

Institut für den sozialen Wohnbau
des Landes Südtirol



Mieter- vademekum

Beilage des Mieterinfo
Nr. 30, Juni 2002



INHALT

VORWORT DER PRÄSIDENTIN	5
DAS WOHNBAUINSTITUT STELLT SICH VOR	6
Öffentlich rechtliche Körperschaft	6
Aufgaben	6
Kondominiumsverwaltung	6
Gesuch um Zuweisung einer Wohnung	7
Bedarfsnachweis – Bauprogramm – Finanzierung	7
Realisierung des Bauprogrammes	7
Zielsetzungen	7
Verwaltungs- und Aufsichtsrat	8
Verwaltungsstruktur	8
Führungstab	9
MIETERSERVICESTELLEN	10
Polyfunktionelle Strukturen	10
Aufgabenbereich	10
Mieterservicestelle Bozen	10
Mieterservicestelle Meran	11
Mieterservicestelle Brixen	11
MIETERBETREUER/-ASSISTENTEN – VERTRAUENSPERSONEN	11
Mieterbetreuer, -assistenten, Vertrauenspersonen	11
Büros	12
Parteienverkehr in Bozen	13
BEREITSCHAFTSDIENST UND NOTRUF	14
Bereitschaftsdienst	14
Notruf	14
Notdienst für zentralisierte Heizanlagen	15
Entleerung und Reinigungsdienst von Klärbecken	15
DAS MIETVERHÄLTNIS	16
Zuweisung der Wohnungen	16
Einheitliche Kriterien	16
Auswahl der Wohnungen	16
Verzicht auf die zugewiesene Wohnung	16
Mietvereinbarung und Schlüsselübergabe	16
Hausordnung	16
Aufstellung der Spesen	16

Dauer des Mietvertrages	17
Meldungen nach Vertragsabschluss	17
Rückgabe der Lokale	17
Lokalausweis bei Rückgabe der Lokale	18
MIETERVERZEICHNIS	18
Fragebogen für die jährliche Neuberechnung der Miete	18
Selbsterklärung	18
Unwahre Erklärungen	19
WOHNUNGSTAUSCH	19
Ansuchen um Wohnungstausch	19
Zu große Wohnung	19
Verzeichnis der Mieter von unterbelegten Wohnungen	19
Tausch mit einer dem Bedarf der Familie geeigneten Wohnung	19
Fehlbelegungsabgabe	20
Zu kleine Wohnung	20
Gegenseitiger Wohnungstausch	20
MIETNACHFOLGE	20
Ableben des Vertragsinhabers	20
Anrecht auf Mietnachfolge	21
Aufenthalt im Pflegeheim	21
Zuweisung an den Lebensgefährten	21
Auswanderung	21
Zuweisung bei Trennung oder Scheidung	21
WIDERRUF DER WOHNUNGSZUWEISUNG	21
Umstände, die zum Widerruf der Wohnungszuweisung führen	21
AUFNAHME WEITERER PERSONEN	22
Gesuch um Aufnahme weiterer Personen	22
Widerruf der Wohnungszuweisung	23
Gründe für die Aufnahme von Personen	23
Vordruck für das Gesuch	23
DIE MIETE	23
Welche Miete zahlen die Mieter des Wohnbauinstitutes?	23
Nach welchen Kriterien wird die Miete berechnet?	23
Welche Einkommen zählen bei der Festlegung der Miete?	24
Abzug der Freibeträge	24
Was passiert, wenn der Mieter die Einkommensgrenzen übersteigt?	24

INHALT

Unwahre Einkommenserklärungen – fehlende Unterlagen	25
Mietenänderung während des Jahres	25
Mietenzahlung per Dauerauftrag	25
Die soziale Miete	26
Die Landesmiete	27
NEBENSPESEN	28
Abrechnung der Condominiumsspesen	28
ORDENTLICHE UND AUßERORDENTLICHE INSTANDHALTUNG	29
Genehmigung von ordentlichen Instandhaltungsarbeiten	29
MIETERORDNUNG	30
Welche Bestimmungen sind im Allgemeinen vorgesehen?	30
Welche Bestimmungen sind im Besonderen vorgesehen?	30
Empfehlungen für eine gute Nachbarschaft	31
Wer kommt für die Schäden an den Gemeinschaftsteilen auf?	32
Wer ist für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen zuständig?	32
Wie steht es mit dem Aufzug?	32
... und mit den Garagen und Kellern?	33
Auf welchem Parkplatz stelle ich mein Auto ab?	33
Wozu ist der Parkplatz vorgesehen?	33
Wo wasche ich mein Auto?	33
Kontakte zwischen dem Institut und den Mietern	33
Da war noch etwas Wichtiges	34
INFORMATIONSinSTRUMENTE	35
Mitteilungsblatt – Internet – Video	35
IM FALLE VON BRAND U.A.M.: HAFTUNG - VERSICHERUNGEN	36
Wer haftet?	36
Verantwortung der Mieter	36
Wie kann man sich absichern?	37
Versicherungsformen	37
TIPPS	37
Was kann der Mieter zum Schutze seiner Wohnung beitragen?	37
Vor Einbruch geschützt: Sicheres Zuhause	38
Allgemeine technische Hinweise	39
Informationen zur technischen Ausstattung der Wohnung	39
Energiesparen lohnt sich	42
Hundehaltung	46
Trennen ist gut - Müll vermeiden ist besser!	47

Liebe Mieter,

als Präsidentin des Wohnbauinstitutes heiße ich Sie auch im Namen meiner Mitarbeiter herzlich in Ihrer neuen Wohnung willkommen.

Damit das Leben in der neuen Umgebung für Sie so angenehm wie möglich wird, braucht es den guten Willen und den Einsatz aller Mieter. Nur wenn jeder bereit ist, dem Nächsten Respekt und Freundlichkeit entgegenzubringen, so wie man es selbst vom Nächsten erwartet, können sich alle in der neuen Wohnung wohl fühlen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, genügt es, wenn Sie sich die Grundsätze vor Augen halten, die in der Mieterordnung enthalten sind. Diese enthält eine Reihe von Bestimmungen für ein geregeltes Leben im Hause. Wenn alle Mitbewohner versuchen, diese Regeln einzuhalten, kann das Zusammenleben zur Freude werden.

Dieser Leitfaden verfolgt den Zweck, Ihnen die vom Wohnbauinstitut angebotenen Leistungen sowie Ihre Rechte und Pflichten aufzuzeigen, sodass Sie diese auf bestmögliche Art und Weise wahrnehmen können. Es soll Ihnen helfen, das Wohnbauinstitut näher kennenzulernen und bei Bedarf gleich den richtigen Ansprechpartner im Institut zu erreichen.

In diesem Sinne hoffe ich, dass der Leitfaden für Sie nützlich ist und baue auf eine gute Zusammenarbeit.

Mit den besten Wünschen

*Die Präsidentin
des Wohnbauinstitutes*



Rosa Franzelin

Das Wohnbauinstitut stellt sich vor

ÖFFENTLICH RECHTLICHE KÖRPERSCHAFT

Das Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol ist eine öffentlich rechtliche Körperschaft. Es ist Rechtsnachfolger des autonomen Volkswohnhäuserinstitutes, das 1934 gegründet wurde, um in Südtirol Wohnungen für die aus den italienischen Provinzen anzuwerbenden Industriearbeiter und deren Familien zu bauen.

1972 ging das Wohnbauinstitut in die ausschließliche Zuständigkeit des Landes Südtirol über und es erhielt ein neues Statut. Die Verwaltung des Wohnbauinstitutes besorgt demnach ein Verwaltungsrat und als Rechnungsprüfer fungiert ein Aufsichtsrat. Das Wohnbauinstitut unterliegt der Aufsicht des Landes.

AUFGABEN DES WOHNBAU- INSTITUTES

Aufgabe des Wohnbauinstitutes ist es, bedarfsgerechte Wohnungen einkommensschwachen Familien, alten Leuten, Behinderten und sozialen Kategorien sowie Wohnheime für Arbeiter, Studenten und Behinderte zur Verfügung zu stellen. Seit 1987 zählt auch die Gewährung des Wohngeldes - ein monatlicher Beitrag zur Miete, der an einkommensschwache Mieter von privaten Wohnungen auf Antrag ausbezahlt wird - zum Aufgabenbereich des Wohnbauinstitutes.

Das Wohnbauinstitut nimmt auch die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der eigenen Wohnungen vor. Zudem kann es auf eigene Kosten alte Gebäude von Privaten sanieren, sofern die wiedergewonnenen Wohnungen für mindestens zwanzig Jahre dem Wohnbauinstitut zur Vermietung überlassen werden. Voraussetzung ist, dass das Gebäude frei von Personen ist und wenigstens zwei Wohnungen realisiert werden können.

KONDOMINIUMS- VERWALTUNG

Man spricht von einem Kondominium, sobald in einem Gebäude mehrere Eigentümer vorhanden sind. Ein Kondominium ist eine Interessengemeinschaft mit der Aufgabe, die Gemeinschaftsteile zu verwalten. Die Institutsgebäude werden entweder vom Wohnbauinstitut oder von Dritten verwaltet. Um die verschiedenen verwaltungstechnischen Fragen bezüglich der Gemeinschaftsteile zu klären, werden periodische Kondominiumsversammlungen abgehalten.



DAS WOHNBAUINSTITUT STELLT SICH VOR

Wohnungssuchende, die im Besitze der vorgeschriebenen Voraussetzungen sind, können in den Monaten September-Oktober eines jeden Jahres ein Gesuch um Zuweisung einer Sozialwohnung einreichen. Nach der Überprüfung dieser Gesuche werden die Rangordnungen von einer Kommission erstellt, aufgrund der die Wohnungen durch die Präsidentin zugewiesen werden.

Die Gesuche dienen auch als Bedarfsnachweis. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen genehmigt die Landesregierung auf Vorschlag des Landesrates für Wohnungsbau das Bauprogramm des Wohnbauinstitutes und dessen Finanzierung. Der derzeitige Besitzstand umfasst über 11.000 Wohnungen.

Das Wohnbauinstitut realisiert das Bauprogramm durch Bau, Kauf und Wiedergewinnung. Als Alternative zum Bau und Kauf kann das Wohnbauinstitut auch Wohnungen von privaten Eigentümern anmieten, da dies bei dringender Notwendigkeit die sofortige Verfügbarkeit der Wohnungen bedeutet. Bei der Anmietung schließt das Wohnbauinstitut mindestens vierjährige Mietverträge ab mit der Zusicherung, die Wohnung bei Bedarf nach vorheriger Kündigung von sechs Monaten freizustellen und dem Eigentümer zurückzugeben.

**GESUCH UM
ZUWEISUNG
EINER WOHNUNG**

**BEDARFS-
NACHWEIS
BAUPROGRAMM
FINANZIERUNG**

**REALISIERUNG
DES BAU-
PROGRAMMES
DURCH BAU,
KAUF, WIEDER-
GEWINNUNG UND
ANMIETUNG**

DAS WOHNBAUINSTITUT VERFOLGT FOLGENDE ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN:

- Verwirklichung des Rechts auf familiengerechtes Wohnen für einkommensschwächere Bürger, welche ihr Wohnungsproblem auf dem freien Markt selbst nicht lösen können
- Errichtung von Wohnungen mit guter Qualität, welche ressourcensparend und instandhaltungsarm sind
- Errichtung von Arbeiterwohnheimen
- Bürgernähe sowie partnerschaftliches Verhältnis zu den Mietern
- Erstellung von Pilotprojekten und Weitergabe der gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse

Das Wohnbauinstitut ist bemüht, in allen Gemeinden Südtirols das Wohnungsproblem einer Lösung zuzuführen und den einkommensschwächeren Familien, die auf dem privaten Wohnungsmarkt keine Mietwohnung bekommen oder auch unter Zuhilfenahme der guten Kleinsparer-Wohnbauförderung des Landes keine Eigentumswohnung erwerben können, zu einer familiengerechten Wohnung zu verhelfen.



Verwaltungs- und Aufsichtsrat

Geführt wird das Wohnbauinstitut von einem Verwaltungsrat, während ein Aufsichtsrat die Kontrollfunktion ausübt.

VERWALTUNGS- RAT

Der Verwaltungsrat wird von der Landesregierung für die Dauer ihrer Amtszeit ernannt. Er besorgt die ordentliche Verwaltung des Wohnbauinstitutes und ist aus elf Mitgliedern zusammengesetzt:

Präsidentin:
Rosa Franzelin-Werth
Vizepräsident:
Dr. Antonio Barbeta
Mitglieder:
Otto von Dellemann
Geom. Peter Erlacher
Horst Gasser
Oscar Insam
Geom. Egon Larcher
Dr. Giorgio Marchiodi
Georg Pardeller
Vinzenz Reichegger
Lorenzo Sola

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überprüft die Finanzgebarung des Wohnbauinstitutes und berichtet dem Landtag und der Landesregierung; er besteht aus drei Mitgliedern und ist wie folgt zusammengesetzt:

Präsident:
Dr. Franz Pircher
Mitglieder:
Dr. Markus Kuntner
Dr. Eros Magnago

Verwaltungsstruktur

MITARBEITER

Die vom Generaldirektor geleitete Verwaltungsstruktur gliedert sich in Abteilungen und Ämter. Insgesamt sind rund 190 Mitarbeiter beim Wohnbauinstitut tätig.



Führungstab

<i>Dr. Franz Stimpfl</i>	Generaldirektor
<i>Dr. Franco Finato</i>	Direktor der Abteilung Wohnung und Mieter und Vizegeneraldirektor
<i>Arch. Ing. Bruno Gotter</i>	Direktor der Abteilung Technische Dienste
<i>Dr. Hansjörg Alber</i>	Direktor der Abteilung Personal und Organisation, Verwaltung und Finanzen, Controlling
<i>Dr. Petra Piffer</i>	Direktorin des zentralen Dienstes Personal und Organisation
<i>Dr. Stefano Paparella</i>	Direktor des zentralen Dienstes für Rechtsangelegenheiten
<i>Klaus Huber</i>	Direktor des zentralen Dienstes EDV und Prozesse
<i>Dr. Nicoletta Partacini</i>	Direktorin des Amtes Verwaltung und Finanzen
<i>Ing. Gianfranco Minotti</i>	Direktor des Technischen Amtes Bozen 1
<i>Ing. Helmut Kaufmann</i>	Direktor des Technischen Amtes Bozen 2
<i>Geom. Josef Gasser</i>	Geschäftsführender Direktor des Technischen Amtes Nord-Ost
<i>Arch. Othmar Neulichedl</i>	Direktor des Technischen Amtes Süd-West
<i>Geom. Stefano Grando</i>	Direktor der Mieterservicestelle Bozen
<i>Geom. Erhard Schwellensattl</i>	Direktor der Mieterservicestelle Meran
<i>Dr. Barbara Tschenett</i>	Direktorin der Mieterservicestelle Brixen

Mieterservicestellen



POLY-FUNKTIONELLE STRUKTUREN

Als Anlaufstellen der Mieter sind in Bozen, Meran und Brixen dezentrale Mieterservicestellen eingerichtet, denen je nach der Anzahl der von den einzelnen Mieterservicestellen verwalteten Wohnungen entsprechend viele Mieterbetreuer und Mieterassistenten zugeteilt sind; diese fungieren als Problemlöser vor Ort für die Mieter und als Bindeglied zum Wohnbauinstitut.

AUFGABENBEREICH

Den Mieterservicestellen sind umfassende Kompetenzen in der Mieterbetreuung und Gebäudeverwaltung zugeteilt. Der Aufgabenbereich umfasst für alle drei Servicestellen Bozen, Meran und Brixen die ordentliche Instandhaltung, Räumung, Wiederherstellung und Sanierung von einzelnen Wohnungen. Den Mieterservicestellen Meran und Brixen obliegen zudem die Wohnungs- und Tauschgesuche, die Mieten, das Wohngeld, die Kondominien- und Eigenverwaltung, die Aufteilung und Verrechnung der Nebenspesen, die Verträge und die vertraglichen Beziehungen. Aufgrund der dezentralisierten Aufgabenverteilung versucht man, die Probleme des Mieters durch einen direkten Ansprechpartner einer Lösung zuzuführen.

MIETERSERVICE-STELLE BOZEN

Die Mieterservicestelle Bozen erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Bozen, Überetsch, Unterland, Salten-Schlern-Gebiet ohne Gröden. Der Sitz befindet sich in Bozen, Mailandstraße 2. Tel. 0471 906 666, Fax 0471 200 489

Der Aufgabenbereich der Mieterservicestelle Bozen umfasst die Verwaltung der Miet- und Eigentumswohnungen, welche sich in Kondominien befinden, die vom Wohnbauinstitut verwaltet werden. Die Mieterservicestelle Bozen verwaltet derzeit zirka 7500 Wohnungen, die in Bozen, in Leifers, im Unterland und Überetsch, im unteren Etschtal bis Terlan und in der Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern verteilt sind. Geom. Stefano Grando leitet die Mieterservicestelle Bozen seit Jänner 1997.

Zur Mieterservicestelle Meran gehören die Stadt Meran, die umliegenden Gemeinden, das Passeiertal, der Vinschgau, Deutsch-Nonsberg und Ulten. Der Sitz befindet sich in Meran, Carduccistraße 13, Tel. 0473 235 526, Fax 0473 235 554. Im Laufe des Jahres 2002 wird der Sitz in die Piavestraße (Nähe Theaterbrücke) verlegt.

**MIETERSERVICE-
STELLE MERAN**

Im Gegensatz zur zentral gelegenen Mieterservicestelle Bozen, die sich ausschließlich um die Belange der Institutsmieter kümmert, obliegen einer Außenstelle sämtliche zusätzlichen Aufgabenbereiche. Die Mieterservicestelle Meran spiegelt also im Kleinen die Abteilung »Wohnung und Mieter« des Wohnbauinstitutes wider. Die Außenstelle wird von Geom. Erhard Schwellensattel geleitet. Der Mieterservicestelle Meran obliegt die Annahme der Gesuche um Wohngeld, die Beratung von Wohnungssuchenden, die Annahme der Gesuche um Zuweisung von Wohnungen, Kontakte mit den Behörden usw.

Die Mieterservicestelle Brixen umfasst das Eisacktal nördlich von Waidbruck, Wipptal, Gröden, Pustertal und Gadertal und hat ihren Sitz in Brixen, Romstraße 8.
Tel. 0472 831 445, Fax 0472 835 545

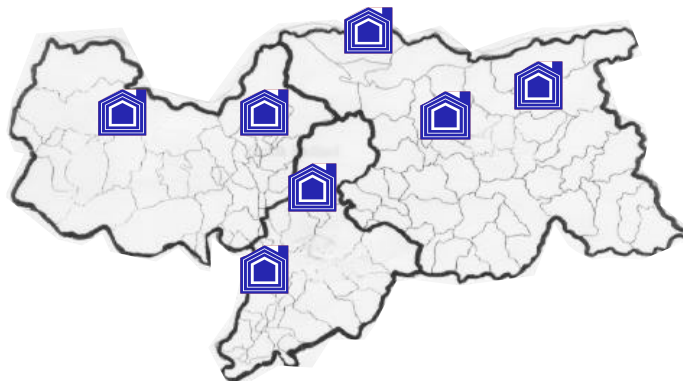
**MIETERSERVICE-
STELLE BRIXEN**

Die Mieterservicestelle Brixen spiegelt wie die Mieterstelle Meran im Kleinen die Abteilung »Wohnung und Mieter« des Wohnbauinstitutes wider. Ihr obliegen die Annahme der Gesuche um Wohngeld, die Beratung von Wohnungssuchenden, die Annahme der Gesuche um Zuweisung von Wohnungen, Kontakte mit den Behörden usw. Die Außenstelle wird von Dr. Barbara Tschenett geleitet.

Mieterbetreuer, -assistenten und Vertrauenspersonen

Der Mieterbetreuer ist zuständig für sämtliche Verwaltungsangelegenheiten, die mit Ihrem Haus zusammenhängen. Er ist das Bindeglied zwischen Ihnen und dem Wohnbauinstitut. Er ist zusammen mit den Vertrauenspersonen bemüht, die alltäglichen Probleme in einem Gebäude anzugehen und zu lösen und ein geregeltes Zusammenleben zwischen den Mietern zu gewährleisten. Hier sei jedoch darauf hingewiesen, dass es vor allem auf die Einstellung der einzelnen Mieter ankommt und auf deren Mithilfe. Je mehr sich die Mieter selbst bemühen, Konflikte nicht aufkommen zu lassen bzw. diese zu beseitigen und sich gegenseitig zu helfen, desto angenehmer ist das Leben in den Wohnungen und desto bürgerfreundlicher und unbürokratischer kann das Wohnbauinstitut arbeiten.

Büros



Ort	Adresse	Telefon/Fax	Parteienverkehr
BOZEN	Horazstraße 14	Tel. 0471/90 66 66 Fax 0471/26 20 64	Montag bis Freitag: von 9 bis 12 Uhr
<i>Mieterservicestelle</i>	Mailandstraße 2	Tel. 0471/90 66 66 Fax 0471/20 04 89	Montag: von 15 bis 16.45 Uhr
	Amba-Alagi- Straße 14	Tel. 0471/90 66 50 Fax 0471/90 65 50	
BRIXEN <i>Mieterservicestelle</i>	Romstraße 8	Tel. 0472/83 14 45 Fax 0472/83 55 45	
MERAN <i>Mieterservicestelle</i>	Carduccistraße 13	Tel. 0473/23 55 26 Fax 0473/23 55 54	
BRUNECK	Michael-Pacher- Straße 2	Tel. 0474/55 43 00 Fax 0474/55 41 97	Dienstag: 9 bis 12 Uhr und 15 bis 16.45 Uhr Donnerstag: von 9 bis 12 Uhr
NEUMARKT	Mühlbachweg 2 (Vill)	Tel. 0471/82 07 58 Fax 0471/82 07 58	Mittwoch: von 9 bis 12 Uhr
SCHLANDERS	Holzbruggweg 19	Tel. 0473/62 13 32	Donnerstag: von 9 bis 12 Uhr
STERZING	am Sitz der Be- zirksgemeinschaft Wipptal, Bahnhof- straße 1	für Telefongespräche und Faxübermittlun- gen wende man sich an die Außenstelle Brixen	jeden 1. und 3. Montag des Mo- nats: von 15 bis 16.45 Uhr

Parteienverkehr in Bozen

Um mehr Bürgernähe zu verwirklichen und den regen Parteienverkehr in Bozen bürgerfreundlicher zu gestalten, erteilt die Wohnungs- und Mieterabteilung dem Publikum alle erforderlichen Informationen im Parterre des Wohnbauinstitutes in Bozen, Mailandstraße 2, wo eigene Informationsschalter von Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr und Montag Nachmittag von 15 bis 16.45 Uhr zur Verfügung stehen.

Bei diesem Schalter erhält man am Montag von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 16.45 Uhr und am Mittwoch Vormittag Auskünfte über die Zuweisung von Wohnungen. In den Monaten September/Oktober, dem gesetzlichen Termin für die Gesuchseinreichung, stehen den Antragstellern mehrere Mitarbeiter (von Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr und am Montag von 15 bis 16.45 Uhr) zur Verfügung. In diesem Zeitraum werden auch die Gesuche angenommen.

Den Gesuchstellern für Wohngeld stehen zwei Schalter von Montag bis Donnerstag (von 9 bis 12 Uhr und am Montag von 15 bis 16.45 Uhr) zur Verfügung. Um längere Wartezeiten für die Auszahlung des Wohngeldes zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass die Gesuche ordnungsgemäß ausgefüllt und mit allen notwendigen Unterlagen einschließlich der vidimierten Grundbuchs- und Katasterpläne für die Wohnung versehen sind.

Bei diesem Schalter können am Montag und am Mittwoch (von 9 bis 12 Uhr und am Montag von 15 bis 16.45 Uhr) Informationen zur Berechnung der Miete und zum Abschluss der Mietverträge bzw. Mietvereinbarungen eingeholt sowie die Meldungen bezüglich Änderung in der Familienzusammensetzung (z. B. Geburt eines Kindes, Auszug oder Ableben eines Familienmitgliedes) abgegeben werden.

Montag und Mittwoch vormittags haben die jeweiligen Mieterbetreuer Parteienverkehr. Bei diesen können die Gesuche um Wohnungstausch, um Aufnahme von Personen in die Wohnung und um Nachfolge in den Mietvertrag abgegeben werden. Ebenfalls können sich die Mieter an die Mitarbeiter der Arbeitsgruppe für Kondominiumsverwaltung wenden, um Informationen über die Kondominiumsspesen zu erhalten.

Die Arbeitsgruppe Instandhaltung und Wiedergewinnung von Wohnungen steht jeden Mittwoch Vormittag den Mietern für Fragen im Zusammenhang mit der Instandhaltung, Sanierung und Wiedergewinnung von Wohnungen zur Verfügung.

INFORMATIONSSCHALTER VON 9 BIS 12 UHR



WOHNUNGSZUWEISUNG



WOHNGELD



MIETERBEZIEHUNGEN



MIETERBETREUER/-ASSISTENTEN UND KONDOMINIUMSANGELEGENHEITEN

INSTANDHALTUNG UND WIEDERGEWINNUNG VON WOHNUNGEN

BEREITSCHAFTS- UND NOTDIENST

SCHADENS- MELDUNG

Der Schalter für Schadensmeldungen, Instandhaltung und Anträge im Zusammenhang mit der Wiedergewinnung und Sanierung von Wohnungen ist Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr und Montag Nachmittag von 15 bis 16.45 Uhr geöffnet.

Bereitschaftsdienst

Die Mieterservicestelle Bozen gewährleistet von Montag bis Freitag von 9 bis 19 Uhr einen Bereitschaftsdienst für dringende Fälle durch einen diensthabenden Mitarbeiter (Mobiltelefon 348 4426020).

Im Falle von Notständen, wie zum Beispiel Brand, Gasaustritt und sonstigen Alarmsituationen ist in erster Linie die Feuerwehr und die Polizei zu verständigen; gleichzeitig sollte jedoch auch der Bereitschaftsdienst informiert werden.

Notruf

Bei bedrohlichen Situationen ist grundsätzlich die Sicherheitsbehörde (Öffentlicher Notruf 113) zu benachrichtigen. Diese ist auch für die Störung der Nachtruhe oder groben Gesetzeszuwiderhandlungen im Allgemeinen zuständig.

NOTRUF UND GEMEINNÜTZIGE NUMMERN

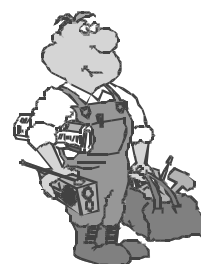
Öffentlicher Notruf		113
Carabinieri (Bereitschaftsdienst)		112
Berufsfeuerwehr		115
Sanitärer Notruf		118
Weißes Kreuz	– Bozen	0471 444 444
	– Brixen	0472 834 444
	– Meran	0473 222 222
Rotes Kreuz	– Bozen	0471 200 000
	– Brixen	0472 831 333
	– Meran	0473 222 555
Etschwerke	– Bozen	0471 225 111
	– Meran	0473 281 111
ENEL	– Bozen und Provinz	800 481 616
Gaswerk	– Bozen	0471 934 091
	– Meran	0473 283 000

Notdienst für zentralisierte Heizanlagen

BEREITSCHAFTSDIENST FÜR DEN RAUM BOZEN, KARDAUN, LEIFERS, TERLAN MIT SIEBENEICH

Das Wohnbauinstitut hat seit Jahren einen Notdienst während der Heizperiode eingerichtet, um den Betrieb der zentralisierten Heizanlagen auch an Feiertagen und Vorfeiertagen zu gewährleisten. Bei Bedarf steht der Techniker Umberto Battistata allen Mietern im Raum Bozen, Kardaun, Leifers, Terlan mit Siebeneich unter der Nummer 338 9369 582 zur Verfügung. Im Falle seiner Abwesenheit können Sie eine Nachricht auf dem Tonband des Telefonsekretariats unter der Nummer 0471 913 149 hinterlassen. Wird dieser Notdienst an Feiertagen und Vorfeiertagen in Anspruch genommen, ist der Nachweis der erbrachten Leistung mit Angabe der Arbeitszeit von der Vertrauensperson gegenzuzeichnen.

Die Mieter aller anderen Gemeinden, in welchen dieser Notdienst nicht geleistet wird, mögen sich an die jeweiligen Vertrauensleute wenden.



Entleerung und Reinigungsdienst von Klärbecken

BEREITSCHAFTSDIENST FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER MIETERSERVICESTELLE BOZEN

Um die Entleerung und den Reinigungsdienst in dem von der Mieterservicestelle Bozen abgedeckten Gebiet bei Bedarf an Feiertagen und Vorfeiertagen zu gewährleisten, können sich die Vertrauensleute und Mieter an folgende Firmen wenden:

ALISPURGO des Luis Aster - Tel. 337 456 099 – 336 590 591
EUROALPE - Tel. 0471 914 160 – 333 6736 494

Wir weisen die Mieter darauf hin, dass ausschließlich obige Firmen beauftragt werden können, da das Wohnbauinstitut mit diesen besondere Einsatzbedingungen vereinbart hat. Während der Woche können die im Zusammenhang mit diesem Dienst auftretenden Probleme telefonisch beim Schalter für die Schadensmeldung der Mieterservicestelle Bozen gemeldet werden.

Die Mieter von Gemeinden, welche nicht mit diesem Dienst abgedeckt sind, mögen sich an die jeweiligen Vertrauensleute wenden.



Zuweisung, Übergabe und Rückgabe der Wohnung

ZUWEISUNG DER WOHNUNGEN

Die Zuweisung aller Institutswohnungen erfolgt nach einer für verschiedene Kategorien erstellten Rangordnung, die von der Kommission für die Zuweisung von Wohnungen erstellt und genehmigt wird.

EINHEITLICHE KRITERIEN

Die einzelnen Zuweisungskommissionen entscheiden jeweils für sich. In allen Gemeinden Südtirols werden die gleichen Kriterien angewandt. Da die Präsidentin, das Mitglied des Verwaltungsrates und der Landesvertreter in allen Kommissionen dieselben sind, werden überall dieselben Richtlinien befolgt. Dies gewährleistet, dass die Gesuchsteller in allen Gemeinden gleich behandelt werden.

AUSWAHL DER WOHNUNGEN

Nachdem die Rangordnung rechtskräftig geworden ist und die Neubauwohnungen für die Zuweisung verfügbar sind, kann der Gesuchsteller die Auswahl der Wohnung nach der in der Rangordnung festgesetzten Reihenfolge unter Berücksichtigung des Bestandes der Familie des Zugelassenen und der Anzahl der Räume jeder Wohnung vornehmen und die entsprechende Annahmeerklärung unterschreiben.

Die überprüften Gesuche dienen auch zur Ermittlung des Wohnungsbedarfes und bilden die Grundlage für die neuen Bauprogramme. Nur auf dieser Basis kann ein bedarfsgerechtes Bauprogramm erstellt werden.

VERZICHT AUF DIE ZUGEWIESENE WOHNUNG

Verzichtet der Zuweisungsempfänger auf eine angemessene Wohnung, wird er für die darauffolgenden drei Jahre von der Rangordnung ausgeschlossen.

MIETVEREINBARUNG UND SCHLÜSSEL-ÜBERGABE

Bevor dem Mieter die Wohnungsschlüssel übergeben werden, wird eine Mietvereinbarung getroffen. Diese regelt Rechte und Pflichten, an die sich der Mieter und der Vermieter (das Wohnbauinstitut) halten müssen.

HAUSORDNUNG

Bei der Unterzeichnung der Mietvereinbarung unterschreibt der Mieter auch die Hausordnung (vgl. Mieterordnung, Seite 30) und eine Aufstellung der den Mietern bzw. dem Wohnbauinstitut anzulastenden Spesen.

AUFSTELLUNG DER SPESEN

Die Hausordnung dient dazu, das gute Zusammenleben der Mieter zu regeln, damit keine Benachteiligungen entstehen und alle Mieter die gleichen Rechte genießen können. Die Hausordnung ist als Hilfe zur Verwirklichung des Zieles zu verstehen, das alle Mieter anstreben sollten, nämlich ein unbeschwertes Zusammenleben mit den Nachbarn im gegenseitigem Respekt, damit sich alle wohl fühlen können.

DAS MIETVERHÄLTNIS

Dass die geltenden Regeln eingehalten werden ist so wichtig, dass bei Nichtbeachtung der Hausordnung im schlimmsten Fall die Wohnung vom Mieter freigestellt werden muss.

Die Dauer des Mietvertrages ist unbegrenzt, d. h. der Mieter hat das Recht – sofern er sich an die vorgeschriebenen Regeln hält, die festgesetzte Miete bezahlt und keine Gründe für den Widerruf der Wohnungszuweisung (vgl. S. 21) bestehen – auf Lebzeiten Mieter des Wohnbauinstitutes zu bleiben, indem er eine Miete bezahlt, die seinem Einkommen angemessen ist.

Je nachdem, ob eine Wohnung oder eine Garage angemietet wird, sind nach Vereinbarungs- bzw. Vertragsabschluss verschiedene Meldungen zu machen. Zusammenfassend wird in der Folge aufgelistet, welche Meldungen (was), bei welchem Amt (wo), für welche Lokale (wofür) zu tätigen sind und welche Unterlagen erforderlich (womit) sind.

DAUER DES MIETVERTRAGES

MELDUNGEN NACH VERTRAGSABSCHLUSS

Was	Wo	Womit	Wofür
Wohnsitzwechsel	Meldeamt der Gemeinde	Einladungsschreiben vonseiten des Wohnbauinstitutes	Wohnung
Stromanschluss (für Bozen und Leifers)	Etschwerke in Bozen, Zwölfmalgreiner Str. 8, Tel. 0471 225 111	Erklärung vonseiten des Wohnbauinstitutes	Wohnung
Gasanschluss (für Bozen)	Gaswerk der Gemeinde Bozen, Galileistr. 21, Tel. 0471 934 091	Erklärung vonseiten des Wohnbauinstitutes	Wohnung
Meldung der Besetzung oder Inanspruchnahme von Räumlichkeiten und Flächen (Müllentsorgungsgebühr) (für Bozen)	SEAB, Energie-/Umweltbetriebe Bozen AG, G.-Galilei-Str. 21, Tel. 0471 541 717	Vordruck vonseiten des Wohnbauinstitutes	Wohnung Einzelgarage
Für die anderen Ortschaften von Südtirol wenden sich die Mieter an die zuständigen Stellen (Stadtwerke, Gemeinde usw.).			

Im Falle der Rückgabe der Wohnung oder der Garage an das Wohnbauinstitut sind Sie verpflichtet, die obgenannten Verträge zu kündigen. Das Wohnbauinstitut lehnt jegliche Verantwortung ab.

RÜCKGABE DER LOKALE

DAS MIETVERHÄLTNIS

LOKALAUGENS- SCHEIN BEI RÜCKGABE DER LOKALE

Die Lokalausgusscheine in Wohnungen, aus denen der Mieter auszieht und die dem Wohnbauinstitut zurückgegeben werden, werden je nach Ortschaft an verschiedenen Tagen ausgeführt. Auskünfte erteilt die jeweilige Mieterservice-stelle.

Mieterverzeichnis und jährlicher Fragebogen

MIETER- VERZEICHNIS

Das Wohnbauinstitut hat die Pflicht, ein Verzeichnis der Mieter zu führen, denen eine Institutswohnung zugewiesen wurde. Die Mieter müssen die Angaben liefern, die zur Einhaltung der geltenden Vorschriften notwendig sind.

FRAGEBOGEN FÜR DIE JÄHRLI- CHE NEUBE- RECHNUNG DER MIETE

Für die Erstellung und laufende Fortführung des Mieterverzeichnisses erstellt das Wohnbauinstitut einen Fragebogen, der allen Inhabern von Mietverträgen übermittelt wird. Der Fragebogen dient für die jährliche Neuberechnung der Miete. Die soziale Miete kann nur berechnet werden, wenn der Erhebungsbogen innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Termins beim Wohnbauinstitut eingereicht wird. Sollte es jedoch vorkommen, dass ein Mieter die Unterlagen für die Bewertung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht oder nach Ablauf dieser Frist abgibt, muss er für die Dauer eines Jahres die Landesmiete zahlen.

SELBST- ERKLÄRUNG

Der Mieter kann seine Familien- und Einkommenssituation auch durch Selbsterklärung angeben, muss jedoch darauf achten, dass die erklärten Daten der effektiven Situation entsprechen. Werden nämlich bei den vom Gesetz vorgesehenen Stichproben Abweichungen festgestellt, muss gegen den Mieter wegen falscher Erklärung und versuchten Betrug Anzeige erstattet werden.

Für den Inhalt der Erklärung ist ausschließlich der Mieter verantwortlich, sei es im Hinblick auf die Erklärung der Einkommen aller auf dem Vordruck aufscheinenden Familienmitglieder, sei es in Bezug auf etwaige Änderungen der Familienzusammensetzung. Die Selbsterklärung kann nur dann angenommen werden, wenn sie vollständig ausgefüllt ist. Wahlweise können auch Dokumente beigelegt werden.

Der Vertragsinhaber der Wohnung kann die Selbstbescheinigung entweder vor dem zuständigen Beamten oder zu Hause unterschreiben. Falls er zu Hause unterschreibt, muss er der Selbsterklärung eine Fotokopie seines Personalausweises beilegen. Auf diese Weise kann der ausgefüll-

te Erhebungsbogen auch von einer anderen Person abgegeben werden. Zur Unterschrift berechtigt ist ausschließlich der Vertragsinhaber der Wohnung.

In der Selbsterklärung erklärt der Vertragsinhaber für sich und alle mit ihm zusammenlebenden Personen die ausgeübte Tätigkeit und das Einkommen des Vorjahres. Um eventuelle Ungenauigkeiten in der Selbsterklärung zu vermeiden, können die Steuererklärung sowie Bescheinigungen über andere, nicht steuerpflichtige Einkünfte des Bezugsjahres bei der Abgabe vorgelegt oder als Kopie beigelegt werden.

Sollte sich bei den Kontrollen herausstellen, dass die vom Vertragsinhaber selbstbescheinigten Daten nicht der Wahrheit entsprechen, muss außer der Anwendung der Landesmiete Anzeige bei der Gerichtsbehörde erstattet werden.

**UNWAHRE
ERKLÄRUNGEN**

Wohnungstausch

Das Wohnbauinstitut vergibt die Wohnungen grundsätzlich unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnungsgröße an den Familienbedarf. Wenn die Wohnung im Laufe der Zeit nicht mehr für die Familie geeignet ist – weil sie entweder zu groß oder zu klein ist – kann der Vertragsinhaber um die Zuweisung einer anderen Wohnung ansuchen. Das Wohnbauinstitut bietet auch Mietern mit schwerwiegenden gesundheitlichen Problemen die Möglichkeit zum Tausch mit einer geeigneten Wohnung. Zur Belegung dieser schwerwiegenden gesundheitlichen Probleme müssen entsprechende Unterlagen beigelegt werden (Invaliditätsbescheinigungen, ärztliche Zeugnisse usw.)

Zu groß ist eine Wohnung, wenn die Anzahl der Räume – unter Ausschluss der Nebenräume – höher ist, als die Anzahl der Familienmitglieder, sofern die bewohnbare Nutzfläche insgesamt höher ist als fünfzig Quadratmeter für eine Person und 15 Quadratmeter für jede weitere Person.

Das Wohnbauinstitut muss ein Verzeichnis aller Mieter erstellen, welche eine zu große Wohnung besetzen.

Dauert die Unterbelegung mehr als ein Jahr an, kann die Präsidentin des Wohnbauinstitutes nach Anhören der Zuweisungskommission die Zuweisung der Wohnung widerrufen und dem Mieter gleichzeitig eine andere für den Bedarf der Familie geeignete Wohnung zuweisen. In diesem Fall gewährt das Wohnbauinstitut einen Beitrag für die Übersiedlungskosten.

**ANSUCHEN UM
WOHNUNGS-
TAUSCH**

**ZU GROßE
WOHNUNG**

**VERZEICHNIS DER
MIETER VON
UNTERBELEGTEN
WOHNUNGEN**

**TAUSCH MIT
EINER DEM
BEDARF DER
FAMILIE
GEEIGNETEN
WOHNUNG**

DAS MIETVERHÄLTNIS

FEHL- BELEGUNGS- ABGABE

Familien, die in einer zu großen Wohnung wohnen und die einem Wohnungstausch nicht zustimmen wollen, können erklären, in ihrer derzeitigen Wohnung bleiben zu wollen. Sie müssen jedoch für die den eigenen Bedarf übersteigende bewohnbare Nutzfläche eine Fehlbelegungsabgabe bezahlen. Diese entspricht der jeweiligen Landesmiete und ist ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem der Mieter dem Tausch nicht zugestimmt hat, zu zahlen.

ZU KLEINE WOHNUNG

Zu klein ist eine Wohnung dann, wenn sie im Verhältnis zur Anzahl der Familienmitglieder überfüllt ist, das heißt, wenn folgende Mindestmaße nicht gegeben sind:

- 23 Quadratmeter für eine Person, erhöht um
- 15 Quadratmeter für die zweite Person und
- 10 Quadratmeter für jede weitere Person

GEGENSEITIGER WOHNUNGS- TAUSCH

Wenn die Wohnung angemessen ist und keine zwingenden Gesundheitsgründe bestehen, die einen Tausch rechtfertigen, gibt es für die Mieter noch die Möglichkeit des gegenseitigen Wohnungstausches.

Der Tauschwille des Mieters kann nach schriftlicher Anfrage mit Angabe der Telefonnummer (damit die Interessierten miteinander Verbindung aufnehmen können) im Mieterinfo unter der Rubrik Wohnungsbörse veröffentlicht werden. Vor Durchführung des Tausches müssen die Mieter ein gemeinsames Tauschgesuch machen und die Genehmigung des Wohnbauinstitutes einholen.

Wohnungstausche sind nur im gegenseitigem Einverständnis möglich, sofern bestimmte Voraussetzungen (z. B. Arbeitsplatz, Größe der Wohnung, usw.) gegeben sind.

Mietnachfolge

ABLEBEN DES VERTRAGS- INHABERS

Im Falle des Ablebens des Vertragsinhabers müssen die Hinterbliebenen ehestens dies dem Wohnbauinstitut melden und das Gesuch um Nachfolge in die Mietvereinbarung beim jeweiligen Mieterbetreuer einreichen, damit das Einkommen des Verstorbenen bei der Mietenberechnung nicht mehr berücksichtigt und eine eventuelle Mietnachfolge in die Wege geleitet wird. Der überlebende Ehegatte kann in die Wohnungszuweisung eintreten und die Mietvereinbarung wird zu seinen Gunsten umgeschrieben. Weiters haben in nachstehender Reihenfolge Anrecht auf Zuweisung der Wohnung: die Kinder, die Enkelkinder, die Eltern, die Geschwister.

Die Nachfolge ist an den Nachweis gebunden, dass sie mit dem verstorbenen Mieter zum Zeitpunkt des Ablebens ununterbrochen seit mindestens zwei Jahren in Familiengemeinschaft lebten, auf dem Familienbogen standen und in der Mieterkartei des Wohnbauinstituts aufscheinen. Enkel und Geschwister müssen vor dem Ableben mindestens zehn Jahre mit diesem in Familiengemeinschaft gelebt haben. Der Nachweis vorgenannter Dauer ist für Kinder unter zwei Jahren nicht erforderlich.

Wenn der Vertragsinhaber dauerhaft in ein Pflegeheim für Langzeitkranke kommt, gilt ebenfalls Vorgenanntes für die Mietnachfolge. Wird jemand in ein Altersheim gebracht, so muss nachgewiesen werden, dass der Vertragsinhaber mindestens der mittleren oder schweren Pflegestufe angehört.

Wenn keine der vorhergenannten Nachkommen oder Eltern bei Ableben in der Familiengemeinschaft waren, dann kann auch der Lebensgefährte, sofern er zwei Jahre in eheähnlicher Beziehung lebte und in der Mieterkartei eingetragen war, in die Mietnachfolge treten.

Wenn der Vertragsinhaber außerhalb des Landes abwandert, dann können die Kinder, Enkelkinder, Eltern und Geschwister, sofern sie für die vorgenannte Dauer mit dem Mieter zusammengelebt haben, in die Mietnachfolge treten.

Im Falle einer Trennung oder Scheidung hält sich das Wohnbauinstitut bei der Zuweisung der Wohnung bzw. der Mietnachfolge in der Regel an die richterliche Verfügung und in Ermangelung dessen wird die Wohnung jenem Elternteil zugewiesen, dem die Kinder anvertraut wurden.

ANRECHT AUF MIETNACHFOLGE

AUFENTHALT IM PFLEGEHEIM

ZUWEISUNG AN DEN LEBENS- GEFÄHRTEN

AUSWANDERUNG

ZUWEISUNG BEI TRENNUNG ODER SCHEIDUNG

Widerruf der Wohnungszuweisung

Die Mietvereinbarung wird aufgelöst und der Mieter muss die Wohnung verlassen, wenn er

- die Wohnung ganz oder teilweise an Dritte abtritt;
- ohne Ermächtigung andere Personen in die Wohnung aufnimmt, als jene, die im Ansuchen um Wohnungszuweisung enthalten sind;
- die Wohnung des Wohnbauinstitutes während eines Zeitraumes von mehr als drei Monaten nicht ständig und tatsächlich bewohnt, vorbehaltlich der Ermächtigung seitens des Wohnbauinstituts, aus schwerwiegenden Gründen;

UMSTÄNDE, DIE ZUM WIDERRUF DER WOHNUNGS- ZUWEISUNG FÜHREN

DAS MIETVERHÄLTNIS

- die Wohnung zu unerlaubten und unmoralischen Zwecken missbraucht;
- die Wohnung missbräuchlich genutzt hat;
- die Miete nicht bezahlt;
- sich nicht an die Hausordnung hält;
- die Wohnung ohne Rechtstitel besetzt;
- während eines Zeitraumes von wenigstens drei aufeinander folgenden Jahren über ein Familiengesamteinkommen verfügt, das jenes der dritten Einkommensstufe überschreitet, wobei auch das Einkommen der in eheähnlichen Beziehung lebenden Person berücksichtigt wird. Jenes der Kinder wird nicht berücksichtigt.
- bei Überschreiten der Höchsteinkommensgrenze nicht bereit ist, die diesbezüglich erhöhte Miete zu bezahlen; solange von der Landesregierung nicht das tatsächliche Verlassen der Wohnung bestimmt wird.

Die Institutswohnung muss auch dann verlassen werden, wenn der Mieter, der nicht gerichtlich getrennte Ehegatte oder die mit dem Mieter in eheähnlicher Beziehung lebende Person, eine dem Bedarf der Familie angemessene Wohnung in einem vom Arbeitsplatz oder Wohnort leicht erreichbaren Ort besitzt oder das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnrecht an einer solchen Wohnung hat, oder innerhalb der letzten fünf Jahre eine solche verkauft hat.

Befindet sich die Wohnung außerhalb des Landesgebietes, wird der Widerruf nur dann verfügt, wenn der nach den jeweiligen regionalen Bestimmungen ermittelte Konventionalwert der Wohnung gleich hoch ist wie der Konventionalwert einer Wohnung, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen für den Mieter angemessen ist.

Aufnahme weiterer Personen

Gemäss Artikel 101 des Landesgesetzes Nr. 13/98 darf die zugewiesene Wohnung nur von jenen Personen bewohnt werden, die im Gesuch um Wohnungszuweisung angegeben sind.

Andere Personen dürfen nur auf begründeten Antrag und nach vorheriger Ermächtigung seitens des Wohnbauinstitutes in die Wohnung aufgenommen werden.

Die Ermächtigung ist nicht erforderlich für die minderjährigen Kinder des Vertragsinhabers und im Falle der Heirat für den Ehegatten. Dabei gilt laut Artikel 5 der zweiten Durchführungsverordnung zum Landesgesetz Nr. 13/98 auch jene

**GESUCH UM
AUFNAHME
WEITERER
PERSONEN**



Person als in eheähnlicher Beziehung lebend, von der der Gesuchsteller im Gesuch erklärt, dass er sie als solche in die Wohnung aufnehmen will. Wird die Erklärung nicht gleichzeitig mit dem Gesuch um Wohnungszuweisung abgegeben, kann sie erst nach Ablauf von zwei Jahren ab Wohnungsübergabe geltend gemacht werden.

Bei Verletzung dieser Vorschriften sieht Artikel 110 desselben Landesgesetzes den Widerruf der Wohnungszuweisung vor, weil der Mieter die Wohnung ganz oder teilweise Dritten abgetreten bzw. ohne Ermächtigung andere Personen als jene, die im Ansuchen um Wohnungszuweisung enthalten sind, in die Wohnung aufgenommen hat.

Im Gesuch um Aufnahme muss genau der Grund für die Aufnahme angegeben werden, zum Beispiel:

- Pflegebedürftigkeit des Mieters,
- Pflegebedürftigkeit der einziehenden Person,
- Kündigung der einziehenden Person,
- Trennung der einziehenden Person und
- Wiedervereinigung der Familie.

Der Vordruck für das Gesuch um Aufnahme weiterer Personen ist bei den Mieterservicestellen erhältlich.

WIDERRUF DER WOHNUNGS- ZUWEISUNG

GRÜNDE FÜR DIE AUFNAHME VON PERSONEN

VORDRUCK FÜR DAS GESUCH

Die Miete

Grundsätzlich bezahlen die Mieter des Wohnbauinstitutes die soziale Miete, deren Höhe vom Gesamteinkommen der Familie abhängt und aufgrund eines gesetzlich geregelten Berechnungsschlüssels festgelegt wird.

Als Obergrenze für die Berechnung der Miete des Wohnbauinstituts gilt die Landesmiete (vgl. S. 27), das heißt, dass diese als Höchstgrenze für die zu zahlende Miete gilt, falls die soziale Miete höher ausfällt als die Landesmiete.

Die Miete wird aufgrund des Landesgesetzes jährlich neu berechnet und hat Gültigkeit für das Kalenderjahr.

Die soziale Miete beträgt zwischen 10 und 25 Prozent der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familie.

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden alle Einkommen des Mieters und der mit ihm in Hausgemeinschaft lebenden Personen berücksichtigt. Nach Abzug der Freibeträge – die Grundlage für die Berechnung der Freibeträge ist durch das Lebensminimum für eine alleinstehende Person gegeben – wird die soziale Miete berechnet (vgl. S. 26).

WELCHE MIETE ZAHLEN DIE MIETER DES WOHNBAU- INSTITUTES?

NACH WELCHEN KRITERIEN WIRD DIE MIETE BERECHNET?

DIE MIETE

WELCHE EINKOMMEN WERDEN BEI DER FESTLEGUNG DER MIETE BERÜCKSICHTIGT?

ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER FAMILIE ZÄHLEN:

- alle der Einkommenssteuer unterworfenen Einkommen des Mieters und der mit ihm in Hausgemeinschaft lebenden Personen;
- alle von der Einkommenssteuer befreiten Einkommen des Mieters und der mit ihm in Hausgemeinschaft lebenden Personen, die der Familie in kontinuierlicher Weise zur Verfügung stehen, mit Ausnahme der Begleitzulage, des Pflegegeldes, der Stipendien für Schüler und Studenten, die zur Finanzierung des Lebensunterhaltes außerhalb der Familie bestimmt sind, der Kriegspensionen und der INAIL-Renten.

Die Einkommen der steuermäßig nicht zu Lasten lebenden volljährigen Nachkommen werden zu 60 Prozent gezählt.

Die Beiträge, die für Unterhaltszahlungen laut richterlichem Urteil bezahlt werden, können, sofern die entsprechenden Zahlungen belegt werden, vom Einkommen des Mieters abgezogen werden. Die als Unterhaltszahlungen erhaltenen Beträge werden zum Einkommen des Mieters dazugerechnet. Für Mieter, die ausschließlich Einkommen aus selbständiger Tätigkeit beziehen, wird als Einkommen der Kollektivvertrag der jeweiligen Kategorie berechnet, sofern das beststeuerbare Einkommen diese Höhe nicht erreicht.

Vom so ermittelten Familieneinkommen werden unter Ausschluss der Nachkommen, die steuermäßig nicht zu Lasten sind, Freibeträge abgezogen.

ABZUG DER FREIBETRÄGE

FOLGENDE FREIBETRÄGE KÖNNEN ABGEZOGEN WERDEN:

• Für den Vertragsinhaber des Grundbetrages (Lebensminimum für eine alleinstehende Person)	50 %
• Für den Ehegatten oder Lebensgefährten auch	50 %
• Für jedes steuermäßig zu Lasten lebende Kind oder Enkel	100 %
• Für Eltern und Großeltern über 65 Jahre	100 %
• Für invalide Eltern, Großeltern und Kinder, die eine Invalidität von mehr als 74 % aufweisen	100 %
• Für jede weitere in der Hausgemeinschaft lebende Person	30 %

WAS PASSIERT, WENN DER MIETER DIE EINKOMMENSSTUFEN ÜBERSCHREITET?

LANDESMIETE

Wenn das bereinigte Gesamteinkommen der Familie die zweite Einkommensstufe überschreitet, werden 25 Prozent des bereinigten Familieneinkommens bis zur Höhe der Landesmiete verlangt. Wer die dritte Einkommensstufe drei Jahre hintereinander überschreitet, erhält den Widerruf der Woh-

nungszuweisung, kann diese aber weiterhin als sogenannter privater Mieter besetzen, wenn er sich innerhalb von 30 Tagen ab Widerrufschreiben bereit erklärt, die Landesmiete erhöht um 20 Prozent zu bezahlen. In diesem Fall wird aber nur das Einkommen von Mann und Frau bzw. der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person berechnet.

Der Widerruf der Wohnungszuweisung kann jedoch nach vorhergehender Ermächtigung durch die Landesregierung verfügt werden, wenn in der jeweiligen Gemeinde Gesuche um Wohnungszuweisung vorliegen, die seit mehr als zwei Jahre nicht berücksichtigt werden konnten.

WAS PASSIERT, WENN DER MIETER UNWAHRE EINKOMMENSERKLÄRUNGEN ODER DIE UNTERLAGEN NICHT ABGIBT?

Für Mieter, welche unwahre Einkommenserklärungen abgeben oder welche die angeforderten Unterlagen über ihr Familiengesamteinkommen nicht vorschriftsmäßig abgeben, wird die Landesmiete für die Dauer eines Jahres berechnet. Werden die Unterlagen innerhalb von 30 Tagen ab Vorschreibung der Miete abgegeben, kann für das restliche Jahr die soziale Miete berechnet werden.

MIETENÄNDERUNG WÄHREND DES JAHRES

Das Wohnbauinstitut nimmt auf Antrag des Mieters oder von Amts wegen die Neuberechnung der Miete auch während des Jahres vor, wenn sich die Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben, ändert. Wenn sich das Familieneinkommen während des Jahres empfindlich verringert, kann ausnahmsweise um eine Mietenreduzierung angesucht werden, welche der Zuweisungskommission zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

MIETENZAHLUNG PER DAUERAUFTRAG

Die vom Mieter zu zahlende Miete muss jeweils innerhalb 5. jeden Monats im Voraus bezahlt werden. Grundsätzlich wird zur Bezahlung der Miete ein automatisches Abbuchungsverfahren im Dauerauftrag angewandt, die Zahlung kann jedoch auch mittels Posterlagschein erfolgen. Unbedingt zu vermeiden ist hingegen, die Miete manuell bei der Bank einzuzahlen. In diesem Fall kann das Wohnbauinstitut den Zahlungseingang nämlich nicht automatisch verbuchen, was zeitaufwendig und kostspielig ist. Ausnahmen für die Erteilung von einmaligen Überweisungsaufträgen sollten nur bei der Zahlung von Mietenrückständen gemacht werden bzw. wenn der Posterlagschein verloren geht. In diesem Fall ist jedoch unbedingt der Grund der Überweisung und der Name anzugeben, für wen die Einzahlung getätigt wird.

Die soziale Miete

Die soziale Miete gilt für die Mietwohnungen der öffentlichen Hand und auch für die Gemeinden, sie liegt zwischen 10 und 25 Prozent der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familie. Als Obergrenze gilt die Landesmiete. Für die Berechnung der Miete muss der Mieter jährlich einen Fragebogen mit allen relevanten Erklärungen abgeben.

Die Formel für die Berechnung des Prozentsatzes der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit lautet:

$$x = \frac{15 \times d}{D} + 10$$

x	=	Prozentsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
d	=	das bereinigte Einkommen
15	=	Differenz zwischen Höchst- und Mindestprozentsatz (25 % - 10 % = 15 %)
D	=	die Obergrenze entspricht der II. Einkommensstufe für die Kleinsparerförderung und beträgt für die Miete für das Jahr 2002 € 21.071,44/Lire 40.800.000
10	=	Mindestprozentsatz

Konkretes Beispiel für die Berechnung der sozialen Miete für eine Familie mit zwei Kindern zu Lasten und einem Elternteil über 65 Jahre:

	Euro	Lire
besteuerbares Einkommen des Mieters	23.240,56	45.000.000
abzüglich Freibetrag Ehepaar	4.604,73	8.916.000
abzüglich Freibetrag 2 Kinder zu Lasten	9.209,46	17.832.000
Elternteil über 65 Jahre	4.604,73	8.916.000
	4.821,64	9.336.000
minus 25 % Freibetrag für lohnab. Arbeit	1.205,41	2.334.000
bereinigtes Einkommen = d	3.616,23	7.002.000

Setzt man nun laut vorgenannter Formel für den Buchstaben (d) den Betrag aus dem Beispiel ein, ergibt sich folgende Rechnung:

$$x = \frac{15 \times \text{€ 3.616,23/Lire 7.002.000 (d)}}{\text{€ 21.071,44/Lire 40.800.000 (D)}} + 10 = 12,57 \%$$

$$\text{Soziale Miete} = \frac{\text{€ 3.616,23/Lire 7.002.000} \times 12,57\%}{12 \text{ (Monate)}} = \text{€ 37, 88/L. 73.346}$$

Demnach zahlt im Jahre 2002 eine Familie mit zwei zu Lasten lebenden Kindern und einem Elternteil über 65 Jahre eine soziale Miete von € 37, 88/Lire 73.346 im Monat.

Die Landesmiete

Die Landesmiete findet Anwendung bei privaten Neubauten, wenn aufgrund einer Konvention keine Baukostenabgabe an die Gemeinde bezahlt oder bei Sanierungen, wenn ein Landesbeitrag gewährt wurde. Außerdem wird sie angewandt, wenn das Wohnbauinstitut Wohnungen auf dem freien Markt anmietet. Sie gilt als Obergrenze für die Berechnung der Miete des Wohnbauinstituts.

Die Landesmiete wird berechnet, indem die Konventionalfläche der Wohnung mit dem Baukostenpreis multipliziert wird. Der Baukostenpreis wird mit Beschluss der Landesregierung alle sechs Monate festgelegt.

Die Miete darf nicht höher sein als vier Prozent des genannten Betrages, erhöht um maximal vierzig Prozent für Grund und Erschließung.

Nur für die Institutsmieten finden bei der Berechnung der Landesmiete die Abwertungskoeffizienten für das Alter und den Erhaltungszustand Anwendung.

Beispiel für die Berechnung der Landesmiete für 120 Quadratmeter Bruttofläche (Konventionalfläche)

Berechnung des Baukostenpreises:

	Euro	Lire
Reine Baukosten pro m ² (1. Halbjahr 2002)	1.044,00	2.021.466
Grundstückskosten pro m ² (max. 30 % der Baukosten)	313,20	606.440
Erschließung (max. 10 % der Baukosten)	104,40	202.147
Gesamtbaukostenpreis pro m ²	1.461,60	2.830.053

Berechnung der Landesmiete bei einer Bruttofläche von 120 Quadratmetern:

	Euro	Lire
Konventionalwert = € 1.461,60/Lire 2.830.053 x 120 =	175.392,00	339.606.268
Wohnungswert = 4 % von € 175.392,00/Lire 339.606.268 =	7.015,68	13.584.251
€ 7.015,68/Lire 13.584.251 : 12 =	584,64	1.132.021

Die Landesmiete für eine 120 Quadratmeter große Wohnung beträgt derzeit pro Monat € 584,64/Lire 1.132.021.

Nebenspesen

Neben der Miete fallen für die Wohnung auch Anzahlung der Nebenspesen, sprich Kondominiumsspesen an. Diese umfassen Heizungs-, Instandhaltungs-, Aufzugs- und Wasserterspesen sowie Spesen für die Grünflächen, den Reinigungsdienst usw. Die Nebenspesen werden als Anzahlung zusammen mit der Miete in Rechnung gestellt.

Alljährlich erhalten Sie eine analytische Endabrechnung, aus der Sie genau ansehen können, wie hoch die Spesen für Ihre Wohnung und für das gesamte Gebäude sind.

DIE AUFTEILUNG DER SPESEN ERFOLGT AUFGRUND DER TAUSENDSTELANTEILE DER WOHNUNG AM GEBÄUDE EINERSEITS UND AUFGRUND DER ZÄHLERABLESUNGEN ANDERERSEITS.

ABRECHNUNG NACH VERBRAUCH

Kalt- und Warmwasser werden zum Beispiel aufgrund des Verbrauchs abgerechnet (sofern ein Zähler vorhanden ist). So hat ein Mieter die Möglichkeit, Einfluss auf seine Nebenspesen zu nehmen, indem er unter anderem seinen Wasserverbrauch niedrig hält.

Dasselbe gilt auch für die Heizungsspesen jener Wohnungen, welche mit Kalorienzählern versehen sind, da nur 30 Prozent laut Heizungstausendstel (= geheiztes Raumvolumen) unter den Wohnungsinhabern aufgeteilt werden und 70 Prozent laut Verbrauch. Sollten keine Zähler eingebaut sein, so werden die Heizungsspesen laut Heizungstausendstel aufgeteilt.

AUFTEILUNG LAUT TAUSENDSTELTABELLE

Alle weiteren Spesen wie Instandhaltung, Pflege der Grünflächen, Reinigungsdienst und Licht werden laut Tausendstelanteile aufgeteilt.

Für die Aufteilung der Aufzugsspesen gibt es eine eigene Tausendsteltabelle. Die Aufzugtausendstel werden nicht nur aufgrund der Größe der Wohnung berechnet, sondern man berücksichtigt auch die Höhe des Stockwerks.

Die aufgrund der Abrechnung zu Ihren Lasten gehenden Spesen werden mit den von Ihnen laut Voranschlag bezahlten Anzahlungen verrechnet. Daraus ergibt sich für Sie eine Restschuld oder eine Gutschrift.

Achten Sie auch bei den Nebenspesen auf pünktliche Zahlung, denn Säumigkeit kann – außer der Zinsen- und Spesenbelastung – in bestimmten Fällen den Verlust der Wohnung zur Folge haben.

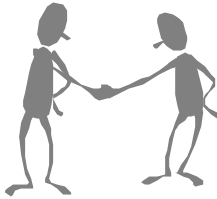
Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung

Das Wohnbauinstitut ist auch darauf bedacht, dass die Wohnungen instandgehalten werden. Dabei unterscheidet man zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen Instandhaltung. Während sich das Wohnbauinstitut um die außerordentliche Instandhaltung, die Wiederinstandsetzung oder Sanierung (neues Dach, Streichung der Fassade, Wärmedämmung usw.) kümmert, gehen die ordentlichen Instandhaltungsspesen zu Lasten der Mieter.

Vor der Durchführung von Arbeiten müssen die Mieter eine schriftliche Genehmigung beim Wohnbauinstitut einholen. Mieter dürfen keine Arbeiten auf Rechnung des Wohnbauinstitutes in Auftrag geben. Dies vor allem deshalb, weil seitens der Mieterservicestellen durch Ausschreibung bereits Firmen für die Instandhaltungsarbeiten ermittelt wurden.

BEI BEDARF IST DIE GENEHMIGUNG VON ORDENTLICHEN INSTANDHALTUNGSARBEITEN VOR DEREN DURCHFÜHRUNG BEI DEN JEWELIGEN MIETERSERVICESTELLEN EINZUHOLEN.

Mieterordnung



WELCHE BESTIMMUNGEN SIND IM ALLGEMEINEN VORGESEHEN?

Gute nachbarschaftliche Beziehungen stützen sich vor allem auf die Einhaltung der Mieterordnung seitens aller Familien, die miteinander im selben Gebäude wohnen. Deren Befolgung und vor allem der gegenseitige Respekt tragen dazu bei, dass sich alle Bewohner eines Kondominiums in ihrem Heim auch wohlfühlen. Werden die Bestimmungen der Mieterordnung trotz schriftlicher Verwarnung seitens des Wohnbauinstitutes nicht befolgt, wird der Mietvertrag aufgehoben.

ARTIKEL 1 – ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Neben den in der Mieterordnung vorgesehenen Verhaltensregeln gelten für die Mieter die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, die Sicherheitsvorschriften der Feuerwehr, die Hygiene- und Gesundheitsvorschriften, die Bestimmungen über die Müllabfuhr, das Energiesparen und die Vorschriften der Gemeindepolizei.

WELCHE BESTIMMUNGEN SIND IM BESONDEREN VORGESEHEN?



ARTIKEL 2 – BESONDERE BESTIMMUNGEN

Insbesondere sollen die Mieter

- friedlich und im gegenseitigen Respekt leben;
- auf ihre Wohnung schauen und Rücksicht auf die Grünanlagen nehmen;
- die vom Wohnbauinstitut beauftragten Mitarbeiter (müssen entsprechenden Ausweis vorzeigen) in die Wohnung einlassen, um deren Instandhaltungszustand zu überprüfen und notwendige Arbeiten in der Wohnung ausführen lassen;
- unabhängig von der gesetzlichen Pflicht, beim Wohnbauinstitut bei Abwesenheit von mehr als drei Monaten aus der Wohnung um Ermächtigung anzusuchen – bei sonstigem Widerruf der Wohnungszuweisung –, sollen die Mieter auch bei kürzeren Abwesenheiten das Wohnbauinstitut benachrichtigen und diesem mitteilen, bei wem die Wohnungsschlüssel für etwaige Dringlichkeitsarbeiten (z. B. Rohrbruch) hinterlegt sind;
- dem Wohnbauinstitut Änderungen in der Familienzusammensetzung rechtzeitig mitteilen;
- alle Zugänge zum Gebäude und zu den Gemeinschaftsbereichen sorgfältig abschließen;
- die Kinder in den vorgesehenen Zeiten zum Spielen auf den Spielflächen anregen;

- in den Ruhezeiten von 22 Uhr bis acht Uhr und von 12.30 Uhr bis 15 Uhr besondere Rücksicht auf die anderen Mieter nehmen;
- dem Wohnbauinstitut Beschädigungen der Gemeinschaftsbereiche rechtzeitig melden.

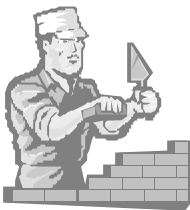


ARTIKEL 3 – ALLGEMEINE EMPFEHLUNGEN

- Stellen Sie das Radio, den Fernseher so ein bzw. spielen Sie Musikinstrumente so, dass die Nachbarn dadurch nicht gestört werden.
- Nutzen Sie die Spielplätze für das Spiel Ihrer Kinder.
- Vermeiden Sie, Teppiche u.a.m. aus Fenstern und über Balkone auszuklopfen.
- Lagern Sie in der Wohnung und in deren Nebenräumen nur so viel Brennmaterial, wie unbedingt erforderlich ist.
- Denken Sie daran, nichts in das WC, in Badewannen oder Waschbecken zu werfen, was die Abflussrohre verstopfen könnte. Werfen Sie auch keine Gegenstände aus den Fenstern oder von den Balkonen.
- Vermeiden Sie, an den Fenstern oder über die Balkonbrüstung hinaus Wäsche aufzuhängen. Vor den Fenstern, Balkonen oder an der Fassade dürfen keine Wäscheleinen angebracht werden.
- Die Gemeinschaftsräume stehen allen Mietern für den dafür vorgesehenen Zweck zur Verfügung. Sie können deshalb nicht nur für Einzelinteressen oder zum Lagern und Abstellen von Platz raubenden Gegenständen benutzt werden.
- Pflanzen und Blumentöpfe sind eine Zierde für das Gebäude, müssen jedoch entsprechend befestigt werden, um keine Gefahr für die anderen Mieter darzustellen. Passende Untersätze vermeiden ein Abtropfen und ersparen Ärger mit den Passanten.
- Die öffentlichen Gesundheitsvorschriften erlauben es nicht, Tauben oder andere Tiere auf Balkonen oder in den Nebenräumen des Gebäudes zu füttern.
- Antennen sollen nicht auf dem Balkon, an der Mauer oder an den Fassaden des Gebäudes angebracht werden: Das architektonische Gefüge des Gebäudes würde dadurch beeinträchtigt werden.
- Der Zugang zum Gebäude darf nicht versperrt werden: Zum Abstellen der Autos oder Motorfahrzeuge sind in den Gemeinschaftsbereichen eigene Flächen ausgewiesen.

EMPFEHLUNGEN FÜR EINE GUTE NACHBARSCHAFT





WER KOMMT FÜR DIE SCHÄDEN AN DEN GEMEIN- SCHAFTSTEILEN AUF?

WER IST FÜR DIE REINIGUNG DER GEMEINSCHAFTS- FLÄCHEN ZUSTÄNDIG?



WIE STEHT ES MIT DEM AUFZUG?



- Tierliebende Mieter dürfen ihre Haustiere in der Wohnung halten, müssen jedoch darauf achten, dass sie nicht die Nachbarn stören oder das Gebäude, den Hof bzw. die Grünflächen beschmutzen. Entsprechend den Gemeindevorschriften müssen die Tiere in den Gemeinschaftsflächen an der Leine gehalten werden. Es ist jedoch nicht zugelassen, exotische Tiere oder Tiere zu halten, deren Haltung von den einschlägigen Bestimmungen verboten ist.
- Änderungsarbeiten an der Wohnung müssen vom Wohnbauinstitut im Voraus genehmigt werden. Das Gesuch für die Genehmigung zum Anbringen von Antennen muss mit den vorgeschriebenen Unbedenklichkeitsbescheinigungen versehen sein.
- Tore, Zugänge zu den Gemeinschaftsräumen und den Zufahrtsstraßen müssen aus Sicherheitsgründen geschlossen bleiben.

ARTIKEL 4 – BESCHÄDIGUNG DER GEMEIN- SCHAFTSTEILE

Für Schäden an gemeinschaftlich verwendeten Räumlichkeiten, Flächen und Einrichtungen, deren Urheber nicht ausfindig gemacht werden kann, haften alle Mieter solidarisch.

ARTIKEL 5 – REINIGUNG DER GEMEINSCHAFTS- FLÄCHEN

Die Gemeinschaftsflächen sind turnusweise von den Mietern oder von diesen beauftragten Personen zu reinigen. Die Mieter der im Hochparterre gelegenen Wohnungen übernehmen die Reinigung des Eingangsbereiches bis zu ihren Wohnungen und zu den Kellern. Der Turnus des Reinigungsdienstes muss auch im Falle von Abwesenheit, Krankheit, Ferien usw. gewährleistet sein. Anderenfalls beauftragt das Wohnbauinstitut eine Reinigungsfirma seines Vertrauens, wobei die Kosten auf die einzelnen Mieter aufgeteilt werden. Dieselbe Vorgangsweise gilt auch für die Schneeräumung.

ARTIKEL 6 – AUFZÜGE

Die Benutzung des Aufzuges ist den Mietern vorbehalten. Kinder unter zwölf Jahren dürfen den Aufzug nicht ohne Begleitung benutzen. Waren, Möbel oder andere schwere Gegenstände dürfen nicht mit dem Aufzug transportiert werden. Das Wohnbauinstitut haftet nicht für etwaige, durch vorschriftswidrige oder unsachgemäße Benutzung verursachte Schäden.

ARTIKEL 7 – ZWECKBESTIMMUNG UND VERWENDUNG DER GARAGEN UND KELLER

In den Garagen werden Autos, Motor- und Fahrräder abgestellt; sie dürfen nicht als Lager, Magazin, Schlafstätte, Werkstatt bzw. für die Ausübung einer Arbeit verwendet werden. Lüftungsöffnungen und Lattenroste müssen frei bleiben und dürfen nicht mit Material versperrt werden. In den auch gemeinschaftlich verwendeten Garagen ist es verboten, mit Flüssiggas betriebene Fahrzeuge abzustellen. Auch die Kellerräume dürfen nicht als Werkstatt oder Labor verwendet werden.

ARTIKEL 8 – PARKPLÄTZE

Die zum Wohnhaus gehörenden Parkplätze sind ausschließlich den Mietern vorbehalten, die im Besitz eines Autos und eines gültigen Führerscheines sind. Wurde einem Mieter ein Garagen- oder ein Abstellplatz zugewiesen, so darf er sein Auto nicht auf den anderen Gemeinschaftsflächen parken, außer es sind mehr als von den berechtigten Mietern insgesamt benötigte Parkplätze vorhanden.

ARTIKEL 9 – BENÜTZUNG DES PARKPLATZES

Auf dem Parkplatz dürfen ausschließlich für den Personentransport bestimmte Fahrzeuge geparkt werden. Nicht mehr benützte Fahrzeuge oder Lastwagen, Wohnwagen, Campers, Zeltwagen und Anhänger dürfen nicht auf den gemeinschaftlichen Hofflächen abgestellt werden.

Werden die als Parkplatz bestimmten Gemeinschaftsflächen als Abstellplatz für nicht mehr benutzte Autos, Motor- und Fahrräder verwendet, sieht sich das Wohnbauinstitut gezwungen, nach vorheriger schriftlicher Verwarnung und mit Ablehnung jeder Verantwortung für etwaige Schäden das Fahrzeug abschleppen zu lassen und die anfallenden Spesen den jeweiligen Besitzern anzulasten.

ARTIKEL 10 – AUTOWASCHEN

Autos und Motorräder müssen in den eigenen hierfür vorgesehenen Flächen und nicht in den gemeinschaftlichen Hofflächen gewaschen werden.

ARTIKEL 11 – BEZIEHUNGEN ZWISCHEN DEM WOHNBAUINSTITUT UND DEN MIETERN

Das Wohnbauinstitut behält sich vor, eine Vertrauensperson für jedes Gebäude zu ernennen, welche die notwendigen Kontakte mit dem Wohnbauinstitut aufrecht erhält. Die dafür anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des Wohnbauinstitutes.

... UND MIT DEN GARAGEN UND KELLERN?



AUF WELCHEM PARKPLATZ STELLE ICH MEIN AUTO AB?



WOZU IST DER PARKPLATZ VORGESEHEN?



WO WASCHE ICH MEIN AUTO?

KONTAKTE ZWISCHEN DEM WOHNBAUINSTITUT UND DEN MIETERN



**DA WAR NOCH
ETWAS
WICHTIGES**



Zur Besprechung von Angelegenheiten, welche die Hausgemeinschaft betreffen, kann das Wohnbauinstitut Sitzungen einberufen. Die von der Mehrheit der Mieter getroffenen Entscheidungen sind für alle Mieter des betreffenden Gebäudes verpflichtend, folglich auch für jene, die bei der Versammlung abwesend waren, den Anträgen nicht zugestimmt oder sich der Stimme enthalten haben, unbeschadet der Befugnis des Wohnbauinstitutes, die Entscheidungen aus gerechtfertigten Gründen zu annullieren.

ARTIKEL 12 – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Bei Übertretung der Vorschriften der vorliegenden Mieterordnung behält sich das Wohnbauinstitut das Recht vor, Geldstrafen in Höhe von mindestens 25 € (50.000 Lire) bis zu maximal 155 € (300.000 Lire) jenen Mietern aufzuerlegen, welche die Bestimmungen nicht einhalten.

Bei wiederholtem Verstoß gegen die Ordnungsvorschriften und nach vorheriger Verwarnung mittels Einschreibebrief ist das Wohnbauinstitut berechtigt, gesetzlich gegen die verantwortlichen Personen vorzugehen, den Mietvertrag aufzulösen und den Verantwortlichen die Spesen anzulasten.

Das Wohnbauinstitut mischt sich bei Streitfragen unter den Mietern nicht ein. Falls es zwischen den Mietern zu Zwistigkeiten jedweder Art kommt, müssen sie sich an die Gerichtsbehörde oder an die Polizei wenden, um ihre Rechte und Interessen zu wahren.



Im Zweifelsfalle gilt für die Auslegung der Bestimmungen der Mieterordnung nicht die kurz gefasste, aufgelockerte Form sondern der vom Verwaltungsrat mit Beschluss Nr. 211 vom 29. August 2000 genehmigte Wortlaut.

Informationsinstrumente

MITTEILUNGSBLATT

Im Sinne einer bürgernahen Verwaltung ist das Wohnbauinstitut seit Jahren bestrebt, einen immer engeren Kontakt zu seinen Mietern herzustellen und immer mehr Einblick in seine Tätigkeit zu geben. Eine wertvolle Hilfe bieten hierbei die Medien. Als erstes Informationsinstrument führte die Präsidentin Rosa Franzelin im Dezember 1994 die Herausgabe eines eigenen Mitteilungsblattes ein, das sich inzwischen zum Sprachrohr des Wohnbauinstitutes und aller Institutsmieter entwickelt hat. Das »Mieterinfo« enthält aktuelle Themen des sozialen Wohnbaus und Mitteilungen an die Mieter. Es erscheint viermal im Jahr und wird allen Mietern zugeschickt.

MIETERINFO



INTERNET

Als weiterer Schritt in Richtung Bürgernähe und als unverzichtbare Ergänzung zum »Mieterinfo« und zu den herkömmlichen Kommunikations- und Informationsmedien bietet das Wohnbauinstitut ausführliche Informationen auch im Internet. Eine aufmerksame Auswertung der Besucher der institutseigenen Webseiten weist auf ein verbreitetes Interesse hin. Zu den meistbesuchten Seiten zählen die Infoseiten *Das Wohnbauinstitut stellt sich vor*, *Wohnungsgesuche*, *Wohngeld*, *Bautätigkeit*, *Mieterinfo*, *Mieterschaft* und die Downloadseiten zu den Ausschreibungen und Gesuchsmustern.

WWW.WOBI.BZ.IT



VIDEO

Wenn aktuelle Themen im *Mieterinfo* Platz finden und die Internet-Präsenz die Informationsvielfalt per Mausklick abrufen lässt, bietet kein anderes Medium so wie der Videofilm die Möglichkeit, auf Messen, bei Tagungen und anderen Veranstaltungen den Ansprechpartnern des Wohnbauinstitutes in geraffter und ansprechender Form das Wohnbauinstitut vorzustellen und dessen Entstehungsjahre, geschichtlichen Aspekte und nicht zuletzt dessen Tätigkeit übersichtlich zu dokumentieren. Dies veranlasste das Wohnbauinstitut auch einen Informationsfilm zum Thema *Wohnraum für alle* in beiden Landessprachen erstellen zu lassen. Der Film, der von der Rai – Sender Bozen ausgestrahlt wurde, gibt Einblick in die Geschichte des Wohnbauinstitutes, beleuchtet dessen Aufgaben und bietet einen Streifzug durch die rege Bautätigkeit von 1934 bis heute.

INFORMATIONSFILM DES WOHNBAUINSTITUTES



Im Falle von Brand u.a.m. *Haftung - Versicherungen*

WER HAFTET?

Wer eine Mietwohnung bewohnt, unterschätzt im Allgemeinen die Gefahr, dass während der Mietzeit irgendwelche Schadensereignisse eintreten könnten. Für gewöhnlich wird angenommen, dass jeder Schaden ganz allgemein vom Gebäudeeigentümer zu verantworten sei und dass es somit selbstverständlich ist, dass dieser hierfür haftet und sich mit irgendeiner Versicherung abzudecken habe.

In der Tat wissen nur wenige Mieter, dass auch während der Mietzeit die Gefahr von Schadensereignissen groß ist, die zu ihren Lasten gehen und wofür sie sowohl gegenüber dem Eigentümer der Wohnung als auch gegenüber Dritten bzw. Nachbarn verantwortlich sind.

Es seien hier einige der Schäden genannt, die zum Beispiel durch Wasseraustritt aus Wasserhähnen, Wasch- oder Spülmaschinen, durch Sturz von Gegenständen von Fensterbänken oder Balkonen, durch Wasserstau infolge von unvorhergesehenem Verschluss der Abflüsse, durch Brand infolge eines Kurzschlusses von Elektrohaushaltsgeräten oder einfach durch Vergessenheit in der Küche oder bei anderen Haushaltsarbeiten verursacht werden.

Es ist deshalb besonders wichtig, dass der Mieter darüber in Kenntnis ist, dass er laut Artikel 1588 des Bürgerlichen Gesetzbuches stets für jeden Schaden an der gemieteten Sache infolge von Brand verantwortlich ist, sofern er nicht beweisen kann, dass das Schadensereignis nicht von ihm verursacht worden ist.

Das Wohnbauinstitut hat seinerseits alle institutseigenen Gebäude gegen Brand und in Bezug auf Haftpflicht gegenüber Dritten versichert – ausgenommen sind die Möbel der Mieter –, um den Wert des verwalteten Vermögens und eventuelle Dritte zu schützen, die direkte oder materielle Schäden erleiden sollten, für die das Wohnbauinstitut laut Gesetz in seiner Eigenschaft als Gebäudeeigentümer zivilrechtlich haftet. Bei jeglichem Schaden ist eine schriftliche Meldung an die zuständige Mieterservicestelle zu richten.

VERANT- WORTUNG DER MIETER

Die Mieter müssen ihrerseits in angemessener Weise konkrete Schutz- und Vorbeugemaßnahmen bei der Benützung der Wohnung und deren Nebenräume treffen insbesondere in Bezug auf Elektrohaushaltsgeräte, Anschlussleitungen von Wasch- und Spülmaschinen, Elektroherd, Ofen usw.

Will man sich angesichts einiger unvorhersehbaren Ereignisse in konkreter Weise vor eventuellen unangenehmen Folgen finanzieller Art absichern, empfiehlt es sich, eine diesen Ereignissen angemessene Versicherungspolizze abzuschließen, die in der Regel auch andere Risiken im privaten Bereich der Familie sowie die Haltung von Haustieren abdeckt.

WIE KANN MAN SICH ABSICHERN?

In der Folge seien die wichtigsten Versicherungsformeln zusammengefasst, die für den Mieter von Bedeutung sind:

VERSICHERUNGS- FORMEN

- **Haftpflcht des Mieters:** Brandschäden an den Mauern der Mietwohnung durch Verschulden des Mieters;
- **Haftpflcht der Familie:** betrifft alle Risiken im Zusammenhang mit der Führung der Wohnung einschließlich der unvorhergesehenen Schäden, die von Familienmitgliedern, die in der häuslichen Gemeinschaft leben, und von den Haustieren verursacht werden;
- **Rückgriff seitens der Nachbarn:** im Falle von Brandschäden an den angrenzenden Wohnungen infolge derselben Ereignisse;
- **Brand der in der Wohnung vorhandenen Gegenstände:** Schutz der Einrichtung und aller sonstigen Gegenstände, die dem Mieter persönlich gehören, im Falle von Brand oder durch defekte Wasserleitungen verursachte Schäden.

Die Versicherung ist im Allgemeinen nicht so teuer und stellt einen wirksamen Schutz dar, sowohl für sich selbst als auch für dritte Personen, denen infolge von Nachlässigkeit oder Unaufmerksamkeit beim Verrichten der normalen Arbeiten im Haushalt ein Schaden zugefügt werden sollte.

Was kann der Mieter zum Schutze seiner Wohnung beitragen?

Innerhalb der Wohnung muss der Mieter sowohl den Anschluss als auch die Abnahme der Gasanlage fachgemäß von einem Fachmann durchführen lassen. Wenn die Gasanlage auch die autonome Heizanlage innerhalb der Wohnung versorgt, so muss diese mindestens einmal im Jahr von einem Fachmann kontrolliert werden (in diesem Falle ist die Kontrolle bindend vorgeschrieben). Dies wird oft unterschätzt oder versäumt, wobei die Gefahr besteht, dass früher oder später etwas passieren könnte. Mit dem Gas ist nicht zu spaßen!

AUTONOME HEIZANALGE

SICHERHEITSVORKEHRUNGEN

GASHERD IN DER KÜCHE

Auch im Falle, dass das Gas ausschließlich zur Versorgung der Küche in die Wohnung geführt wird, sollte die Gasanlage von Zeit zu Zeit (ratsam einmal im Jahr) von einem Fachmann kontrolliert werden. Dieser soll unter anderem auch überprüfen, ob der Verbindungsschlauch zum Gasherd nicht spröde geworden und gegebenenfalls auszutauschen ist.

GAS, WASSER UND STROM ABDREHEN

Bleibt die Wohnung für längere Zeit leer, weil der Mieter zum Beispiel in den Urlaub fährt, so sollte unbedingt das Gas und das Wasser abgedreht, die Elektroanlage abgeschalten und der Antennenstecker ausgezogen werden.

BLITZSCHUTZ

- Bei Gewitter mit elektrischen Entladungen die Fenster schließen und Zugluft wegen der Blitze vermeiden.
- Bei Blitzgefahr den Fernseher abschalten und den Netzstrom- und Antennenstecker herausziehen.
- Zum Schutze der Böden jeglichen Regeneinfall verhindern.

SICHERES ZUHAUSE

Vor Einbruch geschützt

Der Einbau von Panzertüren sichert vor Diebstahl. Einfache Vorsichtsmaßnahmen sind jedoch genauso wichtig wie fachmännisch ausgeführte technische Sicherungen. Deshalb gilt es:

- Hauseingangstüren und Zugänge zu den Kellern und Garagen immer sorgfältig zu sperren
- Fenster- und Balkontüren auch bei kurzer Abwesenheit zu verschließen
- Bei einer Tür mit Glasfüllung nie den Schlüssel innen stecken zu lassen
- Ihre Haustürschlüssel nie draußen zu verstecken – Diebe kennen jedes Versteck

Bedenken Sie auch:

- Gekippte Fenster sind offene Fenster
- Fragen Sie nach, wenn es geklingelt hat – benutzen Sie den Türspion, Sperrbügel oder Kettchen
- Zeigen Sie durch tagelang geschlossene Rollläden nicht jedermann, dass sie verreist sind
- Verständigen Sie Ihre Nachbarn von Ihrer Abwesenheit
- Sorgen Sie dafür, dass der Briefkasten während Ihrer Abwesenheit geleert wird
- Teilen Sie nicht über Anrufbeantworter mit, wie lange Sie außer Haus sind
- Werfen Sie ein Auge auf Fremde, die sich auf Ihrem oder auf dem Nachbargrundstück aufhalten

Allgemeine technische Hinweise

Folgende Angaben beziehen sich teilweise nur auf Neubauwohnungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude bis zur Bauabnahme (Kollaudierung) unter Garantie steht, das heißt, die verschiedenen am Bau beteiligten Firmen sind laut Vertrag verpflichtet, die fallweise auftretenden Baumängel zu beheben. Daher das Interesse des Wohnbauinstitutes – aber auch des Mieters –, dass möglichst alle bis zur Bauabnahme auftretenden etwaigen Fehler oder Mängel am Gebäude rechtzeitig gemeldet werden.

Bei Kleinigkeiten, die der Mieter in der Regel selbst problemlos beheben kann, wird jedoch ersucht, die Reparatur nach Möglichkeit selbst vorzunehmen (zum Beispiel lockere Schrauben, Türenquietschen, kleinere Flecken usw.).

Die Bauabnahme findet ungefähr ein Jahr nach Fertigstellung der Arbeiten statt. Dabei wird ein eigens dazu beauftragter Techniker (kein Angestellter des Wohnbauinstitutes) eine eigene Gebäudebesichtigung vornehmen und die Mieter über den Zustand der Wohnung und bezüglich etwaiger Mängel befragen.

**MÄNGEL
AM GEBÄUDE
VOR DER
BAUABNAHME
MITTEILEN**

BAUABNAHME

Informationen zur technischen Ausstattung der Wohnung

HEIZUNG UND SANITÄRE ANLAGEN

Die zentrale Heizanlage wird mit Methangas oder Heizöl betrieben. Die Temperatur in der Wohnung kann direkt an den einzelnen Heizkörpern oder gegebenenfalls mittels dem Regler am Thermostat eingestellt werden.

Auf jedem Heizkörper sind Thermostatventile angebracht, die es ermöglichen, die Temperatur in jedem Raum getrennt zu regeln: Position 3 entspricht normalerweise einer Raumtemperatur von 20 °C.

Die Warm- und Kaltwasserzähler befinden sich im Bad und/oder in der Küche in der Regel unter dem Waschbecken. Der Wärmemengenzähler ist normalerweise in einem eigenen Wandkästchen im Stiegenhaus eingebaut.

**HEIZUNG
MIT METHANGAS
ODER HEIZÖL**

**THERMOSTAT-
VENTILE**

**WARM- UND
KALTWASSER-
ZÄHLER**

TECHNISCHE INFOS

EINHEBELMISCH- ARMATUREN

Die sanitären Anlagen (Bad, WC, Bidet, Waschbecken, Dusche) sind mit Einhebelmischarmaturen versehen. Den Hebel, falls nur kaltes Wasser gewünscht wird, immer ganz nach rechts gedreht halten, ansonsten läuft warmes Wasser mit, das nicht gewünscht oder gebraucht wird, aber bezahlt werden muss.

SICHERUNGS- SCHALTER

Die Sicherungsschalter sind in einem eigenen Kästchen im Eingangsbereich angeordnet. Die Sicherungen der Etschwerke oder des ENEL (Strombegrenzer auf 3 KW) sind im Stiegenhaus und im Kellergeschoss untergebracht. Sollten zu viele Haushaltsgeräte gleichzeitig angeschaltet werden (z. B. Waschmaschine und elektrischer Ofen), so schaltet die Sicherung der Etschwerke oder des ENEL den gesamten Strom in der Wohnung ab.

FEHLSTROM- SCHUTZ- SCHALTER

Wenn hingegen der Fehlstromschutzschalter in der Wohnung ausschaltet (normalerweise der erste von links), dann bedeutet dies in der Regel, dass irgendein elektrisches Haushaltsgerät (z. B. Eisschrank, Waschmaschine, Mixer, Radio usw.) einen möglicherweise schwerwiegenden Defekt aufweist. In diesem Fall ist dringend der Elektriker gefragt.

KINDER- SICHERUNG

Stecker sollten eine Kindersicherung haben. Aber trotzdem ist darauf zu achten, dass Kinder nicht daran herumspielen.

BENÜTZUNG SEITENS DER KINDER UNTER 12 JAHREN NUR IN BEGLEITUNG

AUFZUG

Aus Sicherheitsgründen ist Kindern unter 12 Jahren die Benutzung des Aufzugs ohne erwachsene Begleitperson nicht erlaubt. Die verschiedenen Knöpfe sollten nur einmal gedrückt werden, was in der Regel reicht. Bitte die Wände während der Aufzugsfahrt nicht bekritzeln oder gar zerkratzen. Reparaturkosten am Aufzug sind teuer!

BEDIENUNG

Bitte ohne Gewaltanwendung bedienen. Sollten sie hart zu öffnen oder schließen sein, sind in der Regel nur die Beschläge nachzustellen oder zu ölen. Vor allem bei Holztüren und Holzfenstern ist es möglich, dass sie die erste Zeit schwer zu bedienen sind.

ENERGIE- EINSPARUNG

Die Fenster sind in der Regel mit stark wärmedämmendem Spezialglas ausgestattet, das eine beträchtliche Energieeinsparung ermöglicht. Da dieses Glas relativ teuer ist, empfiehlt sich besondere Sorgfalt. Sollte eine Scheibe kaputtgehen, muss sie mit einer gleichwertigen ersetzt werden. Verlangen Sie deshalb vom Glaser, dass die Scheibe mindestens einen sogenannten „K-Wert“ von 1,1 erreicht.



FLIESEN

Die eingebauten Bodenfliesen weisen normalerweise eine hohe Schlag- und Kratzfestigkeit auf (Klasse PEI 4). Trotzdem kann es vorkommen, dass eine beschädigt wird. Für jeden Typ und jede Farbe ist eine bestimmte Anzahl von Restfliesen vorhanden, die jedoch ausschließlich für Reparaturarbeiten zur Verfügung stehen. Für deren Verteilung ist die Vertrauensperson oder der Hausmeister zuständig.

Für eine gewünschte Erweiterung der Fliesenfläche z. B. in der Küche müssen die Fliesen selbst bezahlt und eigens besorgt werden. Der Bauleiter oder Bauassistent kann Auskunft geben, wo die Fliesen gekauft wurden.

RESTFLIESEN FÜR REPARATURARBEITEN

ZUSÄTZLICHE FLIESEN

HOLZBÖDEN

Die Holzböden sind in der Regel halbmatt (also nicht ganz glänzend) lackiert. Der halbmatte Lack ist nämlich widerstandsfähiger. Glauben Sie deshalb nicht, es sei zu wenig Lack aufgetragen worden.

Am längsten hält der Bodenlack, wenn er nur mit sauberem, gutfeuchtem (nicht nassfeuchtem) Bodentuch gewischt wird. Gegebenenfalls und von Zeit zu Zeit ein eigenes, mildes Putzmittel mit flüssigem Wachszusatz verwenden.

BODENLACK

PFLEGE DER HOLZBÖDEN

EISEN- UND HOLZTEILE IM AUßENBEREICH (Z.B. BALKONE, BRÜSTUNGEN, HANDLÄUFE ...)

Hier gilt der allgemeine Grundsatz: „Vorbeugen ist besser als sanieren.“ Kleine Roststellen daher möglichst bald mit Rostschutzmittel ausbessern, z. B. Ferox nach vorhergehendem Abschmiegeln des Rostes mit einem Pinsel auftragen. Ausgewaschene und spröde gewordene Holzteile mit Spezialimprägniermittel aus dem Farbengeschäft streichen (möglichst alle zwei Jahre).

VORBEUGEN IST BESSER ALS SANIEREN

GARAGEN

Die Garagen dürfen auch allein schon vom Gesetz her ausschließlich zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden. Sämtliche andere Gegenstände müssen im Keller aufbewahrt werden. Es ist untersagt, feuergefährliche Stoffe (Holz, Reifen, Ölbehälter usw.) in den Garagen zu lagern.

In der Garage nie den Motor im Stehen laufen lassen. Dies ist besonders für Kinder (die Abgase bleiben am Boden) sehr gesundheitsschädigend!

ZWECKBESTIMMUNG

**RATSCHLÄGE
ZUM UMWELT-
SCHONENDEN
VERHALTEN IM
TÄGLICHEN
LEBEN**

LÜFTEN



KIPPLÜFTUNG

STOßLÜFTUNG

Energiesparen lohnt sich

Wenn wir bedenken, dass wir für die Raumwärme die meiste Energie verbrauchen und die Kosten für die Heizung und das Warmwasser bekanntlich einen beträchtlichen und immer steigenden Anteil an den Kondominiumsspesen darstellen und das Familienbudget empfindlich belasten, müssen wir alles daran setzen, Energie zu sparen. In neuen oder sanierten Gebäuden sind die Wohnungen des Wohnbauinstitutes in der Regel mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet, der eine Heizkostensenkung nach dem tatsächlichen Verbrauch jeder einzelnen Wohnung gestattet.

Als Bauherr trifft das Wohnbauinstitut nach wie vor alle möglichen Maßnahmen, um einem Wärmeverlust vom Keller bis zum Dach mit entsprechender Wärmedämmung entgegenzuwirken. Auch wenn technische Maßnahmen wie normgerechter Heizkessel oder Wärmedämmungen für Dach und Außenwand maßgebend sind, um Energie einzusparen, so spielen die kleinen täglichen Dinge eine entscheidend große Rolle. Es nützt wenig, den besten und teuersten Heizkessel der Welt zu kaufen, wenn die Raumtemperatur so hoch eingestellt wird, dass die Energieeinsparung des Heizkessels durch die übertrieben hohen und zudem ungesunden Temperaturen zunichte gemacht werden. Folgende Ratschläge, die im alltäglichen Haushalt wichtig sind, sollen helfen, Energie zu sparen und gleichzeitig die Umwelt zu schonen.

Richtiges Lüften hat den Zweck, die Luftschadstoffe ins Freie abzuführen und den Raum mit frischer, reiner Luft von außen zu füllen. Nicht erwünscht ist ein unnötiger Wärmeverlust, da während des Lüftens die Kälte ungehindert in den Raum strömt. So macht im durchschnittlichen Südtiroler Haushalt der durch die Lüftung bedingte Wärmeverlust etwa 29 Prozent aus. Wichtig ist deshalb kurzes Lüften durch komplettes Öffnen der Fenster, wodurch möglichst viel Luft ausgetauscht wird.

Kipplüften über das gekippte Fenster macht jedoch das genaue Gegenteil: Viel Wärme geht verloren, ohne effizient die Luftschadstoffe im Inneren abzuführen.

Stoßlüften ist in dieser Hinsicht viel effizienter. Dabei werden die Fenster kurz vollständig geöffnet, möglichst mit einem Querzug zu einem anderen Raum. Bei tiefen Außentemperaturen im Winter genügen drei Minuten Stoßlüften, im Frühling fünf Minuten. Falsch ist es, die Fenster vor dem Einkaufen vollständig zu öffnen oder zu kippen, und sie erst eine halbe Stunde später wieder zu schließen.

Dabei kühlen auch die warmen Wände und Möbel ab und können die kalte Außenluft nicht mehr so rasch erwärmen. Während des Lüftens sollten die Raumthermostaten und die Thermostatventile der Heizkörper immer abgedreht werden, um unnötige Wärmeverluste zu verhindern.

Heizkörper haben die Funktion, die Wärme, welche der Heizkessel produziert, im Raum gezielt abzugeben. Deshalb sollten die Heizkörper so frei wie möglich sein und nicht abgedeckt werden. Geschlossene Vorhänge oder Einbauten aus Holz verkleinern die Heizleistung der Heizkörper erheblich. Dasselbe gilt für Abdeckungen bei Boden- oder Wandheizungen.

Die gewünschte Raumtemperatur bestimmt direkt den Energiebedarf: 1 °C weniger am Raumthermostaten oder Thermostatventil des Heizkörpers bedeuten fünf Prozent weniger Energiebedarf dieses Raumes. Außerdem leidet das Wohlbefinden und die Gesundheit bei übertrieben hohen Raumtemperaturen. Empfehlenswert sind 19 °C im Wohnzimmer und Küche, 16 °C im Schlafzimmer, 21 °C im Bad und 14 °C im Gangbereich.

Rollläden sollten am Abend stets geschlossen werden, dadurch kann der Wärmeverlust eingeschränkt werden. Tagsüber sollten Rollos und Vorhänge an der Süd-West- und Ostseite möglichst offen bleiben, um die Sonnenenergie optimal zu nutzen.

Beim Kochen sollte stets ein geeigneter Deckel die Töpfe und Pfannen schließen. Damit kann der Kochvorgang beschleunigt und bis zu siebenzig Prozent Energie gespart werden. Empfehlenswert sind Schnellkochtöpfe, welche am meisten Energie sparen und auch das Gargut schonen. Außerdem ist es wichtig, dass man das richtige Kochfeld bzw. die richtige Flammengröße wählt. Das Kochfeld und die Flamme sollten nur den Topfrand erreichen, aber nicht darüber hinaus gehen. Pasteurisierte Produkte (z. B. H-Milch) sollten nur mehr erwärmt und nicht ein weiteres Mal gekocht werden, da dadurch Energie verschwendet und die Qualität der Produkte abnimmt.

Viele kleine Geräte werden über Batterien betrieben. Dabei sind sie nicht nur für die Umwelt schädlich, sondern gehen auch noch verschwenderisch mit Energie um. Besser ist es, aufladbare Akkus zu verwenden, welche es praktisch für alle Standardbatterien gibt. Diese können bis zu 200mal aufgeladen werden. Auch der Netzbetrieb ist stromsparender, erhöht jedoch den Elektrosmog.

HEIZKÖRPER



RAUM-TEMPERATUREN

ROLLLÄDEN

KOCHEN



BATTERIEN



TIPPS

KÜHLSCHRÄNKE



Da Kühlschränke fast ständig Strom verbrauchen, ist eine gute Wärmedämmung des Gerätes wichtig. Da bei der Standardbreite von sechzig Zentimetern durch eine dicke Dämmung oft wenig Platz für die Lebensmittel bleibt, kann beim Kühlschrank auf eine Breite von siebenzig Zentimetern ausgewichen werden.

Beim Kauf des Gerätes ist auf das Stromverbrauchsetikett zu achten. Man erkennt es anhand der verschiedenfarbigen Pfeile und den Buchstaben. Buchstabe A mit einem grünen Pfeil gibt die besten Geräte zu erkennen. Ab C handelt es sich um schlechte Geräte, welche nicht empfehlenswert sind. Beim Kühlschrank sollte unbedingt ein A-Gerät angeschafft werden. Doch auch der Standort ist für den Energieverbrauch wichtig.

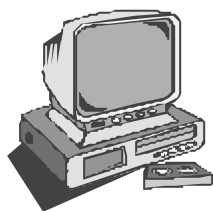
Das beste Gerät wird viel Energie verbrauchen, wenn es direkt neben dem Herd platziert wird. Der Gefrierschrank sollte deshalb unbedingt in einen kühleren Raum (z. B. Keller oder Speisekammer – soweit vorhanden) ausgelagert werden. In der Küche sollte nur der Kühlschrank stehen.

SPARLAMPEN



Sparlampen senken in Räumen, wo das Licht längere Zeit eingeschaltet bleibt, den Energieverbrauch des Lichtes deutlich (bis zu achtzig Prozent). Verwenden Sie deshalb wo möglich Energiesparlampen und löschen Sie das Licht immer aus, wenn es nicht gebraucht wird.

STAND-BY



Viele Elektrogeräte (Fernseher, Video, SAT, Radio, Mikrowelle ...) werden nicht mehr vollständig abgeschaltet, sondern nur mehr in den Stand-by Modus geschaltet. Erkennbar ist dieser Modus am Lämpchen, welches noch immer brennt. In diesem Modus verbraucht das Gerät immer noch Strom, teilweise sogar mehr als erwünscht, da der Stromverbrauch über lange Zeit andauert. Diese Geräte sollten deshalb direkt von Hand am Hauptschalter ausgeschaltet werden. Dadurch wird nicht nur der Stromverbrauch reduziert, sondern auch der Elektrosmog verringert. In Bezug auf den Elektrosmog wäre es allerdings noch besser, man würde sie ausstecken.

WASSER VERWENDEN - NICHT VERSCHWENDEN!

Der Trinkwasserbedarf und auch die Kosten des Wassers sind in den letzten Jahrzehnten sprunghaft angestiegen. Rund zwei Drittel des Trinkwassers stammt aus Grund- und Quellwasser, das übrige kommt aus Oberflächenwasser, das mit sehr aufwendigen Mitteln gereinigt werden muss. Sauberes Wasser ist daher kostbar und sollte nicht verschwendet werden! Hier einige Tipps, Wasser zu sparen.

Tropfende Wasserhähne oder Duschköpfe sollten unbedingt repariert werden. Obwohl jeweils nur ein kleiner Tropfen über den Abfluss verschwindet, verschwinden damit im Monat bis zu 200 Liter Wasser.

Einhebelmischer sollten am Ende stets auf die kalte Seite gedreht werden, damit nicht unnötig warmes Wasser in den Rohren verteilt wird und dort abkühlt.

Wasser nicht immer laufen lassen: Zähneputzen, Rasieren, Waschen oder Geschirrspülen nicht bei laufendem Wasser erledigen! Bei dreiminütigem Zähneputzen fließen zirka 30 Liter Wasser ungenutzt in den Abfluss.

Durchflussbegrenzer schränken den Wasserfluss auf ein bestimmtes maximales Maß ein. Erfahrungsgemäß wird nicht die gesamte Wassermenge benötigt und es fließt sehr viel Wasser nutzlos den Abfluss hinunter. Durchflussbegrenzer können somit bis zu 70 Prozent Wasser sparen.

Im Vergleich zum Baden verbraucht man beim Duschen nur zirka dreißig Prozent des Energieverbrauches. Während wir unter der Dusche stehen, fließen etwa dreißig bis vierzig Liter warmes Wasser, eine Badefüllung erreicht 100 bis 150 Liter Warmwasser.

Bei den Waschmaschinen herrschen heute Geräte mit vielen Automatismen vor. Wichtig sind die so genannten ECO-Programme, bei denen mit wenig Wasser und Stromaufwand gewaschen wird. Stand der Technik sind Waschmaschinen mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Über den Warmwasseranschluss holt sich die Waschmaschine das warme Wasser, ohne es selbst mit Strom aufheizen zu müssen.

Bei der Spülmaschine ist es wichtig, bei Neuankauf auf ein sparsames Gerät zu achten. Außerdem sollte nur bei voller Maschine gespült werden, da nur wenige Geräte eine effiziente Halbfüllung-Funktion aufweisen. Um weitere Energie zu sparen, sollte sowohl ein Kaltwasser-, als auch ein Warmwasseranschluss mit elektronisch kontrolliertem Einlauf vorhanden sein, sodass sich die Spülmaschine bei Bedarf warmes Wasser vom Heizkessel holen kann, anstatt es selbst mit Strom aufzuheizen. Weiters zu erwähnen ist, dass auch das Geschirr selbst einen hohen Anteil an der Funktion der Spülmaschine hat. So sollte spülmaschinentaugliches Geschirr zum Beispiel Wasserablaufaussparungen an der Unterseite aufweisen, usw.

TROPFENDE HÄHNE

WASSERHÄHNE



ZÄHNEPUTZEN



DURCHFLUSS- BEGRENZER

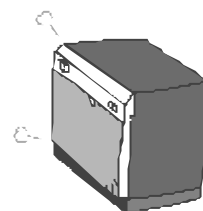
DUSCHEN



WASCHMASCHINE



SPÜLMASCHINE



TIPPS

BÜGELFEUCHTE

Beim Bügeln kann Energie eingespart werden, indem man auf die Wäscheuchte achtet. Wäsche mit einer bestimmten Restfeuchte kann leichter gebügelt werden. Dadurch kann die Bügelzeit erheblich verringert werden.

SCHWARZE FLECKEN AN DER WAND? SCHIMMEL IM ANMARSCH!

Auf keinen Fall Kästen, Betten oder Regale direkt an eine Außenwand stellen! Dahinter ist Schimmelbildung trotz besser Wärmedämmung unvermeidlich; auch werden Kleider im Kasten schimmelig. Wenn nicht anders möglich, wenigstens 8 bis 10 cm Abstand von der Außenmauer halten und keine geschlossenen Sockel unter Bett und Schrank vorsehen, damit die Luft dahinter gut zirkulieren kann.

Nicht zu viele Pflanzen in den Räumen halten; sie entwickeln bekanntlich sehr viel Feuchtigkeit.

Sollte sich an den Glasrändern der Fenster Wassertröpfchen bilden, ist es höchste Zeit zu lüften!

Hundehaltung

NICHT DER HUND, SONDERN DER HUNDEHALTER TRÄGT DIE VERANTWORTUNG

Der Hund ist ein idealer Tierpartner des Menschen, der sich dem Zusammenleben mit dem Menschen besonders gut angepasst hat. In unserer Gesellschaft gilt der Hund für viele als Hilfe gegen Vereinsamung und Kontaktschwierigkeiten. Er bereitet seinem „Frauchen“ bzw. seinem „Herrchen“ viel Freude, kann aber auch Anlass für Unstimmigkeiten unter den Nachbarn sein, wenn bestimmte Verhaltensregeln missachtet werden.

Wer den von seinem Hund auf Gehwegen, in Anlagen, auf Liegewiesen, Kinderspielplätzen und an ähnlichen von Menschen besuchten Orten abgelegten Kot liegen lässt, handelt ordnungswidrig im Sinne des Abfallbeseitigungsgesetzes und muss mit einer Geldbuße rechnen. Es gibt einfache Hundekotsammelpäckchen zur einmaligen Benutzung, zum Beispiel in Zoogeschäften und auch in Automaten.

Unser Tipp: Erziehen Sie Ihren Hund so, dass er sein „Geschäft“ nur an den dafür bestimmten Orten macht. Räumen Sie die „Häufchen“ selbst weg. Lassen Sie Ihr Haustier vom Tierarzt auf Erreger untersuchen.

Trennen ist gut - Müll vermeiden ist besser!

Im Durchschnitt produziert jeder Südtiroler zirka 300 Kilogramm festen Abfall pro Jahr. Wenn wir weiterhin soviel Müll produzieren, sind alle heute bestehenden Deponien innerhalb von fünf bis zehn Jahren voll. Deshalb ist es dringend notwendig, dass jeder von uns seinen Teil zur Müllvermeidung beiträgt.

Große Bedeutung wurde in den letzten Jahren der Mülltrennung und Abfallreduzierung beigemessen. Durch das Sammeln und Wiederverwerten von Rohstoffen können die Abfallstoffe zu einer wichtigen Rohstoffquelle werden. Eine große Rolle spielen dabei Papier und Pappe. Papiersammeln entlastet den Hausmüll wesentlich, außerdem wird durch die Verwendung von Altpapier bei der Papierherstellung Energie, Wasser und der Rohstoff Holz eingespart. An zweiter Stelle unseres Hausmülls rückt das Glas, das durch die mangelnde Verrottbarkeit die Abfallbeseitigung stark belastet. Zudem steckt im Glas ein hoher potentieller Energiewert. Glassammeln entlastet also die Müllabfuhr und spart Energie.

5 wichtige Punkte zum verpackungsarmen Einkaufen:

- Nicht verpackte Waren kaufen.
- Wenn möglich Pfandsysteme nutzen.
- Mehrweg- den Einwegverpackungen vorziehen.
- Verpackungen, die aus der Wiederverwertung stammen und dieser wieder zugeführt werden können, anderen vorziehen.
- Keine Produkte kaufen, die überverpackt sind.

Der Verbraucher sollte nicht nur preisbewusst einkaufen, sondern auch umwelt- und energiebewusst und deshalb beim Kauf auch in dieser Hinsicht kritisch sein.

Die Sicherheit vor dem Zugriff Unbefugter ist das oberste Gebot beim Einsammeln und bei der Beseitigung alter und unbrauchbar gewordener Arzneimittel. Verfallene Arzneimittel unbedingt zur Apotheke bringen und vorschriftsmäßig vernichten lassen.

Ausgediente Batterien nicht wegwerfen, sondern zum Händler zurückbringen oder in die eigenen Sammelbehälter werfen. Je nach Art der Batterie gelangen durch deren unsachgemäße Beseitigung verschiedene umweltgefährdende Substanzen in die Umwelt.

**DER BESTE MÜLL
IST DER,
DER ÜBERHAUPT
NICHT ANFÄLLT!**

MÜLLTRENNUNG

**WIEDER-
GEWINNUNG VON
ROHSTOFFEN**

**VERPACKUNGS-
ARM EINKAUFEN**

**ARZNEIMÜLL-
BESEITIGUNG**

**RECYCLING FÜR
ALTE BATTERIEN**

Herausgeber: Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
39100 Bozen, Horazstraße 14
Tel. 0471 906 666, Fax 0471 906 799
E-Mail: info@wobi.bz.it, Internet: www.wobi.bz.it

Druck: Fotolito Varesco, Auer (BZ)

Die Veröffentlichung von Artikeln ist bei Angabe der Quelle erlaubt.