



Potenziale im Ortszentrum

Gesammelte Fragen & Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum

Die Marktgemeinde Ottensheim stellt sich der Herausforderung seine Ortsmitte dynamisch, lebendig und lebenswert zu halten. Gemeinde, ExpertInnen, HauseigentümerInnen, MieterInnen und Interessierte werden gemeinsam aktiv, um leerstehende Räume zu beleben.



Historische Häuser im Ortszentrum sind eine Herausforderung. Wie können sie erhalten werden? Was tun gegen Wertverfall? Wie lassen sich Vorhaben finanzieren? Was können zeitgemäße Nutzungen sein? Hier finden Sie eine Auswahl der Fragen die im Rahmen des Projekts diskutiert wurden.

Allgemeine Fragen

Wer kann mich beraten, wenn ich mit meinem Haus baulich etwas tun möchte?

Es gibt viele verschiedene Beratungsstellen. Öffentliche Stellen wie z.B. Land OÖ die Abteilung Wohnbauförderung, der oö. Energiesparverband oder auch das Bundesdenkmalamt informieren gratis. Der Energiesparverband und das Bundesdenkmalamt schicken auch ExpertInnen in Ihr Haus, um sich vor Ort ein genaues Bild zu machen und Sie direkt zu beraten.

Da bauliche Veränderungen in historischen Häusern viel Know-How benötigen, sollten Sie nicht zögern, sich von Fachleuten beraten zu lassen. Architekten, Bauingenieure, Haustechniker, Handwerker, ... die Erfahrung im Umgang mit alter Bausubstanz haben, können Sie vor bösen Überraschungen schützen.

Bezüglich Förderungen und Finanzierung empfiehlt es sich auch, Gespräche mit Banken zu führen. Vergleichen Sie dabei verschiedene Angebote!

Rechtliche Rahmenbedingungen

Welche Rahmenbedingungen sind zu Beginn der Planungen zu beachten und wohin kann ich mich wenden?

Die Bauabteilung der Gemeinde

klärt, welche Bewilligungen nötig sind, welche Institutionen zu informieren sind (z.B. Bundesdenkmalamt) und welche Schritte gesetzt werden müssen. Sie bietet Einblick in die bestehenden Unterlagen zum Gebäude (Planunterlagen, Kataster,...) und verfügt über die aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die bestimmte Vorgaben für Ihr Haus enthalten können. Informieren Sie sich ebenfalls in der Bauabteilung über Fristen, Bearbeitungszeiten etc. damit Sie ihre nächsten Schritte gut planen können.

Was legt ein Bebauungsplan fest?

Der Bebauungsplan ist ein Instrument der Raumordnung, das zum Ziel hat, in sensiblen Gebieten grundlegende Rahmenbedingungen für die Bebauung festzulegen, sodass Nachbargrundstücke einander nicht negativ beeinflussen und das gesamte Ortsbild harmonisch ist (Höhe, Baufluchtlinie, usw.). Auch eine energiesparende Bauweise (Ausrichtung der Gebäude), ausreichend Freiflächen (Dichte der Bebauung) und eine optimale Verkehrerschließung sind im Bebauungsplan verankert. Die Gemeinden sind verpflichtet zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung Bebauungspläne zu erstellen.

Bebauungspläne können auch Ihre Liegenschaft schützen und aufwerten. Ein gut durchdachter Bebauungsplan hilft Entwicklungschancen zu sichern.

Baugenehmigung – was wird geprüft?

Die Baubehörde prüft in einer sog. Vorprüfung,

- ob das Bauvorhaben der Flächenwidmung entspricht (im Ortszentrum in der Regel Bauland-Kerngebiet),

- ob das Bauvorhaben dem Bebauungsplan entspricht,
- ob – und das ist oft der strittigste Punkt – der Bau ins Ortsbild passt. Diese Frage darf aber der Bürgermeister/ die Bürgermeisterin als Behörde nicht selbst beurteilen, sondern muss sich dazu zumindest eines Sachverständigen bedienen oder aber den beim Land Oberösterreich eingerichteten Ortsbildbeirat um ein Gutachten ersuchen. Das eingereichte Bauprojekt muss dem oö. Baurecht entsprechen, bautechnischen Vorschriften einhalten und die Nachbarrechte beachten.

Was macht der Ortsbildbeirat?

Der Ortsbildbeirat (früher Ortsbildkommission) ist ein vom Land OÖ eingerichtetes Beratungsgremium für Gemeinden in Bauangelegenheiten. Bei öffentlichen Bauten ist ein Gutachten des Ortsbildbeirats verpflichtend. Der Ortsbildbeirat kann auch bei Bauvorhaben von Privaten von der 1. Bauinstanz (BürgermeisterIn) um ein Gutachten ersucht werden. Der Ortsbildbeirat setzt sich aus 3 Personen zusammen. Ein/eine Bausachverständige(r), ein/eine VertreterIn der Abteilung Raumordnung des Landes OÖ und einer/ einem LandeskulturpreisträgerIn für Architektur der letzten Jahre.

Mein Nachbar darf in seinem Haus das Dachgeschoß voll ausbauen und das Dach anheben, wieso darf ich das nicht?

Ob ein Dachgeschoß ausgebaut bzw. ein Dach angehoben werden kann wird im Bebauungsplan festgelegt. Bei Erstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde werden alle HausbesitzerInnen informiert und haben ein Einspruchsrecht.

Bei den Häusern im Ortskern spielt



meist auch der Denkmalschutz eine Rolle. Auch aus dieser Tatsache können sich unterschiedliche Möglichkeiten eines Dachausbaues ergeben, da jedes Haus seine individuelle Geschichte und somit auch unterschiedliche Ausbaumöglichkeiten hat.

Grundsätzlich unabhängig von Bebauungsplan und Denkmalamt sind die Möglichkeiten einer Dachraumnutzung in der OÖ Bauordnung festgelegt.

Falls Sie vor haben im Ortskern ein Haus oder einen Dachraum umzubauen empfehlen wir als Erstinformation die regelmäßigen Bauberatungstage der Marktgemeinde Ottensheim. Sie können dort ihre Idee vorstellen und wichtige Grundsatzinformationen erhalten! Somit können mögliche Konfliktpunkte erkannt werden und Lösungen gesucht werden.

Was besagt die Stellplatzverordnung?

Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden in der oö. Bauordnung geregelt: Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereitzustellen. Je nach geplanter Nutzung wird eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen vorgeschrieben. Wenn auf dem Bauplatz die erforderlichen Stellplätze nicht errichtet werden können, kann auf andere Grundstücke innerhalb von 300m Wegentfernung ausgewichen werden, dafür braucht es aber einen privatrechtlichen Vertrag.

So sind beispielsweise vorgesehen:
 Je Wohnungen: 1 Stellplatz
 Für Gastronomie pro 10 m² Nutzfläche oder 5 Besucherplätzen:
 1 Stellplatz
 Für Büros und Geschäftsflächen pro 30 m² Nutzfläche: 1 Stellplatz

Da in Ortszentren die Bereitstellung von Stellplätzen oft nicht möglich ist, kann die Baubehörde in bestimmten Fällen bei Umbauten (nicht bei Neubauten) Ausnahmen gewähren.
 Wichtig: Frühzeitig die Baubehörde kontaktieren!

Denkmalschutz

Information: Landeskonservatorat für Oberösterreich, Rainerstraße 11, 4020 Linz. Tel: 0732/664421 www.bda.at

Wann wird das Denkmalamt aktiv?

Während die Baubehörde der Gemeinde ausschließlich für die baurechtlichen bzw. -technischen Belange zuständig ist, klärt das Denkmalamt (Landeskonservatorat OÖ) baukulturelle Fragen. Dementsprechend handelt es sich bei Baumaßnahmen auch immer um zwei getrennte Verfahren.
 Der Hauseigentümer hat bei denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäuden, die für den Denkmalschutz vorgesehen sind frühzeitig, d. h. also bereits in der Vorbereitungs- bzw. frühen Planungsphase mit dem Denkmalamt Kontakt aufzunehmen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und stellt beispielsweise nur einen Antrag auf Neu-/ Zu- oder Umbau bei der Baubehörde, dann hat die Baubehörde im Zuge des Bauverfahrens eine Stellungnahme seitens des Denkmalamtes einzuholen.

Das Landeskonservatorat schickt gratis einen Restaurator vor Ort der sich das Gebäude ansieht. Meist sind nur einige bestimmte Bereiche des Gebäudes sensibel, in den meisten Teilen ist der Besitzer frei zu entscheiden. In einigen Bereichen entstehen für den Besitzer eines

denkmalgeschützten Gebäudes Begünstigungen (z.B. höhere Mietzinse sind erlaubt).

Was bedeuten „denkmalwürdiges Gebäude“ und Ensembleschutz?

Neben der Einstufung „unter Denkmalschutz“ können Gebäude auch in einer Vorstufe als „für den Denkmalschutz vorgesehen“ (früher: denkmalwürdig) bewertet werden. Das heißt das Gebäude muss erst noch im Detail angesehen werden, es finden sich möglicherweise denkmalgeschützte Teile.

Ensembleschutz bedeutet, dass nicht nur ein Gebäude, sondern eine aus mehreren Kulturgütern bestehende Gebäudegruppe (auch teilweise mit Elementen im öffentlichen Raum, z. B. Brunnen, Statue, etc.) per Bescheid denkmalgeschützt sind. Der Schutzstatus des Ensembles ist grundsätzlich gleichwertig mit dem Schutz eines einzelnen geschützten Gebäudes. Was bei den einzelnen per Ensemblebescheid erfassten Gebäude tatsächlich geschützt ist (d. h. also ob nur Fassade oder auch Innenseite geschützt sind), ist im Bescheid festgehalten.

Worauf muss ich achten, damit nicht im Nachhinein fertige Planungen abgelehnt werden?

Ist ein Gebäude denkmalverdächtig empfiehlt es sich, sofort zu Beginn der Planungen beim Denkmalamt vorbeizukommen. So können gemeinsam gute Lösungen gefunden werden. Das Denkmalamt (Landeskonservatorat) sieht sich nicht als „Verhinderer“ sondern als Berater und Experte im Umgang mit historischer Bausubstanz. Objekte sollen Nutzen abwerfen und über Generationen in seiner Besonderheit geschätzt werden.



Ich habe eine historische Figur zu renovieren. Kann es dazu einen finanziellen Zuschuss vom Denkmalamt geben?

Es kann für bestimmte Maßnahmen Geld von der Kulturabteilung des Landes geben!

Für Renovierungen historisch wertvoller Gebäude und Baumaßnahmen in in alter Substanz können Förderansuchen an die Kulturdirektion des Landes OÖ gestellt werden. Nähere Informationen: Paulus Wall Direktion Kultur Land OÖ.

Gibt es vom Bundesdenkmalamt auch finanzielle Unterstützungen wenn mir sehr teure Auflagen vorgeschrieben werden?

Das Bundesdenkmalamt stellt in bestimmten Fällen finanzielle Mittel bereit. Die Wohnbauförderung/Sanierungsförderung nimmt auf „Denkmalschutz“ Rücksicht und fördert diese verstärkt. Beispielsweise fällt die Obergrenze der Fördersumme weg.

Energieausweis & thermische Sanierung

Information:
oö. Energiesparverband,
<http://www.esv.or.at>

Wann muss ich für mein Haus einen Energieausweis erstellen? Was enthält dieser Ausweis? Was sagt er aus?

Jeder der Neu-, Zu- oder Umbaut oder umfassend saniert, braucht einen Energieausweis des Gebäudes (Baurecht).

Der Energieausweis ist ebenso notwendig bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung. Er gibt als Dokument Auskunft über den energietechnischen Zustand des Gebäudes.

Was steht im Energieausweis für Wohngebäude?

Der Energieausweis besteht aus einer ersten Seite mit einer Effizienzkala, einer zweiten Seite mit detaillierten Energie- und Gebäude-Daten und einem Anhang. Form und Inhalt sind genormt, der Energieausweis ist eine Urkunde. Zentraler Wert ist die Energiekennzahl (Heizwärmebedarf des Gebäudes in kWh/m²).

Die Energiekennzahl wird beeinflusst von der Ausrichtung des Gebäudes, der Geometrie, der Wärmedämm-Qualität und der Wärmerückgewinnung.

Zum Vergleich: die Energiekennzahl eines freistehenden Einfamilienhauses liegt bei 240kWh/m². Niedrigenergiehäuser dürfen einen Wert von 50kWh/m² nicht überschreiten. Das Passivhaus hat eine Energiekennzahl von max. 10kWh/m².

Wer erstellt einen solchen Ausweis? Was kostet der Energieausweis?

Der Energieausweis kann nur von qualifizierten Personen ausgestellt werden. Es gibt viele allgemeine Richtwerte, wichtig ist dennoch, das Haus genau anzusehen und zu prüfen, um einen plausiblen Wert zu erhalten.

Die Kosten richten sich nach Größe und Typ des Gebäudes und sind je nach Anbieter verschieden. Durchschnittlich wird etwa 1 Euro pro Quadratmeter verrechnet.

Mein Haus hat alte Mauern und ist gut isoliert. Muss ich dennoch aktiv werden?

Ein Energieausweis ist bei baulichen Maßnahmen und bei Vermietung/Verkauf/Verpachtung erforderlich! Gute Energiewerte steigern auch den Wert Ihres Gebäudes. Die geeigneten Dämmmaßnahmen können Ihre

Heizkosten senken, wenn diese sehr hoch sind.

Ein Haus benötigt Pflege und Betreuung, daher ist es notwendig immer aktiv zu sein um rechtzeitig Schäden bzw. sich ankündigende Probleme zu erkennen. Es ist ratsam zweimal im Jahr (Frühling und Herbst) das Haus zu prüfen.

Welche Möglichkeiten einer Wärmedämmung gibt es im Althaus, wenn ich die Fassade außen nicht verkleiden will.

In diesem Fall empfiehlt sich die Dämmung auf die Kellerdecke und die oberste Geschoßdecke zu beschränken. Es gibt auch die Möglichkeit einer „Innendämmung“, allerdings bringt diese oft Nachteile wie z.B. mögliche bauphysikalische Probleme, Feuchtigkeitsschäden, ungewollte Wärmebrücken, ... und nicht zuletzt verkleinerte Räume. Bei allen Wärmedämmmaßnahmen im Altbaubereich sollte ein qualifizierter Bauphysiker zu Rate gezogen werden.

Einige Räume meines Hauses sind sehr feucht. Ich habe Angst, dass mit einer herkömmlichen Isolierung der Wände die Feuchtigkeit im Haus noch schlimmer wird.

Die Befürchtung ist berechtigt. Lassen Sie sich von einschlägigen ExpertInnen beraten. Feuchtigkeit in Räumen kann unter anderem durch bessere Belüftung der Räume reduziert werden.

Was sind Voraussetzung für ein gutes Raumklima (Be-/ Entlüftung)?

Eine überlegte Planung durch qualifizierte ExpertInnen. Bei Altbauten ist auch die Verwendung geeigneter Baumaterialien wichtig. So können z.B. Kalkputze helfen die Feuchtigkeit zu regulieren.



Förderungen

Wohin bzw. an wen muss ich mich bzgl. einer Förderung wenden?

Zentrale Beratungsstelle ist die Abteilung Wohnbauförderung beim Land OÖ

T 0732/7720-14143 oder. 14144

Mail: wo.post@ooe.gv.at

Persönlich : Landesdienstleistungszentrum, Bahnhofplatz 1, 4020 Linz

Weiters beraten:

Oö. Energiesparverband

Banken (spezialisierte Berater)

Fachleute (Architekten, Baumeister, ausführende Unternehmen)

Wohnbauförderung – welche Förderungen sind für Sanierung und Umbau relevant?

Die Wohnbauförderung ist an Einkommensgrenzen gebunden.

Für alternative Energiegewinnungsanlagen gibt es keine Einkommensgrenzen.

Für fast alle Fördermaßnahmen werden gewisse Mindeststandards in puncto Energiesparen gefordert. Dabei wird auf alte Bausubstanz Rücksicht genommen. Informieren Sie sich und lassen Sie sich beraten!

SANIERUNGsfÖRDERUNG

Voraussetzungen: Die geförderte Wohnung muss ganzjährig bewohnt werden und die Baubewilligung vor mind. 20 Jahren erfolgt sein. (Es gibt Ausnahmen vom Baualter z.B. bei behindertengerechten Maßnahmen oder bei der Schaffung von Wohnraum in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden.)

- a) Sanierung von Einzelwohnungen – Fenstertausch und Beheizung (max. 7.500€, Annuitätenzuschuss 25%)
- b) Häuser bis zu 3 Wohnungen (zw.

max. 37.000€ und 43.000€) Sanitär-anlagen nicht förderbar.

c) Häuser mit mehr als 3 Wohnungen (max. 80% der förderbaren Sanierungskosten, max. 800€/m²)

d) Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen in Ortskernen (max. 1.000€/m², bei Denkmalschutz keine Obergrenze, Laufzeit 20 Jahre, gleichzeitige Förderung durch Gemeinde möglich.)

e) Erneuerung von Heizkesseln

FÖRDERUNG ALTERNATIVE ENERGIE (Beispiele)

a) Solaranlagen bei Eigenheimen

b) Wärmepumpen

c) Kontrollierte Wohnraumbelüftung

Ich möchte als Hauseigentümer Geschäftsflächen im EG einrichten. Gibt es dafür Förderungen?

Die Wirtschaftskammer fördert in erster Linie Unternehmer selbst! Dennoch empfiehlt es sich bei einem konkreten Vorhaben anzufragen, denn möglicherweise kann eine spezielle Förderung greifen!

Wird der Erhalt von historischen Gebäuden besonders gefördert?

Die Wohnbauförderung sieht für die Sanierung von Häusern mit mind. 3 Wohnungen die im Ortszentrum liegen, bessere Konditionen vor. Häuser die unter Denkmalschutz stehen, können ebenfalls höhere Förderungen erhalten.

Nachhaltiges Bauen

- Baumaterialien

Welche Baumaterialien eignen sich für alte Gebäude?

Viele Materialien sind geeignet. Da es sich bei Maßnahmen in alten Gebäuden um sehr spezielle, individuelle Problemstellungen handelt, holen Sie bitte den Rat von Exper-

ten für die jeweilige Aufgabenstellung ein. Diese „alternativen“ Baumaterialien müssen auch nicht teurer sein als herkömmliche Materialien. Oft werden sie direkt in der Region produziert. Sie stärken dadurch regionale Wertschöpfung und Innovation.

Wie gehe ich am besten mit der alten Bausubstanz um?

Gute Grundlagenenerhebung, qualifizierte Planung, Nutzungen die auf bestehende Struktur des Gebäudes Rücksicht nehmen; das sind die ersten und die wichtigsten Schritte. Nicht maximale m²-Zahlen sollen an erster Stelle stehen, sondern das Finden einer optimalen Nutzung des Gebäudes. Das wird Ihnen auch den größten Gewinn bringen!

Gibt es Alternativen zu herkömmlichen Wärmedämm-Materialien?

Es gibt eine Vielzahl von Wärmedämmmöglichkeiten. Auskunft erhalten Sie vom Handel von unabhängigen ArchitektInnen, BauphysikerInnen und BaumeisterInnen. Beispiele sind: Schafwolle, Stroh, Kork, Hanf, Zelluloseflocken, ... Die Branche ist stark wachsend und betreibt intensive Forschung zu hochqualitativen Materialien!

Information finden Sie unter: www.baubiologie.at/asbn oder bei www.nawaro.com

Mein Haus ist etwas Besonderes, wie kann ich dieses alte Flair erhalten und dennoch die Wohnqualität erhöhen?

Indem Sie das Haus hegen und pflegen und mit einer/einem qualifizierten ArchitektIn/PlanerIn, ein Gesamtkonzept erstellen. Ihre Vorstellungen und Wünsche sind Basis dieses Konzeptes, es wird



dabei auch kontroverse Diskussionen geben und baurechtliche und denkmalpflegerische Kompromisse werden nötig sein, aber so können Sie die beste Lösung für Sie und für Ihr Haus finden.

Auch die Umsetzung der Idee ist zu planen. Welche Schritte müssen zuerst gesetzt werden? Welche Etappen sind für den Umbau sinnvoll, etc.

Bestandsaufnahme

Wie kann ich mir am besten ein Bild meines Hauses machen?

Wirtschaftlich indem Sie ein Nutzwertgutachten erstellen lassen. Energietechnisch durch die Erstellung eines Energieausweises und bautechnisch durch ein Gutachten eines (gerichtlich beeideten) Bausachverständigen.

Welche Pläne brauche ich? Wer kann mir diese machen?

Für gute (umfassende) Planung ist ein möglichst genauer Bestandsplan sehr hilfreich. Derartige Pläne können von VermessungstechnikerInnen, ArchitektInnen und einschlägigen PlanerInnen, aber auch von fachkundigen Laien erstellt werden.

Wert meines Gebäudes

Wie viel ist mein Haus im Zentrum wert?

Der Wert einer Liegenschaft/eines Gebäudes hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab! Lage, Erreichbarkeiten, Nutzbarkeit, Stellplätze, Alter, baulicher Zustand, ... Am Immobilienmarkt gibt es drei verschiedene Arten der Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Wodurch verliert mein Haus an Wert?

Immobilien verlieren bei baulichen

Schäden enorm an Wert!

Steht das Haus leer, werden baulicher Mängel oft nicht rechtzeitig erkannt und es kommt zu großen Schäden und Wertverlust! Kommt es in einer ganzen Nachbarschaft zu Verfall und viel Leerstand verlieren alle Häuser an Wert!

Was kann ich gegen Wertverfall tun?

Das Haus beleben und nutzen. Sofern Sie im Moment selbst keine Verwendung haben, lassen Sie vorübergehend andere Nutzungen zu (Zwischennutzen). Diese können sowohl das Image aufwerten aber auch den baulichen Wert sichern, da bauliche Mängel enteckt werden.

Gebäude haben eine beschränkte Lebensdauer. Werden keine erhaltenden Investitionen getätigt verfällt der Wert enorm. Es empfiehlt sich, sich zuerst einen Überblick über die zu erwartenden Sanierungsarbeiten zu verschaffen und die Kosten für die nächsten Jahre zu ermitteln. Demgegenüber kann man die Kosten einer Generalsanierung kalkulieren und jeder kann sich so ein klareres Bild machen, ob eine Generalsanierung oder laufendes Instandhalten besser ist.

Wichtiges Mittel gegen Wertverfall: Mit dem Haus etwas tun!!!

Parifizierung / Erbschaft – worauf ist zu achten?

Notare führen die Parifizierung aufgrund eines Parifizierungsgutachtens rechtlich durch. Das Gutachten wird von Experten erstellt (ArchitektIn, BaumeisterIn, ImmobilienexpertIn...)

Denken Sie rechtzeitig an eine geregelte Hausübergabe/Erbschaft. Sie können sich trotz Übergabe ihre Wohn-/Nutzrechte sichern. Unklare Erbschaften führen leider oft zu

Streit und enden mit verfallenen Häusern. Äußern Sie Ihren Nachkommen gegenüber Ihre Wünsche für das Haus.

Vermieten

Was muss ich über das Mietrecht wissen?

Das österreichische Mietrecht ist sehr komplex. Viele Gesetzesänderungen, Ausnahmen, Ergänzungen fallen zusammen. Daher ist es wirklich zu empfehlen, sich bei Mietverträgen beraten zu lassen. Das gilt sowohl im Interesse des Vermietenden als auch im Interesse des Mietenden. Mit fachlicher Unterstützung kann der geeignete Vertrag für beide Seiten erstellt werden. Zentrale Punkte des Mietrechts: Wann ist es überhaupt gültig? Befristung und Kündigung, Höhe des Mietzinses, Regelung über (bauliche) Veränderungen des Mietgegenstandes.

Befristung von Mietverträgen

Bei Geschäftslokalen sind beliebig lange Fristen möglich.

Bei Wohnungen ist eine Mindestmietdauer von 3 Jahren vorgesehen. Wenn kürzere Befristungen festgelegt werden, dann ist Befristung nicht durchsetzbar, was defacto einem unbefristeten Mietverhältnis gleichkommt.

Welche Reparaturen/Instandhaltungen muss ich leisten? Bin ich vor „Vandalismus“ der Mietenden geschützt?

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (vor allem mehrere vermietbare Objekte im Gebäude, Baubewilligung vor 1.7.1953) gilt folgender Grundsatz: Ernste Schäden des Hauses sind vom Vermieter zu beseitigen. Ernste Schäden des Hauses sind solche, die die Substanz des Hauses negativ betreffen.



Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich vom Mieter zu leisten (z.B.: regelmäßiges Ausmalen)

Es ist empfehlenswert im Mietvertrag festzuhalten, wie der Zustand des Mietobjekts zu Mietvertragsbeginn war (gut sind verbale Beschreibung + Fotos), im Mietvertrag konkret festzulegen, welcher Vertragspartner welche Verpflichtungen übernimmt. Vandalismus durch den Mieter stellt einen Kündigungsgrund dar.

Ich möchte eine Wohnung für einige Jahre vermieten, dann brauche ich sie wieder. Wie kann ich mich absichern, dass die Mieter dann wieder ausziehen?

Legen Sie im Mietvertrag eine Befristung fest! Diese muss mindestens 3 Jahre sein. Nach Ablauf der Befristung bzw. kurz davor schriftlich Mieter auf Beendigung des Mietverhältnisses hinweisen, um eine automatische Verlängerung des Vertrages zu vermeiden! Wenn Mieter nicht reagiert, müssen unverzüglich gerichtliche Schritte unternommen werden.

Was kann ich tun, wenn es Probleme mit den Mietern gibt?

Lassen Sie sich beraten! Beratung kann auch helfen zu einer einvernehmlichen Lösung zu finden! Der Haus- und Grundbesitzerbund vertritt seine Mitglieder auch rechtlich und hilft z.B. bei Räumungsklagen.

Wo kann ich mich weiter informieren? Was kostet diese Beratung?

Es gibt verschiedene Beratungsstellen zum Mietrecht. Als Mitglied kann man sich beraten lassen. Der Haus- und Grundbesitzerbund ist eine spezielle Interessensvertretung für EigentümerInnen www.oehgb.at. Beratung erhalten Sie auch bei der Mietervereinigung

www.mietervereinigung.at oder beim Mieterschutzverband www.mieterschutzverband.at

Wie finde ich geeigneten Mieter?

Ottensheim ist an sich ein Standort mit guter Nachfrage. Wenn Sie ihr Haus/Räume vermieten möchten, sollten Sie sich klar darüber sein, für welche Zwecke Sie vermieten möchten (Büro, Wohnen,...) und über persönliche Präferenzen.

Beschreiben Sie Ihr Angebot (Größe, Helligkeit, Ausstattung, Raumaufteilung, ...) damit sich die Mieter ein Bild machen können. Auch Fotos helfen weiter. Somit suchen Sie gezielt und finden schneller die Richtigen!

Was ist die Raumbörse Ottensheim?

Die Gemeinde Ottensheim hat eine Raum-Börse gestartet. Angebot und Nachfrage an Häusern/Wohnungen/Werkstätten im Zentrum werden dort gesammelt. HausbesitzerInnen können einen vorgefertigten Steckbrief ausfüllen, der ihre Räume beschreiben soll. Diese werden bei der Gemeinde gesammelt. Raumsuchende können ebenfalls Steckbriefe ausfüllen und in der Börse deponieren.

Aktuelles Angebot und Nachfrage sowie Steckbriefe erhalten Sie am Gemeindeamt und im Internet: www.kon-text.at/ottensheim > Raumbörse

Zwischennutzung & Kooperativen

Mein Haus steht gänzlich leer. Ich möchte mit anderen gemeinsam Wohnungen einbauen. Gibt es dazu Beispiele? Das Modell des gemeinschaftlichen Bauen und Wohnens wird immer attraktiver. Viele sog. Baugruppen haben sich bereits gebildet um gemeinschaftlich Wohnraum zu schaffen. Dabei gibt es auch

Beispiele der kooperativen Sanierung. Grundgedanke: eine Gruppe von Interessierten findet sich und realisiert gemeinsam ihre Wohnvorstellungen. Dabei hat jeder für sich seine Privaträume, zusätzlich aber gibt es Gemeinschaftsräume, die von allen genutzt werden können. Das können Gästearmten sein, ein Kinderspielzimmer oder ein Veranstaltungssaal. Für die Einzelnen werden Kosten gespart. Diese kooperativen Wohnformen bieten auch gute soziale Netzwerke, eine Nachbarschaft, die da ist, wenn man/frau sie braucht, aber mit der nötigen Distanz. Information dazu finden Sie z.B. unter <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>

Was bedeutet „temporäre Nutzung“ oder Zwischennutzung?

Oft benötigt man die eigenen Räume im Moment nicht, oder nicht zur Gänze. Eigene Pläne für die Zukunft sind noch unklar. Leerstand entwertet das Gebäude, laufende Kosten fallen an. Das Konzept der Zwischennutzung bedeutet, dass man Räume auf Zeit gegen geringen Preis zur Verfügung stellt. Typische Zwischennutzungen sind: Kunst und Kultur, Gastronomie, Büros und Läden, Gewerbliches, soziale Einrichtungen, o.ä. Man kann die laufenden Kosten für das Gebäude reduzieren; das Haus wird belebt, geheizt, aufgewertet; es bekommt einen guten Ruf, wird aufgewertet.

Gibt es rechtliche Verträge für Zwischennutzung?

Es können fast alle Nutzungsarten über Verträge geregelt werden. Geregelt werden können z.B. Kündigungsfristen, Übernahme von Verkehrssicherungspflichten, Haftung, Betriebskosten, Versicherungen etc. Es gibt dazu auch viele Beispiele!



Marktgemeindeamt
Marktplatz 7
4100 Ottensheim
T (+ 43 – 72 34) 82 255 – 0
www.ottensheim.eu



ProjektverfasserInnen



DI Andrea Breitfuss
Ingenieurbüro für Raumplanung
A-1110 Wien, Gottschalkgasse 5 / 11

kon-text Oberösterreich
DI Ulrike Schwantner
A-4100 Ottensheim, Bahnhofstraße 8
Tel: +43 676 751 82 65
Mail: ulrike.schwantner@kon-text.at
Web: www.kon-text.at

://AUTARC.NET

Architekt Dipl.-Ing. Klaus Hagenauer
A-4040 Linz, Hauptstraße 10
Tel: +43 732 71 71 91
Mail: hagenauer@autarc.net
Web: www.autarc.net

Das Projekt „Potenziale im Ortszentrum von Ottensheim“ wird vom Land Oberösterreich gefördert: über das Programm „Flächensparende Baulandentwicklung“ der Abteilung Umweltschutz und aus Mitteln der Agenda 21.

