohn träume

Nr. 1 | 2020
KUNDENMAGAZIN OÖ WOHNBAU

SANIERUNGS- FÖRDERUNG

Noch bis Ende des
Jahres Förderung nutzen

Ausgezeichnet:
OÖ Wohnbau erhält
Gütesiegel für
Nachhaltigkeit



Neubau

Bezirksalten- und Pflegeheim Lambach

Veränderungen

an meinem Wohnungseigentumsobjekt

Schnappschüsse

Spatenstiche, Schlüssel- und Preisübergaben



Übergabe von 2 Wohnhäusern mit 36 Einheiten in Asten, Geranienstraße (16.01.2020)



Spatenstichfeier zum Baubeginn des Bezirksalten- und Pflegeheims in Schwanenstadt (21.01.2020)



Spatenstichfeier zum Baubeginn des neuen Amtsgebäudes und der Musikschule in Horsching (04.03.2020)



Spatenstichfeier zum Baubeginn von 3 Wohnhäusern mit 39 Einheiten in Ostermiething, Mühlenstraße (06.02.2020)



Spatenstichfeier zum Baubeginn von 30 Wohnungen und 10 Doppelhaushälften in Grieskirchen, Keplerweg/Polheimerweg (23.01.2020)

3-mal eine komplette Kaviar-Serie

von NKV Naturkosmetik GmbH

Über den Gewinn von je einer kompletten Kaviar-Serie von NKV Naturkosmetik GmbH freuen sich Andrea Brandstetter aus Linz, Andrea Lindorfer aus Rohrbach-Berg und Julia Krieger aus Haid.



Bei der Preisübergabe: Andrea Brandstetter und Andrea Lindorfer

Gemeinsam für unsere Kunden



Geschäftsführung Dr. Markus Rosinger, MSc und Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA

Die letzten Monate mit den Corona-bedingten Ausgangsbeschränkungen haben uns alle sehr gefordert und viele neue Erfahrungen mit sich gebracht. Trotz erheblich erschwelter Arbeitsbedingungen waren unsere Mitarbeiter auch in dieser Zeit stets für unsere Kunden im Einsatz. Zuerst telefonisch und via Mail, ab Anfang Mai als eines der ersten Unternehmen wieder im „Normalbetrieb“. Natürlich gelten teilweise noch immer gewisse Einschränkungen und Empfehlungen, aber das soll nichts an einer umfassenden Betreuung ändern.

In dieser Ausgabe der Wohnräume steht das Thema „Nachhaltigkeit“ im Zentrum, das gerade in den hinter uns liegenden Monaten an Bedeutung gewonnen hat. Wir sind stolz, vom KURIER als nachhaltiges Unternehmen ausgezeichnet worden zu sein, und sind gerne Vorreiter für Nachhaltigkeit in allen Bereichen. Verschaffen Sie sich einen Überblick über unsere neuesten Projekte und informieren Sie sich über rechtliche Rahmenbedingungen bei der Veränderung Ihres Wohnungseigentumsobjektes.

Viel Spaß beim Lesen der Wohnräume, schönen Sommer – und bleiben Sie gesund!

Dr. Markus Rosinger, MSc und Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA
Geschäftsführung

Inhalt Überblick



02 Rückblick

Schnappschüsse und Gewinner

04 Leitartikel

Die OÖ Wohnbau hat sich ausgezeichnet

06 Leitartikel

Zuhause Energie sparen und Kosten senken

08 Aktuelles

Wichtige Informationen zur Sanierung

10 Kommunalbau

Neubau Bezirksalten- und Pflegeheim Lambach

12 Immobilienmanagement

Veränderungen an meinem Wohnungseigentumsobjekt

14 Service

FAQ zum Immobilienrecht

17 Aktuelles

Hitzefreie Räume

19 Aktuelles

Gewinnspiel

In der Heftmitte:

wohnraum aktuell zum Herausnehmen



Ausgezeichnet: OÖ Wohnbau erhält Güte- siegel für Nachhaltigkeit

*Nachhaltigkeit und Umweltschutz
haben auch den Wohnbausektor
erreicht.*

*Für ihre innovativen
Maßnahmen und
Standards wurde die
OÖ Wohnbau mit dem
Nachhaltigkeitsgütesiegel
ausgezeichnet.*

Nachhaltigkeit boomt. Nicht nur, wenn es um Energie oder Klima geht. Auch im Bereich Wohnen und Bauen gewinnt ökologisches und soziales Bewusstsein an Bedeutung.

Heimische Unternehmen haben eine besondere Vorbildwirkung in Sachen Nachhaltigkeit. Dabei geht es längst um mehr als Umweltschutz und klimafreundliche Maßnahmen. Es geht um das Zusammenspiel von ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit – und eine Unternehmensführung, die auf den Fortbestand des Unternehmens achtet.

Nachhaltigkeit für Konsumenten, Unternehmen und Politik immer wichtiger

Diese Kriterien beeinflussen nicht nur Konsumenten in ihrer Kaufentscheidung, sie spielen auch in der Finanzwirtschaft eine immer grö-

ßere Rolle. So legte das EU-Parlament einen Aktionsplan vor, der Investments nur mehr in jene Unternehmen empfiehlt, die nachhaltig agieren und grundlegende Regeln einhalten. Darüber hinaus hat der Klimawandel in Österreich neben seinen spürbaren Auswirkungen für die Bevölkerung auch für Unternehmen spürbare Folgen. So sind Risiken durch Umwelteinflüsse in die Planung einzurechnen.

Gütesiegel für „Österreichs nachhaltige Unternehmen“

Die Studie für das Gütesiegel „Österreichs nachhaltige Unternehmen“ wurde vom KURIER und Milestones in Auftrag gegeben und



von Faktenkontor und dem IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung durchgeführt.

Zu den bewerteten Kategorien gehören: Nachhaltigkeit, Management, Arbeitgeber, Wirtschaftlichkeit und Produkt & Service. Insgesamt wurden 288 Unternehmen in Österreich, darunter die OÖ Wohnbau, ausgezeichnet. Darüber freuen wir uns ganz besonders. Denn es zeigt uns, dass unser eingeschlagener Weg erfolgreich ist.

Österreich ist Vorreiter bei neuen Technologien

Die heimischen Unternehmen investieren in Forschung und Entwicklung. Neue Verfahren und Produkte helfen nicht nur, die Umwelt zu schonen, sondern sie fördern auch das

Aufkommen neuer, zukunftsträchtiger Geschäftsfelder. Egal, ob Industrie, Finanzwirtschaft und Banken oder Produktionsbetriebe: Viele Unternehmen leisten einen großen Beitrag.

Nachhaltiges Wohnbauunternehmen

Als gemeinnütziger Wohnbauträger verfolgt die OÖ Wohnbau das Ziel, leistbaren, geförderten Wohnraum in Oberösterreich zu schaffen. Die Fördervoraussetzungen in Oberösterreich leisten zum Thema „Nachhaltigkeit“ bereits einen großen Beitrag, da die meisten Projekte im Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat beurteilt werden.

Konkret

Bei der Verwendung von Baustoffen setzt die OÖ Wohnbau vor allem auf Ziegel. Aufgrund

facts

Die Kategorien

- **Nachhaltigkeit:** Themen, die die Gesellschaft betreffen, sowie Umweltschutz, wie etwa Plastikvermeidung oder E-Mobilität.
- **Management:** Beiträge zu Veranstaltungen, Podiumsdiskussionen, Interviews und dergleichen, in denen die Personen (CEOs) ihre eigene Präsenz zeigen, oder wenn es um strategische Entscheidungen auf Führungsebene geht: Kooperationen, neue Standorte, Investitionen oder Übernahmen.
- **Arbeitgeber:** Themen, die die Arbeitnehmer betreffen, wie etwa Stellenabbau oder Neueinstellung, Gehälter, Arbeitsklima, Fairness, Karrierechancen, Unternehmenskultur oder Incentives.
- **Wirtschaftlichkeit:** Meldungen zu Geschäftsergebnissen, gerichtliche Entscheidungen oder Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung einschränken oder stärken.
- **Produkt & Service:** Konkrete Produkte, Leistungen und Services des Unternehmens: Beiträge zu neuen Produkten oder Innovationen sowie Bewertungen, Kommentare und Diskussionen zu bestehenden Produkten; Inhalte zur Produktqualität, zum Preis-Leistungs-Verhältnis oder besondere Vorteilsprogramme für Kunden.



Nachhaltigkeit muss von allen gelebt werden und in die Firmenphilosophie integriert sein. Das geht nur mit kluger Ressourcennutzung, überprüfter Qualität, langfristigen Partnerschaften sowie zielorientiertem Denken und transparentem Handeln.

Geschäftsführung OÖ Wohnbau

Beurteilungsaspekte für das Gremium:

- Architektonische Qualität, städtebauliche Kompatibilität, Denkmal- und Naturschutz.
- Technische Funktionsaspekte wie Grundrisslösung und Barrierefreiheit.
- Soziale Funktionsaspekte wie Eignung für Familien, Frauen und Kinder.
- Ökologische Aspekte wie Schall- und Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch und Verwendung von Baustoffen.
- Wirtschaftliche Aspekte wie Baukosten, Folgekosten (Wartungen), Betriebskosten etc.

seiner Lehmvorkommen ist Oberösterreich ein traditionelles Ziegel­land. Der gewonnene Lehm ist ein reines Naturprodukt und wird in den Werken der oberösterreichischen Ziegelhersteller weiterverarbeitet und gebrannt. Da die ersten 7 bis 10 cm Wandaufbau ausschlaggebend für das Wohnklima sind, hat Ziegel besonders positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden. Die OÖ Wohnbau errichtet daher nicht nur das tragende Mauerwerk, sondern auch die nicht tragenden Zwischenwände in Ziegel. Wertschöpfung in der Region, kurze Lieferkette und angenehmes Wohnklima tragen zu mehr Nachhaltigkeit im Wohnbau bei.

Maßnahmen zur architektonischen Qualität und städtebaulichen Kompatibilität

Unser Ziel ist es, bei Projekten mindestens 3 Vollgeschoße zu errichten. Diese Maßnahme bremst die voranschreitende Bodenversiege-

lung und hilft, das vorhandene Bauland besser und nachhaltig zu nutzen.

Einige Projekte haben wir auch in Holzbauweise errichtet. Dieser Baustoff ist nachhaltig und wirkt sich hervorragend auf das Raumklima aus. Vor allem dort, wo der Baustoff im Wald vor der Haustüre wächst, wie zB in Steinbach am Ziehberg, wo wir ein Feuerwehrhaus sowie Wohnbauten in Holzbauweise errichtet haben.

Alle neu errichteten Wohngebäude werden in Niedrigstenergiebauweise realisiert. Grundlage dafür ist eine energetisch effizient ausgeführte Wärmedämmung des Daches und der Außenwände. Das spart Heizenergie. Jede Wohnung wird außerdem mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. ■



Urlaub im Grünen
Kräuter und Pflanzen für mediterranes Lebensgefühl zuhause auf Balkonien

Nicht immer muss es eine Reise in den Süden sein, um Urlaubssehnsüchte zu stillen. Mit ein bisschen Geschick lassen sich auch zuhause auf dem Balkon mediterrane Gefühle zaubern. Bevor Sie Ihre Pflanzen auswählen, achten Sie auf die Balkonlage. Sie entscheidet über die Sonnenverhältnisse und darüber, welche Kräuter und Pflanzen gut gedeihen.



Südbalkon:

Geeignet für sonnenhungrige Kräuter wie Thymian, Salbei, Oregano oder Rosmarin sowie Tomate, Paprika und Erdbeerstrauch. Viele Pflanzen wie Dahlie, Oleander, Petunie, Geranie, Lavendel, Sonnenfee, Rose oder Bougainvillea finden hier gute Bedingungen.



Ostbalkon:

Viele Kräuter, die Halbschatten und Sonne gleichzeitig vertragen, zB Dill, Majoran, Borretsch oder Kümmel. Pflanzen: Buchsbaum, Chrysantheme, Storchenschnabel, Clematis.



Nordbalkon:

Besonders geeignet für Schattenkräuter wie Bärlauch, Brunnenkresse, Mangold oder Rucola. Pflanzen wie Fuchsie, Männertreu oder Schneeflockenblume, Fleißiges Lieschen, Knollenbegonie, Glockenblume, Hortensie passen hier besonders gut.



Westbalkon:

Ideal für Kräuter, die halbschattige Standorte lieben, und sonnige Standorte tolerieren, zB Zitronenmelisse, Pfefferminze und viele mediterrane Kräuter wie Salbei. Als Pflanzen passen hier Hortensie, Lilie, Engelstropfete, Nachtkerze und Nachtviole.

Tipp:

Neben Töpfen, Kübeln und Kästen gibt es auch ausgefallene Ideen, wie Sie Kräuter oder Pflanzen in Szene setzen können. Regale, Leitern oder Ampeln nehmen wenig Platz ein und eignen sich bestens für kleinere Balkone.



Vorsicht: Pflanzgefäße auf der Holzterrasse benötigen einen Abstandhalter oder einen Untersetzer, damit Schäden durch Wasser am Holz verhindert werden!



WICHTIGE INFORMATION

Jetzt noch schnell sanieren !!!

Nutzen Sie noch heuer die Vorteile der alten Wohnhaus-sanierungsverordnung.

Sie haben eine umfassende Sanierung oder einen nachträglichen Lifteinbau/-zubau in Ihrem Wohnhaus vor? Dann ist bis Ende des heurigen Jahres der perfekte Zeitpunkt zu handeln!

Denn am 01.06.2020 tritt eine neue Verordnung für die Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen in Kraft. Sie bringt Änderungen bei der Förderung. Bis Jahresende profitieren Sie aber noch von der Förderung nach der alten Verordnung.

Nutzen Sie deshalb jetzt in der Übergangsphase noch schnell die attraktive Förderung bei Wohnhaussanierungen. Alle Wohnhaus-sanierungsanträge, die bis zum 31.12.2020 beim Land OÖ eingehen, erhalten die alte, höhere Förderung, und Sie profitieren von einigen Vorteilen. Denn ab 2021 gibt es ein paar gravierende Änderungen.

Hier die wichtigsten Punkte der neuen Verordnung:

- Bei einer umfassenden Gebäudesanierung müssen künftig 3 oder mehr Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke (zB Heizung) gemeinsam saniert und die energetischen Anforderungen erfüllt werden. Die maximal förderbaren Sanierungskosten werden mit einem 30%igen, statt bisher 35%igen, Darlehenszuschuss gefördert.
- Beim nachträglichen Zu- und Einbau eines Liftes ist die auf die Errichtungskosten entfallende Umsatzsteuer (20 %) nicht mehr förderbar. Weiters wird der nachträgliche Zu- oder Einbau eines Liftes mit einem Zuschuss in der Höhe von 50 % zu einem maximalen Errichtungsbetrag von 15.000 Euro je Haltestelle gefördert. Jedes Wohngeschoß muss erschlossen werden. Wenn durch den Lifteinbau eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung geschaffen wird, kann der maximale Errichtungsbetrag je Haltestelle um 10.000 Euro erhöht werden.



Ihr Vorteil bis Jahresende bei nachträglichem Zu- und Einbau eines Liftes:

Sie können in der jetzt gültigen Verordnung die Umsatzsteuer (20 %) mitfordern lassen. Außerdem werden Investitionskosten bei einem Liftzu- oder -einbau zu 100 % gefördert und sind nicht mit 15.000

Euro Errichtungsbetrag pro Haltestelle begrenzt.

Wenn Sie im Jahr 2021 oder 2022 an einer umfassenden Sanierung oder einem nachträglichen Lifteinbau bzw. -zubau interessiert sind, empfehlen wir: Fassen Sie noch heuer einen rechtsgültigen Beschluss und suchen Sie um Förderung an!

Die Änderungen auf einen Blick

Umfassende Gebäudesanierung

Gültig bis 31.12.2020

Maximaler Darlehenszuschuss: 35 %

Erfüllung der energetischen Anforderungen

NEU

Maximaler Darlehenszuschuss: 30 %

Erfüllung der energetischen Anforderungen und Sanierung von mindestens 3 oder mehr Teilen der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke (Heizung)

Nachträglicher Zu- und Einbau eines Liftes

Gültig bis 31.12.2020

Förderung der Umsatzsteuer möglich

Förderung der Investitionskosten zu 100 %

NEU

Keine Förderung der Umsatzsteuer

Förderung begrenzt auf maximal 15.000 Euro pro Haltestelle + 10.000 Euro bei Barrierefreiheit

Noch Fragen?

Unser Team in der Großinstandsetzungsabteilung berät Sie gerne. Melden Sie sich bis spätestens Ende September telefonisch: +43 (0) 732 700 868-257 oder per E-Mail: sanierung@ooewohnbau.at



FELIX FAMILIA

Auszeichnung als familienfreundlicher Arbeitgeber



Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird immer wichtiger

Der OÖ Wohnbau wurde für ihre familien- und mitarbeiterfreundliche Unternehmenskultur im Zuge des „Felix Familia Landesfamilienpreises 2020“ Dank und Anerkennung ausgesprochen.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat für die OÖ Wohnbau einen hohen Stellenwert. Daher erfolgte schon 2018 die Auszeichnung als „familienfreundlicher Arbeitgeber“ beim Audit „Vereinbarkeit Beruf & Familie“.

Als besondere Unterstützung bietet die OÖ Wohnbau ihren Mitarbeitern eine maßgeschneiderte Ferienbetreuung für ihre Kinder an und fördert diese. Neben einer Kinderferienwoche für jüngere Mitarbeiterkinder haben ältere Kinder die Möglichkeit, am Feriencamp teilzunehmen. Die OÖ Wohnbau bietet ihren Mitarbeitern gerade im heurigen Jahr, wo eine Urlaubsplanung für viele Familien eine enorme Herausforderung ist, einen wichtigen Beitrag zur Kinderbetreuung an.



Lambach

Neubau Bezirksalten- und Pflegeheim

Nach einem geladenen Architekturwettbewerb wurde die OÖ Wohnbau vom Sozialhilfeverband Wels-Land als Generalübernehmer für den Neubau eines Bezirksalten- und Pflegeheims in Lambach mit 120 Normplätzen und 5 Kurzzeitpflegeplätzen beauftragt. Das neue Bezirksalten- und Pflegeheim wurde im Juni 2019 feierlich eröffnet.



Durch die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit dem Architekten und den ausführenden Firmen ist in kurzer Bauzeit ein großartiges Pflegeheim entstanden. Die Bewohner fühlen sich im neuen „Zuhause“ sehr wohl.

Ing. Markus Hofko
Baumeister



Das neue Alten- und Pflegeheim wurde am bestehenden Grundstück im nordwestlichen Ortsbereich von Lambach errichtet. Der Großteil des Grundstückes erstreckt sich nach Westen und bildet einen großzügigen Park mit altem Baumbestand. Während der Bauzeit des neuen Gebäudes konnte das alte Gebäude bestehen bleiben.

Der geschützte Dementengarten liegt im nördlichen Grundstücksteil und kann mittels einer flachen Geländerampe vom Dementenwohnbereich im ersten Obergeschoß aus bequem erreicht werden. In den Regelgeschoßen werden die 3 Wohngruppen klar durch das kommunikative Zentrum mit dem Schwesterstützpunkt, der vertikalen Erschließung und den jeweiligen Wohnbereichen strukturiert. Der Dementenbereich im Nordtrakt des ersten Obergeschoßes bietet mit 2 Wohnbereichen die Möglichkeit von inneren Weg-

schleifen und einem direkten Gartenzugang. Im Erdgeschoß sind die Gemeinschaftsräume flexibel in der Mittelzone angeordnet, mit direktem Bezug zum Vorplatz bzw. Gartenzugang mit Caféterrasse.

Im Inneren dominieren natürliche Materialien mit angenehmen Farben und haptischen Qualitäten das Erscheinungsbild. Spezifische Maßnahmen wie Milieugestaltung und Erinnerungsstationen in den Aufenthaltsbereichen sorgen dafür, den Bewohnern Individualität und ein Höchstmaß an Gefühl des „Zuhause“ zu geben.

Besonderheiten:

- Integrierte Tagesbetreuung (8 Tagesgäste)
- Essen auf Rädern für die Marktgemeinde Lambach und weitere Gemeinden
- Stützpunkt der Sozialberatungsstelle Lambach

facts

Bauphase:	September 2016 bis Juni 2018
Baukosten netto:	14.050.000,- EUR
Projektleiter:	Bmst. Ing. Markus Hofko
Planung:	Architekt Manfred Waldhör



Veränderungen an meinem Wohnungs- eigentumsobjekt

Ich habe kürzlich eine ältere Eigentumswohnung käuflich erworben und überlege nun, einige bauliche Veränderungen vorzunehmen. Worauf muss ich konkret achten?



Gemäß § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist der Eigentümer grundsätzlich zu Änderungen an seinem Objekt auf seine Kosten berechtigt. Diesem Änderungsrecht sind jedoch Grenzen gesetzt, und zwar dann, wenn in Rechte anderer Wohnungseigentümer oder in Rechte der Gemeinschaft eingegriffen wird.

Hinsichtlich der Änderungsarten sind folgende Varianten zu unterscheiden:

1. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentümern anderer Eigentümer

Änderungen in oben genannten Fällen dürfen

- weder eine Schädigung des Hauses
- noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses,
- noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.



2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft

Alles, was nicht funktional nur einer einzigen oder einer begrenzten Zahl von Wohnungen zugeordnet ist, zählt zu den allgemeinen Teilen des Hauses. So werden multifunktionale Einrichtungen wie Trennwände oder Decken zwischen den einzelnen Wohnungen, Steigleitungen oder Abwasserstränge und die gesamte Außenfassade zu den allgemeinen Teilen des Hauses gerechnet.

Veränderung oder Entfernung nichttragender Innenwände, die keine gemeinschaftlich genutzten Versorgungsleitungen enthalten, bedarf keiner Genehmigung.

Zu „bagatellhaften Änderungen“ – also Umgestaltungen, welche nicht zu Änderungen gemäß § 16 Abs. 2 WEG zählen und somit erlaubt sind – zählen zB folgende Maßnahmen:

- Einschlagen von Nägeln oder Anbohren von Wänden innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes
- Errichtung einer Terrassenfläche aus Betonplatten

Keinesfalls als „bagatellhaft“ zu verstehen sind etwa nachstehende Änderungen:

- Anbringen einer Satellitenantenne an allgemeinen Teilen des Hauses
- Montage eines Klimagerätes an der Fassade
- An- und Ausbau eines Balkons
- Errichtung eines Wintergartens
- Umwidmung von Wohnungen (zB in eine Arztpraxis)
- Montage von Sonnenschutz
- Änderungen von Fenstern (Fenster sind ein wesentliches Gestaltungselement der Fassade eines Hauses und ihre Änderung kann das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen)

Wenn man beabsichtigt, bei seinem Wohnungseigentumsobjekt bauliche Veränderungen vorzunehmen, ist es sinnvoll, vorab zu klären, ob schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten. Im Zweifelsfall fragen Sie Ihren Immobilienverwalter.

Wird diese Frage bejaht, ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer einzuholen. Eine eventuell erforderliche Liste der grundbücherlichen Eigentümer stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

In bestimmten Fällen ist eine Abklärung mit der Baubehörde vorzunehmen (zB Errichtung eines Wintergartens), zumal baubehördliche Bewilligungen zu beantragen sind.

Werden genehmigungspflichtige Änderungen ohne die Zustimmung aller Wohnungseigentümer durchgeführt, handelt man in unerlaubter Eigenmacht, und es steht jedem Wohnungseigentümer der Weg zu Gericht offen. Dies kann zur Folge haben, dass bauliche Veränderungen rückgängig zu machen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.

Die fehlende Zustimmung anderer Eigentümer kann durch Beschluss des Außerstreitrichters bei Genehmigungsfähigkeit ersetzt werden. Der Verwalter ist jedoch keinesfalls berechtigt, eine derartige Zustimmung zu erteilen oder zu verweigern.



Immobilienrechte

Erfahren Sie mehr über das Thema „Immobilienrechte“ – welche Rechte und Pflichten dadurch entstehen und auf welche unterschiedlichen Vereinbarungen Sie achten sollten.

Ich muss aus beruflichen Gründen eine Zeitlang in ein anderes Bundesland ziehen. Kann ich meine Mietwohnung für diese Zeit an ein befreundetes Paar vermieten?

Grundsätzlich muss der Vermieter um seine Zustimmung gebeten werden, wenn ein Mieter beabsichtigt, seine Wohnung an andere zu vermieten. Er kann seine Zustimmung allerdings auch verweigern. In besonders vielen Mietverträgen ist jedoch ein Passus betreffend Untermietverbot enthalten, dies schon deswegen, weil der Vermieter sich seine Mieter selbst aussuchen will. In diesen Fällen besteht ein vertragliches Untermietverbot, dessen Zuwiderhandeln einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 MRG nach sich ziehen kann. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei geförderten Mietwohnungen eine Weitervermietung durch den Mieter aufgrund der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen nicht zulässig ist. Es ist jedoch jeder Einzelfall einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.

Meine Nachbarn lassen regelmäßig Drohnen über unser Grundstück kreisen. Muss ich mir das gefallen lassen?

Kleine ferngesteuerte und mit Kameras versehene Spielzeug-Fluggeräte werden immer beliebter, verursachen aber immer mehr Konflikte mit Personen, welche sich dadurch beeinträchtigt fühlen. Dabei geht es nicht nur um Lärmerregung über ihrem Grundstück, sondern auch um die Einsichts- und Beobachtungsmöglichkeit auf dem Grundstück anderer. Sie müssen sich das nicht gefallen lassen, es liegt in solchen Fällen Besitzstörung vor. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Besitzstörungsklage innerhalb von 30 Tagen ab Störung beim Bezirksgericht einzubringen ist. Der Eigentümer eines Grundstückes hat die Möglichkeit, ein Überflugverbot gegenüber dem Drohnen-Besitzer auszusprechen. Eine Verletzung des Überflugverbots könnte eine Aufforderung zur Unterlassung nach sich ziehen.

Beim Verkauf meiner Wohnung muss ich einen Energieausweis vorlegen. Was beinhaltet dieser?

Jeder, der ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft, vermietet oder verpachtet, ist nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Dieser darf nur von hierzu befugten Personen ausgestellt werden und stellt rechtlich eine Urkunde dar, welche für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum Gültigkeit hat.

Der Energieausweis ist ähnlich zu sehen wie der Typenschein beim Auto und macht den Energiebedarf und die Energieeffizienz sichtbar. Form und Inhalt sind gesetzlich geregelt. Auf der ersten Seite ist als wichtigstes Merkmal die Effizienzskala dargestellt, auf der zweiten Seite sind die technischen Details zu den Energie- und Gebäudedaten zu finden, gefolgt von den technischen Beiblättern. Sinn des Energieausweises ist, Transparenz für das Gebäude in Hinblick auf den Heizwärmebedarf zu ermöglichen und Energiesparpotenziale und Impulse für energetische Optimierung aufzuzeigen. Bei Bedarf erhalten die Kunden der OÖ Wohnbau ihren Energieausweis über den zuständigen Immobilienverwalter bzw. ist dieser auch im Kundenportal online abrufbar.

Ich habe kürzlich einen Mietvertrag unterschrieben, nun bin ich mir nicht mehr so sicher, ob ich die Wohnung auch wirklich haben will. Reicht es aus, wenn ich dem Vermieter mitteile, dass ich das Mietverhältnis doch nicht eingehen will?

Ein beiderseitig unterfertigter Mietvertrag hat für die vereinbarte Dauer bzw. bis zur Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist seine volle Gültigkeit. In den wenigsten Fällen wird sich der Vermieter damit abfinden, dass der Mieter es sich kurzfristig anders überlegt hat. In Fällen, in denen seitens des Vermieters eine vorzeitige Vertragsauflösung akzeptiert wird, kann der Vermieter vom Mieter unter Umständen Kosten und Aufwendungen im tatsächlichen Ausmaß vom Mieter zurückfordern (zB Vertragserrichtungskosten, Fahrtkosten etc.). Das kann für den Mieter teuer werden, denn zu den vorhin genannten Kosten und Aufwendungen können noch die Kosten für die Rücknahme und Neuverwertung des Mietgegenstandes hinzuge-rechnet werden. Die konkreten Vertragsbestimmungen sind jedoch im jeweiligen Fall genau zu prüfen.

WABS

Objektsanierung

www.wabs.at

Ihr zuverlässiger Partner bei
Wasserschaden
Brandschaden
Sturmschaden

NOTRUF 0800 | 203 500 – SOFORTHILFE@WABS.AT

WABS Objektsanierung GmbH

Jetzt Testsieger Internet kostenlos testen!

Sie haben noch kein Internet von LIWEST und möchten das **Testsieger-Internet 1 Monat kostenlos* & völlig unverbindlich testen?**

Einfach anmelden und 1 Monat Glasfaser-Internet mit 100 Mbit/s erleben: liwest.at/internet-testen



▶ 100 Mbit/s
▶ OHNE KOSTEN
▶ OHNE BINDUNG



liwest.at

* Der Testzeitraum beträgt 1 Monat und endet anschließend automatisch. LIWEST ist jederzeit berechtigt den Testbetrieb, ohne Angabe von Gründen, einzustellen oder eine Testvereinbarung abzulehnen, ohne dass dies Ansprüche des Testkunden auslöst. Nur für Internet-Neukunden. Ein Modemleihergerät wird zur Verfügung gestellt und muss zum Ende des Testzeitraumes retourniert werden, ansonsten werden € 79,90 verrechnet. Voraussetzung für das Testabo ist die technische Versorgungsmöglichkeit mittels Selbstinstallation. Aktion gültig bis auf Widerruf. Testsieger in OÖ lt. Netflix ISP Speedindex, Quelle: ispspeedindex.netflix.com/country/austria



Hitzefreie Räume

Wir alle lieben die Sonne. Sie schafft Lebenslust und bringt Energie. Der Sommer sorgt aber auch in Österreich für immer heißere Temperaturen. Wer in der Stadt lebt oder arbeitet, leidet besonders im Sommer unter Hitze.



Wir haben für Sie ein paar Tipps zusammengestellt, damit Sie es in Ihren 4 Wänden auch ohne Hitzestau aushalten:

Halten Sie Türen und Fenster bis am Abend geschlossen



Grundsätzlich erwärmen sich Innenräume nur dann, wenn das Sonnenlicht ungefiltert in die Wohnräume gelangt oder wenn man in der ärgsten Hitze Türen und Fenster zum Durchlüften offen hält. Dann gelangt nämlich warme Luft in die Räume und diese lässt sich nur mehr schwer vertreiben.

Lüften Sie daher nur am Abend und schließen Sie morgens die Fenster, wenn Sie außer Haus gehen.

Der richtige Sonnenschutz



Um zu verhindern, dass zu viele Sonnenstrahlen die Räume aufheizen, sollte man schon im Vorfeld für einen geeigneten Sonnenschutz sorgen. Am wirkungsvollsten ist dabei ein heller, außen angebrachter Sonnenschutz, wie etwa eine Jalousie oder Fensterläden. Dieser Sonnenschutz reflektiert den größten Teil des Lichts und verhindert das Eindringen von Wärme. Abgedunkelte Räume sind eine der besten Maßnahmen, um die Hitze des Tages draußen zu halten.

Überflüssige Elektrogeräte ausschalten



Elektrogeräte wie Computer, Fernseher, Spülmaschine, Fön etc. geben Wärme ab.

Schalten Sie nur jene Geräte ein, die Sie auch wirklich benötigen. Ein Gerät, auf das man verzichten kann, ist zB der Wäschetrockner. Die Wäsche trocknet auch sehr gut draußen im Freien. Bei den Geräten, die gerade nicht aktiv gebraucht werden, sollte man darauf achten, dass sie komplett abgeschaltet sind. Geräte im Stand-by-Betrieb können noch immer Wärme abgeben.

Schalten Sie beim Kochen die Dunstabzugshaube ein. So tragen Sie die warme Kochluft nach außen, ohne dass die Hitze in der Küche bleibt.

Eiskalte Abkühlung



Gerade nachts, wenn man einschlafen möchte, macht einem die Hitze besonders zu schaffen. Dabei ist aber insbesondere der Zeitpunkt des Einschlafens problematisch. Ist man erst einmal eingeschlafen, dann macht einem die Hitze nicht mehr ganz so viel aus. Füllen Sie eine Wärmeflasche mit eiskaltem Wasser und legen Sie diese auf Ihre Oberschenkel. Das sorgt für eine kühlende Erfrischung. Die Kälte verteilt sich über die Blutbahnen gleichmäßig im gesamten Körper.

Bettwäsche kühlen



In den meisten Wohnungen gibt es Zimmer, die kühler sind als andere. Bringen Sie am Morgen die Bettwäsche in das kühlestes Zimmer und lassen Sie sie dort, bis Sie wieder zu Bett gehen.

Räumen Sie die Räume frei



Wenn Sie zu viel herumstehen haben, dann räumen Sie doch einmal gründlich auf! Rollen Sie die Teppiche ein, räumen Sie die Wohnung zusammen. Danach wirken Ihre Räume viel aufgeräumter und kühler.

Raum-, Tisch-, Deckenventilator und Pflanzen



Der Einsatz von Pflanzen in Räumen hilft, ein angenehmeres Innenraumklima zu schaffen.

Der kühlende Luftzug: Ein Gefühl von „kühler“ lässt sich durch Luftbewegung schaffen. Decken-, Raum-, Tischventilator lassen die empfundene Temperatur um einige Grad sinken, vor allem wenn man schon schwitzt (Verdunstungskälte). Für einige Tage Ausnahme-situation pro Jahr sind solche Ventilatoren durchaus nützlich, relativ billig und energiesparend (20- bis 50-mal kleinere Stromleistungsaufnahme als Klein-Klimagerät).



Tipp:

Stellen Sie einen Eimer mit Eiswürfeln vor den Ventilator – das sorgt für kalte Luft.

Freiwillige gesucht

Das OÖ. Rote Kreuz hat die passende Jacke.

Sie schauen hin, wenn andere wegsehen, und helfen, wenn Hilfe benötigt wird. Aus Liebe zum Menschen engagieren sich mehr als 22.000 Menschen freiwillig im OÖ. Roten Kreuz. Die Möglichkeiten, sich im OÖ. Roten Kreuz freiwillig zu engagieren, sind vielfältig.



Johannes Haidinger (l.) und Sandra Hammerl starten ihren freiwilligen Rettungsdienst an der Ortsstelle Wels. Credit: OÖRK/Andreas Schwarzlmüller.

Mit Notfallrucksack, roter Jacke und zufriedenerm Lächeln stehen Johannes Haidinger (34) und Sandra Hammerl (26) vor dem Rettungs-

auto an der Ortsstelle Wels. Ihr freiwilliges Engagement und der verbindende Rotkreuz-Gedanke machten sie zu guten Freunden, die auch in ihrer Freizeit viel gemeinsam unternehmen. Freiwillige Rotkreuz-Mitarbeiter stärken ein engmaschiges Netzwerk der Hilfe, das sich über das Bundesland spannt. Sie helfen Menschen in Not, fördern das soziale Denken und Handeln und stellen Leistungen sicher, die es sonst nicht geben würde.

Das Rote Kreuz hat die passende Jacke für jeden. Menschen, die sich freiwillig engagieren, finden Sinn und Spaß in ihrem Leben, sammeln Erfahrungen, schließen neue Freundschaften und fühlen sich als Teil einer sich sorgenden Zivilgesellschaft. Um den Anforderungen der Zukunft nachzukommen, die Versorgung der

Bevölkerung sicherzustellen und unser Zusammenleben positiv mitzugestalten, sucht das OÖ. Rote Kreuz freiwillige Mitarbeiter. „Egal, ob im Rettungsdienst, im Besuchsdienst, bei Essen auf Rädern, als Mitarbeiter in einem unserer Rotkreuz-Märkte, in der Arbeit mit Jugendlichen oder in den vielen anderen Bereichen: Wir haben die passende Jacke für jeden“, erklärt OÖ. Rotkreuz-Präsident Dr. Aichinger Walter.

Sie wollen sich freiwillig im OÖ. Roten Kreuz engagieren und sind auf der Suche nach der passenden Jacke? Melden Sie sich unter www.passende-jacke.at oder Tel.: 0732/7644-157



ÖSTERREICHISCHES ROTES KREUZ
OBERÖSTERREICH

Aus Liebe zum Menschen.

Ich WILL modern investieren.

Ich will mein Ersparnis aussichtsreich veranlagen, aber ich will mich nicht dauernd darum kümmern. Deshalb will ich WILL. Mit WILL investiere ich bequem online ab EUR 10.000,- einmalig und wenn ich will auch regelmäßig. Mein Wertpapier-Portfolio wird laufend durch professionelles Management der KEPLER-FONDS Kapitalanlagegesellschaft beobachtet und an meine gewählte Strategie angepasst. Mit Mein ELBA und der neuen WILL App kann ich jederzeit und überall auf meine Veranlagung zugreifen.

Ich will WILL – Die digitale Vermögensverwaltung von Raiffeisen.

Zu beachten: Die digitale Vermögensverwaltung veranlagt an den internationalen Geld- und Kapitalmärkten und unterliegt damit marktbedingten Kursschwankungen. Je nach gewählter Veranlagungsstrategie ergeben sich unterschiedliche Chancen- und Risikoprofile.



**Raiffeisen
Meine Bank**

www.raiffeisen-ooe.at/will

Ein Platz an der Sonne Gewinnen Sie einen von 4 OÖ Wohnbau Sommer-Liegestühlen.

Wenn der Urlaub am Meer heuer ins Wasser fällt, dann kommt er mit etwas Glück zu Ihnen nachhause. Unsere sommerlichen OÖ Wohnbau Liegestühle warten auf die glücklichen Gewinner. Und sie bringen jede Menge Ferienstimmung mit.

Einfach auf dem Balkon oder im Garten aufklappen, und schon können Sie die Sonnenstrahlen genießen. Aber auch zum Mitnehmen im Auto ist der Liegestuhl ein praktischer Begleiter. Im Freibad, am Badesee oder an einem

schönen Naturplätzchen lädt der Liegestuhl zum Entspannen, Träumen und Genießen ein.

Gewinnen Sie einen unserer OÖ Wohnbau Sommer-Liegestühle und beantworten Sie folgende Gewinnfrage auf www.oewohnbau.at:

- Mit welchem Gütesiegel wurde die OÖ Wohnbau ausgezeichnet?**
- 1) mit dem Gütesiegel „Österreichs nachhaltige Unternehmen“
 - 2) mit dem Gütesiegel „Österreichs modernste Unternehmen“

Das Gewinnspiel endet am 16.08.2020. 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.



mein
keine sorgen
gefühl

**Ihr verlässlicher Begleiter
für Keine Sorgen im Leben.**

Ober  **österreichische**
www.keinesorgen.at

