

Tipps „Rund ums Wohnen“

1. E-Ladestationen in Bestandsobjekten: Erläuterungen der GWS hinsichtlich technischer und rechtlicher Anforderungen an E-Ladestationen in Bestandsobjekten!

Technische Anforderungen für die Nachrüstung einer E-Ladestation (Wallbox) am eigenen Tiefgaragenplatz:

- Sämtliche Arbeiten sind von geschultem Fachpersonal durchzuführen.
- Die Leitungsführung ist so auszuführen, dass keine Behinderung für Mitbewohner entstehen und die Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird.
- Brandabschnitte sind zu beachten und eventuell erforderliche Brandabschottungen vorzunehmen.
- Die Wallbox am Abstellplatz ist so zu platzieren, dass es zu keiner Behinderung der angrenzenden Parkplätze und der Allgemeinflächen kommt.
- Die Anbindung der Wallbox muss hinter dem Wohnungszähler erfolgen.
- Es ist zu beachten, dass die Anspeiseleitung vor dem Zähler ausreichend dimensioniert ist und die Wohnung ausreichend abgesichert ist (sollte mit dem jeweiligen Energieversorger geklärt werden).
- Ist die Position des Wohnungszählers, der verfügbare Platz beim Wohnungszähler bzw. dessen Anspeiseleitung ungeeignet um eine E-Ladestation einzubinden, ist es grundsätzlich auch möglich über eine neu zu errichtende, hausinterne Elektroanbindung mit separatem EVU-Zähler die E-Ladestation zu versorgen.
- Weiterführende Informationen sind auch unter https://www.bmk.gv.at/themen/mobilitaet/alternative_verkehrskonzepte/elektromobilitaet/publikationen.html nachzulesen.

Grundsätzlich sollte vor der Planung von individuell errichteten E-Ladestationen optional auch die Errichtung einer übergreifenden Lademöglichkeit („E-Mobilitätsgemeinschaft“) für mehrere Abstellplätze oder Beauftragung eines externen Ladestellenbetreibers (wird z.B. von den Energieversorgern Energie Steiermark und Energie Graz angeboten), dessen Aufgaben typischerweise die Errichtung der Infrastruktur, der ordnungsgemäße Betrieb sowie die Verrechnung der Kosten ist, überlegt werden. Durch solche Lösungen wird der Aufwand für den Einzelnen minimiert und es können dabei üblicherweise auch höhere Ladeleistungen und damit schnelleres Laden der Fahrzeuge im Vergleich zu den individuellen Lösungen, erreicht werden. Diese Optionen bieten sich an, wenn mehrere Bewohner eine Ladestation auf ihren Abstellplätzen errichten wollen.

Rechtliche Rahmenbedingungen dazu:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme des § 16 (2) (5) WEG.
- Daher ist die Zustimmung (siehe dazu nächster Punkt) der anderen Eigentümer erforderlich.
- Diese Zustimmung zu Maßnahmen im Sinne des § 16 (5) WEG kann auch dadurch erlangt werden, dass die anderen Eigentümer von der geplanten Änderung durch Übersendung (§ 24 (5) WEG) nachweislich verständigt werden (Muster auf der GWS-Homepage - Hausanschlag nicht ausreichend) und diese der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprechen.
- Die Adressen der anderen Eigentümer werden von der GWS über Anforderung übermittelt.
- Wenn die Zustimmung verweigert wird, kann der Eigentümer aber die Ersetzung der Zustimmung bei dem örtlich zuständigen Bezirksgericht in einem Außerstreitverfahren (kein Anwalt nötig, keine strengen Formvorschriften, geringe Kosten) beantragen.

Nach der Judikatur besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf den Einbau einer Wallbox und würde dem Antrag daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit entsprochen.

- Derzeit ist jedenfalls „Langsamladen“ bzw. Laden bis 5,5 kW eine privilegierte Änderung, stärkere Ladeleistungen können künftig in Abhängigkeit vom Stand der Technik ebenfalls als privilegierte Änderung gesehen werden.
- Der Einbau einer „größeren“ Wallbox (mehr Ladeleistung) kann auch bewilligt werden, ist aber nicht in jedem Fall privilegiert, sondern hängt von den konkreten Umständen ab (Anschlussleistung des Hauses oder höherer Bedarf des Eigentümers, etc.)
- Mit Mehrheitsbeschluss kann eine zusätzliche Infrastruktur (übergreifende „zentrale“ Lademöglichkeit) auch von der Eigentümergemeinschaft errichtet werden, dann müssten die Errichtungskosten (nicht unbedingt auch der Betrieb), aber aus der Rücklage getragen werden.
- Allenfalls besteht weiterer Abklärungsbedarf, etwa ob die Anschlussleistung des Hauses für den Betrieb weiterer Elektrogeräte ausreicht. Es sollte mit dem Elektrizitätsversorger (Stromnetze) Rücksprache gehalten werden. Wenn die vorhandene Anschlussleistung nicht ausreicht, oder zusätzliche Anlagen errichtet werden müssen, ist zu klären, wer die Kosten dafür trägt (Eigentümer/Eigentümergeinschaft/Netzbetreiber)

Problematisch kann allenfalls die Nutzung von allgemeinen oder Besucherparkplätzen für eine Ladestellfläche sein: Hier gibt es nämlich keinen Rechtsanspruch darauf, dass diese für E-Fahrzeuge frei zu halten ist/sind. Auch diesbezüglich ist ein Antrag beim Außerstreitgericht möglich. Wie für Behinderte wurde gerichtlich auch für das Laden von E-Fahrzeugen bereits die Freihaltung eines Parkplatzes genehmigt. Dies ist jedoch vom Einzelfall abhängig und wird jedenfalls von den sonstigen Umständen vor Ort abhängen (andere Lademöglichkeit vorhanden oder nicht, genug sonstige Parkmöglichkeiten für die Anderen, etc.).

2. Energieausweis:

Was bedeuten die Energiekennzahlen HWB und Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE?

Der Heizwärmebedarf (HWB) ist die errechnete Energiemenge, die einem Gebäude innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuerhalten, z.B. wie durch Heizkörper an einen beheizten Raum abgegeben wird. Er ist eine Baukenngröße, also für ein spezielles Gebäude typisch, und wird von der Gebäudehülle (Bauform, Dämmung), Standort (groß- und kleinklimatische Bedingungen) und seine bauliche Nutzungsart bestimmt, ist aber vom Nutzerverhalten unabhängig. Die Bauform des Gebäudes geht über den Kompaktheitsgrad ein, die Wärmedämmung über die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der Außen- und Trennflächen, außerdem enthält sie die Gesamtenergiegradgrade (g-Wert) aller Fensterflächen, einschließlich Orientierung und allfällige Abschattung der Glasflächen, also Wärmegewinne durch Sonneneinstrahlung (ÖNORM B 8110-1).

Allgemein dient der Heizwärmebedarf für die Definition von Energiestandards bei Häusern:

Die Kategorie "A++" steht dabei für einen äußerst geringen Bedarf und entspricht dem Passivhausstandard mit einem $HWB \leq 10$. Niedrigenergiehäuser haben einen HWB von ≤ 50 . Angestrebte Minimalforderungen für effiziente moderne Wärmedämmungen bei älteren Häusern liegen bei etwa $HWB \leq 100$, für unsanierte Altbauten liegt der Wert allerdings typischerweise über 150 bis weit über 300 kWh/m²a.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.

3. Finanzamtsbestätigung:

Wie Sie zu einer Finanzamtsbestätigung (für Sanierungen und/oder Annuitätenzahlungen) kommen – erfahren Sie hier?

4. Heizen:

Richtig Heizen – „Heißer Tipp für die kalte Jahreszeit“

Bei sehr niedrigen Außentemperaturen im Winter, muss man das Verhalten für eine angenehme Wärme in der Wohnung anpassen.

Wichtig ist, dass sämtliche Räume beheizt werden, denn nur mit einem Heizkörper erreicht man die gewünschte Raumtemperatur nicht.

Dazu nochmals die Erinnerung für die richtige Einstellung der Heizkörperthermostate:

Stellung 3 = 19°C – 21°C

Stellung 4 = 21°C – 23 °C

Stellung 5 = 23°C – 25°C

Und noch etwas sehr Wichtiges: Heizkörper bitte nicht verbauen, weder mit Möbeln oder Sitzgarnituren, noch mit Vorhängen. Dadurch reduziert sich die Wärmeleistung des Heizkörpers erheblich.

Mit diesen Tipps überstehen wir die Kälte.

5. Klimaanlage:

Montage Klimaanlage im Wohnungseigentum

Vor der allfälligen Anbringung einer Klimaanlage sind folgende Rechtsvorschriften (jeweils !!) zu beachten:

1. Baurechtliche Vorschriften (nach dem Stmk. BauG)

- Nach den Bestimmungen des Stmk. BauG ist für „die ortsfeste Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder Ähnlichem, wenn hierdurch die Festigkeit oder der Brandschutz von Bauten beeinflusst oder eine Gefährdung herbeigeführt werden könnte ...“ ; eine Baubewilligung einzuholen (§ 19 Z 7 iVm § 20 Z 4 BauG). Die Baubehörden verstehen darunter in der Regel „nach außen in Erscheinung tretende Anlagen“, also solche, die entweder von außen sichtbar oder hörbar (oder beides) sind. Die bloße Möglichkeit der Beeinträchtigung reicht aus, ob tatsächlich eine Beeinträchtigung (meist durch Lärm/Schall) gegeben ist, muss dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden.

Das Bewilligungsverfahren kann grundsätzlich im „vereinfachten“ Verfahren erfolgen, Voraussetzung ist jedoch, dass alle Liegenschaftseigentümer (Wohnungseigentümer) sowie alle angrenzenden Eigentümer der Nachbarliegenschaften (bis zu 6 m Luftlinie Entfernung) die eingereichten Baupläne mit unterfertigen. Sofern keine Unterfertigung der genannten Personen erfolgt, wäre ein „allgemeines/normales“ Bauverfahren einzuleiten. Die Zustimmung der Miteigentümer (siehe unten) ist aber auch im „allgemeinen“ Bauverfahren ohnehin einzuholen und ist auch zivilrechtlich erforderlich (siehe unten). In einem baurechtlichen Verfahren wird jeweils geprüft, ob sich die Lärmsituation (im Verhältnis zum Jetztstand) für die Bewohner und/oder Anrainer negativ verändert. Von

Bedeutung und abzuklären bzw. anzugeben sind daher die derzeitige Lärmsituation vor Ort (tags/nachts), der Geräuschpegel des Gerätes und die geplanten Betriebszeiten des Geräts (bzw. allenfalls diesbezügliche Auflagen der Behörde). Um einer Verwaltungsstrafe vorzubeugen, sollte die Bewilligung vor Errichtung der Anlage beantragt werden.

- **Wiederkehrende Überprüfung:** Der Betreiber von Klimaanlage mit einer Gesamtnennleistung von mehr als 12 kW ist überdies verpflichtet, diese einmal jährlich auf eigene Kosten durch Sachverständige überprüfen zu lassen. (§ 93 Stmk BauG).

2. Zivilrechtliche Vorschriften (Wohnungseigentumsrecht)

Unabhängig von baurechtlichen Vorschriften sind jedenfalls auch die einschlägigen zivilrechtlichen Regelungen zu beachten

- Gemäß § 16 (2) WEG 2002 handelt es sich bei der Aufstellung eines Klimaaußengerätes (auch als „Außeneinheit“ oder „Splitgerät“ bezeichnet) um eine „Änderung“, deren Zulässigkeit die vorherige Zustimmung der anderen Eigentümer voraussetzt. Dies jedenfalls dann, wenn das Gerät an oder vor einem allgemeinen Teil der Liegenschaft (das ist insbesondere die Fassade oder die Fenster) befestigt wird.
- Diese Zustimmung kann allenfalls auch auf Grundlage eines darauf gerichteten Antrags durch ein Gericht erteilt werden. Voraussetzung dafür ist, dass weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer insbesondere Lärm) noch eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses erfolgt. Überdies (also zusätzlich zu den zuvor angeführten Voraussetzungen) muss der Einbau entweder der Übung des Verkehrs entsprechen (wenn zum Beispiel bereits mehrere Klimageräte auf der Liegenschaft bewilligt wurden) oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen (dabei handelt es sich um spezielle, in der Person des Eigentümers gelegene Umstände, wie Gesundheitszustand oÄ).
- Sofern das Gericht die beantragte Änderung (Aufstellen des Klimagerätes) bewilligt, gilt dies auch im Bauverfahren als Zustimmung der Grundeigentümer.

Andernfalls können (einzelne oder mehrere) andere Miteigentümer den Rückbau verlangen bzw. mittels Besitzstörungsklage und/oder Klage auf Rückbau dies auch durchsetzen.

In diesem Sinne sollte die Außeneinheit („Splitgerät“) daher von außen NICHT sichtbar im unteren Bereich am Balkon oder Terrasse angebracht werden. Bei Terrassen ohne Sichtschutz sollte aus optischen und akustischen Gründen eine Verkleidung um die Außeneinheit angebracht werden.

3. Technische Voraussetzungen

- Bei der Auswahl des Gerätes ersuchen wir, die jeweilige Schallemission des Gerätes (tagsüber sowie gegebenenfalls auch nachts) zu prüfen.
- Außerdem empfehlen wir vorab abzuklären, ob eine Anbringung technisch möglich ist, etwa ob die Wärmedämmung an der Fassade dadurch geschädigt wird und
- ob die elektrische Absicherung ausreichend ist.
- die Montage sollte jedenfalls durch ein Fachunternehmen erfolgen.

Montage Klimaanlage im Wohnungseigentum – [Informationsblatt der Stadt Graz](#)

6. Mülltrennung

Information zur richtigen Mülltrennung erhalten Sie [hier!](#)

7. Namensänderung

Bitte übermitteln Sie uns eine Abschrift der jeweiligen Dokumente (z.B. Heiratsurkunde). Wir nehmen hausintern die gewünschten Änderungen Ihrer Stammdaten vor.

8. Raumklima:

Wie erhalte ich ein gutes Raumklima und wie lüftet man eine Wohnung richtig? – Zur Info!

9. Reparaturen:

Kann ich Firmen selbst rufen, wenn etwas kaputt ist?

Grundsätzlich erfolgen Beauftragungen durch die Hausverwaltung.
Im Akutfall darf man natürlich selbst eine Firma lt. Notdienstliste (siehe Aushang im Stiegenhaus oder [Homepage/Notdienstleistungen](#)) rufen.

10. Schlüsselnachbestellung

Für Schlüsselnachbestellungen teilen Sie uns bitte Ihre Schlüsselnummer und die gewünschte Anzahl, sowie Ihren Namen und Adresse mit. Sie erhalten von uns eine schriftliche Bestätigung, die Sie bei jedem Schlüsseldienst gleichzeitig mit einem amtlichen Lichtbildausweis vorlegen müssen.

11. Wohnen im Alter

Neben dem sogenannten "Betreubaren Wohnen" werden seit geraumer Zeit Anstrengungen unternommen, den Bedürfnissen älterer oder gebrechlicher Menschen entgegenzukommen. An dieser Stelle seien etwa die barrierefreie Gestaltung des Eingangsbereiches sowie von allgemeinen Teilen des Hauses erwähnt oder auch der nachträgliche Einbau von Aufzügen.

Hierdurch möchten wir unseren Beitrag leisten, damit Sie möglichst lange in Ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Die ersten Anzeichen von Beschwerden mit dem Bewegungsapparat oder Kreislauf sollten Überlegungen bezüglich eines Wohnsitzwechsels also nicht erforderlich machen.