

IMMOBILIEN Fokus

HOME & BUSINESS

ÖSTERREICHS INNOVATIVES MAGAZIN FÜR WOHNEN – GEWERBE – IMMOBILIEN



Heiße Nächte

Für das Einrichten des Schlafzimmers ist die eigene Fantasie gefragt

Überblick + Kunst im Haus ist keine Kunst + Intelligentes Wohnen: Wenn die Technik den Haushalt führt + Produkte: Möbel & Küche + Rückblick: Vienna Design Week + Ratgeber + Fertighaus-Spezial: Tipps für den Hauskauf + Gästezimmer + Rund um den Selbstausbau

Der aussichtsreiche Weg zu neuen Fenstern

Von Roland Popp

ALTE UND REPARATURBEDÜRFTIGE FENSTER BEREITEN BEWOHNERN UND EIGENTÜMERN OFT KOPFZERBRECHEN UND STELLEN EIN KONFLIKT-THEMA ZWISCHEN MIETERN, VERMIETERN UND BEHÖRDEN DAR.

■ Gerade in Wien besteht die überwiegende Bausubstanz aus Gründerzeithäusern mit Holzkastenfenstern der vorvorigen Jahrhundertwende. Bei geringer Pflege und Wartung ist es üblich, dass diese über 100 Jahre alten Fenster undicht gegen Wind und Wasser sind, oft klaffende Fugen aufweisen und dazu noch klemmen.

Evident ist, dass diese Fenster den schall- und wärmeschutztechnischen Ansprüchen der heutigen Zeit nicht entsprechen und auch den politischen Zielen nach energietechnischen Klimaschutzmaßnahmen in den städtischen Gebäuden zugegen laufen. Dem gegenüber steht das Argument von Stadtbildpflegern, dass die historischen Holzprofile durch ihre Profilierung sehr schlank und angenehm elegant wirken und dem Gründerzeithaus dadurch hinsichtlich ihrer Form, Proportion und ihres Materials den urtypischen Ausdruck verleihen.

Fenstertausch Privatsache?

Bewohner in Jahrhundertwendehäusern sind oft der sicheren Meinung, dass sie selbst über einen Fenstertausch innerhalb ihrer vier Wände entscheiden können. Vor allem, dass sie über Fenstermaterial, Farbe, Anzahl der Fensterflügel und Sprossenausbildung selbst bestimmen können. Manche geschäftstüchtigen Fensterhändler suggerieren dies ihren Kunden, stellen den angestrebten Verkaufsabschluss vor die Beratung, sodass oft ohne Rücksprache mit den zuständigen Behörden Fenster spontan bestellt und eingebaut werden. Das aktuelle Stadtbild offenbart hierzu unzählige Fensterbeispiele, die den Intentionen der Stadtbildgestaltung keineswegs entsprechen. Im Falle einer Anzeige müssten die Betroffenen entweder den vorherigen Fensterzustand wieder herstellen oder versuchen, nachträglich eine Bewilligung herbeizuführen.

Mit unkorrekten Fenstern ist dies dann zu meist nicht mehr möglich und ein nachträglicher Fensterumbau technisch und wirtschaftlich kaum umsetzbar.

Zuständigkeit der Behörden

In Wien ist in der Frage des Fenstertausches zuerst der Magistrat zuständig. Die Bauordnung für Wien sieht vor, dass lediglich der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei sind. Bei Gründerzeithäusern ist also nur der Austausch gegen ein exakt formgleiches Holzkastenfenster bewilligungsfrei.

Hierbei stellt sich für jeden Interessenten eines Fenstertausches zunächst die grundsätzliche Frage, ob die auszutauschenden Fenster nun in einer so genannten Schutzzone liegen oder nicht. Die Stadt Wien hat jene besonders erhaltungswürdigen Stadtteile im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen. Die Einsicht in diesen Plan ist für jedermann möglich (MA 21, Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zimmer 111, 1010 Wien, bzw. bei telefonischer Anfrage bei der Planauskunft Wien unter 01-4000-8840 oder direkt über das Internet unter www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public).

Wenn beabsichtigt ist, dass sich das Erscheinungsbild eines Fensters (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) ändern soll, wenn beispielsweise anstatt eines Holzkastenfensters ein modernes Fenster mit Isolierverglasung oder bei einer Loggia statt einer normalen Fenstertüre eine Schiebetüre eingebaut werden soll, ist außerhalb einer Schutzzone eine Bauanzeige bei der Behörde zu erstatten. Im Verfahren überprüft die zuständige Fachabteilung der Stadt Wien, das ist die MA 19 für Stadtbildgestaltung (Niederhofstraße 23, 1120 Wien), ob der



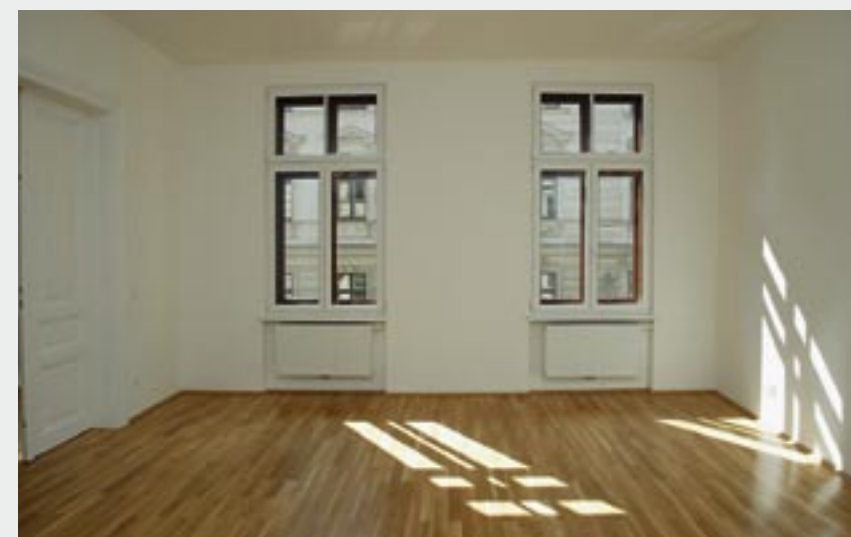
geplante Fenstertausch der einheitlichen Gestaltung des örtlichen Stadtbildes entspricht. Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen (in Schutzzonen nach einem Monat) darf nach Anzeige des Baubeginns mit dem Fenstertausch bereits begonnen werden.

Außerhalb der Schutzzone wird bei Gründerzeithäusern auch der Einbau neuer Kunststoffenster geduldet. An der Straßenfront muss bei neuen Fenstern die Anzahl der bisherigen Fensterflügel erhalten bleiben. Große einflügelige, in ihrer Proportion nahezu quadratische Fensterflügel sind daher nicht zulässig, auch wenn unzählige ohne behördliche Zustimmung gebaute Beispiele in der Praxis ein anderes Bild zeigen.

Bei Straßenfassaden mit historischen Stuckgliederungen müssen allfällige bei Holz-

kastenfenstern vorhandene Zierkämpfer, Halbkreissäulen mit Kapitellen bei einem neuen Kunststoffenster ihre Entsprechung finden, d.h. diese historischen Zierelemente werden trotz Änderung des Materials und der damit verbundenen Änderung der Profilstärken und der Proportionen bei neuen Fenstern wieder vorgeschrieben. An weniger einsehbaren Hoffronten sind auch große einflügelige Hauptfenster mit Oberlichte denkbar. Diese einflügeligen Fenster sollten im Regelfall zumindest eine vertikale Sprosse zur gestalterischen Gliederung aufweisen.

Wenn nur ein partieller Fenstertausch an einer Fassadenfront vorgesehen ist, so muss das neue Fenster die Farbe der anderen bestehenden Fenster aufweisen. Besteht die Fassade beispielsweise aus braun gestrich-



nen Holzkastenfenstern, so müssen auch die einzelnen neu eingebauten Fenster in brauner Farbe sein.

Innerhalb der Schutzzone ist ein Fenstertausch mit gleichzeitiger Änderung des Fenstermaterials, der Form und Proportion nicht mittels einer Bauanzeige abzuwickeln, sondern nur im Rahmen eines klassischen Baubewilligungsverfahrens. Hierbei ist die Zustimmung seitens der Grundeigentümer auf den Bauplänen jedenfalls erforderlich. Auch hier beurteilt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens der Magistrat durch die MA 19 (Stadtbildgestaltung und Architektur) den Fenstertausch, wobei bei Gründerzeithäusern innerhalb von Schutzzonen Kunststoffenster grundsätzlich nicht gewünscht sind. Einzig die Alternative, ein neues Kunststoffenster anstatt des alten Holzkasten-Innenflügels bei gleichzeitiger Erhaltung des historischen Holzkasten-Außenflügels zu ersetzen, entspricht in der Regel den Intentionen der Stadtbildpfleger und bringt einen für die Bewohner brauchbaren Kompromiss.

Der sehr kostenaufwändige Austausch auf neue tischlermäßig angefertigte Holzkastenfenster ist natürlich möglich, jedoch steht die Erhaltung der bestehenden Holzkastenfenster im Vordergrund. Bei Zuwiderhandeln stellt im Falle einer Anzeige die Behörde den bescheidmäßigen Bauauftrag an die Eigentümer, den ursprünglichen, konsensmäßigen Zustand wieder herzustellen, d.h. dass ein Holzkastenfenster nach den Proportionen der Wiener Gründerzeit wieder eingebaut werden muss.

Fenstertausch bei Mietobjekten

Bei reparaturbedürftigen Holzkastenfenstern kann der Mieter zwar die Erhaltung der Außenfensterflügel beim Vermieter begehren, jedoch kann er einen kompletten Fenster-

Bewohner in Jahrhundertwendehäusern sind oft der sicheren Meinung, dass sie selbst über einen Fenstertausch innerhalb ihrer vier Wände entscheiden können.



Foto: Roland Popp

Architekt DI Roland Popp ist Vorstand der CPI Thes Immobilien AG und Leiter des Planungsbüros innerhalb der CPI Immobiliengruppe. Er ist verantwortlich für die Projektentwicklung von Wohnimmobilien und Dachgeschoßausbauten.
E-Mail: roland.popp@cpi.co.at
www.cpi.co.at

Top-Qualität am Top-Standort

info

Tipps

Nützliche Links

www.wohnfonds.wien.at
www.wien.gv.at/ma50st/verbesserung/wohnungsverbesserung.htm
www.wien.gv.at/amtshelfer/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/fenstertausch.html
www.magwien.gv.at/amtshelfer/stadtentwicklung/fensterauswechslung.html
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/bundesstrassen/hauptstrassen.htm
wien.at/ma25/pdf/hinweis.pdf
wien.at/ma25/pdf/info_2002.pdf
www.cpi.co.at

tausch nicht einfordern. Hauptmieter können dafür auf ihre Kosten eine Mietwohnung durch Professionisten verbessern, wenn dies dem Stand der Technik entspricht oder einem wichtigen verkehrsüblichen Interesse des Hauptmieters dient. Der Einbau eines modernen Wärmeschutzfensters mit Isoliergläsern stellt jedenfalls ein wichtiges Interesse des Mieters dar und kann daher letztendlich vom Vermieter nicht verhindert werden.

Darüber hinaus hat der Mieter das Recht, seine finanziellen Aufwendungen für wesentliche Verbesserungen in seiner Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter ersetzt zu bekommen. Es muss hierbei der Fenstertausch jedenfalls zuvor dem Vermieter angezeigt werden und die Rechnungen der Professionisten dem Vermieter vorgelegt werden. Eine jährliche Abschreibung der getätigten Investition ist zu berücksichtigen.

Förderungen der Stadt Wien

Bei Sanierungsarbeiten wie dem Einbau von Schallschutz- und Wärmeschutzfenstern gewährt das Land Wien eine Annuitätzuschussförderung, sodass die Aufnahme eines

Darlehens bei einem Kreditinstitut oder einer Bausparkasse Voraussetzung ist.

Für den Einbau von Schallschutzfenstern in Wohn- und Schlafräumen an gesondert ausgewiesenen Hauptstraßen können bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens fünf Prozent, bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens neun Prozent des dafür aufgenommenen Kapitalmarktdarlehens gewährt werden. Wärmeschutzfenster sind etwas geringer gefördert (zehn Jahre/zwei Prozent Zuschuss bzw. fünf Jahre/drei Prozent Zuschuss).

Das Gebäude muss jedenfalls vor mindestens 20 Jahren errichtet worden und ganzjährig bewohnt sein (Hauptwohnsitz) sowie eine Nutzfläche zwischen 22 bis maximal 150 Quadratmeter aufweisen, um den Förderungsvoraussetzungen zu entsprechen. Von der Förderung werden nur Holz- oder Metallfenster und PVC-freie Kunststofffenster erfasst. Ansuchen sind an die Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung, Muthgasse 62, 1190 Wien, zu stellen. •

Familiärer Mieterwechsel

■ „Ich bin Mieterin in einer Altbauwohnung. Da ich die meiste Zeit bei meinem Lebensgefährten auf dem Land bin, brauche ich diese Wohnung nicht mehr. Meine studierende Tochter lebt dort und ich möchte gerne, dass sie als Hauptmieterin diesen Vertrag übernimmt. Geht das und was muss ich dafür tun?“

Verein für Konsumenteninformation

Wenn ein Mieter seine Mietwohnung nicht mehr zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses verwendet, liegt der Kündigungsgrund des § 30 Abs (2) Z. 6 MRG vor und der Mieter läuft durch die Leerstellung seiner Wohnung Gefahr, aufgekündigt zu werden. Wird die Wohnung jedoch – wie in vorliegendem Fall – von nahen Angehörigen (der Tochter) regelmäßig verwendet, so ist der Kündigungsgrund wiederum nicht gegeben. Um eine Leerstellung festzustellen, werden unangekündigte Besuche ab-

gestattet, der Briefträger befragt oder auch ein Detektiv engagiert.

Soll die Tochter in das Hauptmietverhältnis eintreten, dann sieht §12 MRG ein gesetzliches Eintrittsrecht vor. Bei einem Eintritt kraft Gesetzes erfolgt ein Mieterwechsel auch ohne oder gegen den Willen des Vermieters. Es müssen lediglich die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen vorliegen.

Dabei handelt sich:

- um einen nahen Angehörigen, wozu der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich die Wahlkinder sowie Geschwister zählen,
- um eine bestimmte Zeit des gemeinsamen Haushaltes vor der Abtretung: bei Verwandten in gerader Linie einschließlich

die Wahlkinder um mindestens zwei Jahre, bei Geschwistern um mindestens fünf Jahre. Dem mehrjährigen Aufenthalt in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat, beim Ehegatten auch, wenn er seit der Verehelichung und bei Kindern auch, wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben. In diesen Fällen ist von der angeführten Mindestdauer abzusehen.

- Verlassen der Wohnung durch den bisherigen Mieter. Liegen die erforderlichen Voraussetzungen vor, so erfolgt die Durchführung des Eintritts in Form einer Anzeige, wobei dieser

nach einhelliger Rechtsprechung keine konstitutive Wirkung zukommt. Die Verletzung dieser Verpflichtung führt lediglich zu einer Schadenersatzpflicht und zur Weiterhaftung des bisherigen Mieters für Mietzinsrückstände.

Es empfiehlt sich jedoch sehr wohl, eine korrekte Anzeige durchzuführen, die wie folgt aussehen könnte:

„Ich teile Ihnen mit, dass ich die Mietrechte an meiner oben angeführten Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, aufgabe und dieselbe meiner Tochter ..., die mit mir seit ... im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß §12 Abs. 2 MRG per ... abtrete. Meine Tochter ist in Hinblick für den Mietzins haftbar und ich ersuche, die Zahlscheine auf ihren Namen auszustellen.“

Datum, Unterschrift des bisherigen Mieters, Unterschrift des eintretenden Mieters.“

(Auszug aus „Orientierung am Wohnungsmarkt“ – Ratgeber des Vereins für Konsumenteninformation.)



1210 Wien, Anton Bosch-Gasse

Errichtet wird ein fünfgeschoßiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Einlagerungsräume befinden sich im Keller, und sind großzügig (ca. 5 m²) dimensioniert.

Im Erdgeschoß sind zwei Garagen für 12 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Müllraum, sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß. Das Gebäude wurde flexibel geplant, und wird so erreicht, dass Käuferwünsche weitgehend berücksichtigt werden können. Insgesamt sind 16 Wohnungen in den Größen von 52 m² bis 148 m² vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind

mit südseitigen Balkonen, Loggien oder Terrassen ausgestattet. Alle Geschoße sind mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über zumindest einen Telekabelanschluss inklusive Anschlussmöglichkeit für Internet. Weiters verfügen alle Wohnungen über zumindest einen SAT-Anschluss. Die Fertigstellung des Wohnhauses erfolgt im August 2008. Zum jetzigen Zeitpunkt sind natürlich noch Änderungen an den Grundrissen und/oder an der Ausstattung möglich.

Sichern Sie sich jetzt schon Ihre Wunschwohnung, provisionsfrei direkt vom Baumeister D. I. Sedlak GesmbH.

Weitere Projekte

Bezugsfertig:

1120 Wien, Hoffingergasse 3
1120 Wien, Wilhelmstraße 48

In Bau:

1140 Wien, Cumberlandstraße 67
Fertigstellung März 08

1050 Wien, Spengergasse
Fertigstellung März 09

www.sedlak-immobilien.at

Sedlak

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 01/604 32 82 -24 zur Verfügung.