



Fensterlose Bäder als Lichtoase

Badezimmer ohne Tageslicht: Hier erfahren Sie, wie auch dort Entspannung einziehen kann. VON DAVID ZALUD

Als Schwachstelle bezeichnet, fristet es oft ein trauriges Schattendasein: das Bad ohne Fenster. Mit einigen Tipps und Tricks zu Beleuchtung, Gestaltung und Belüftung kann auch an diesem Ort eine Wohlfühl-Atmosphäre entstehen.

EIN BELEUCHTUNGSSYSTEM kann hier wahre (Licht-)Wunder bewirken. Die grelle Einheitslichtquelle ist wenig sinnvoll, da so nur einzelne Teile des Raums ausgeleuchtet werden. Kleine Leuchten und Lichtinseln erhellen das Bad großzügig, wenn sie an den Seiten montiert werden. Punktstrahler, die auf Spiegel und helle Fliesen ge-

richtet sind, sorgen durch die Reflexion für einen zusätzlichen Lichtgewinn. Die senkrechte Platzierung von Leuchtkörpern an Spiegel und Schränken lassen eine helle Atmosphäre einziehen, ohne zu blenden. Durch große Spiegelflächen kann ganz einfach eine neue Perspektive im Badezimmer geschaffen werden. Damit ist eine neue Großzügigkeit garantiert.

ECHTES TAGESLICHT kann mit etwas Mühe auch im fensterlosen Bad einziehen. Ein spezielles Lichtsystem wird dafür am Dach angebracht und durch Leuchtstoffröhren in den Raum transportiert. Wer es weniger aufwendig halten

möchte, kann in kleinen „Do it yourself“-Schritten selbst Heimwerker spielen. „Mit Licht und Farbe kann der Raum optimal gestaltet werden“, stellt Christoph Pauschitz von GP designpartners klar. Licht von der Seite, lässt den Raum größer wirken. Hell gestrichene Seitenwände und dunklere Decken lassen den Raum breiter wirken. Der Duschvorhang sollte entsorgt und einer Duschabtrennung aus Glas weichen. Keimen und Bakterien wird so weniger Raum zur Vermehrung geboten.

DIE FEUCHTIGKEIT ist bei fensterlosen Badvarianten ein heikles Thema. „Zu den präventiven Maßnahmen

gehört das Abziehen nach dem Duschen und eine regelmäßige Wartung des Ventilators“, rät der Sachverständige Erich Hackl. Der Abzug sollte ein bis zwei Mal im Jahr gereinigt werden. Schimmellösungen wie Chlor und Essig sind zu meiden. „Mit hochprozentigem Alkohol (70 %) können Schimmelpilze abgetötet werden“, meint Hackl. Wenn der Befall trotzdem wiederkehrt und eine schwarz, gelbe oder rote Färbung aufweist, sollte sofort reagiert werden. Hier ist professionelle Hilfe anzufordern. □

www.schimmelexperte.at
www.gp.co.at

Darf der Vermieter den Zaun abreißen?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

DIESE WOCHE:

Thomas Sochor

Scheuch & Sochor Rechtsanwältinnen

Meine Tochter ist Eigentümerin einer Wohnung. Sie wohnt dort, ist aber nur als Zweitwohnsitz gemeldet. Jetzt will ihr Freund bei ihr einziehen. Er wäre dort hauptgemeldet. Kann das ein Problem sein? Hat er irgendwann Anspruch auf die Wohnung? Kann es sein, dass er einfach nicht auszieht, falls die beiden sich trennen?

Ich sehe hinsichtlich der Hauptmeldung des Freundes Ihrer Tochter kein Problem. Da sie alleinige Wohnungseigentümerin ist, erwirbt er durch die Hauptwohnsitzmeldung keine Rechte an der Wohnung. Eine andere Beurteilung kann sich ergeben, sollten erhebliche gemeinsame Aufwendungen für die Wohnung getätigt werden oder sollte es zur Begründung einer Ehe bzw. einer Eigentümerpartnerschaft kommen.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung. Seit Mai wird über eine thermische Sanierung diskutiert und es gab auch ein Abstimmungsformular zum Ausfüllen. Erst einen Tag vor der Hausversammlung Anfang Juli wurden die Ergebnisse ausgehängt. Bei der Hausversammlung gab es einen Be-

schluss: 51 Prozent waren dafür. Es ist alles sehr chaotisch abgelaufen und es gibt kaum Infos zu dem Projekt und den Kosten. Stimmt es, dass wir innerhalb eines Monats Einspruch erheben müssen? Wie müssen wir vorgehen?

Der Fragestellung entnehme ich, dass es sich richtigerweise um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung handelt, welche von der Mehrheit der Wohnungseigentümer, berechnet nach Nutzwerten, zu beschließen ist. Der entsprechende Beschluss müsste von der Hausverwaltung jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (schwarzes Brett) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis gebracht werden. Die offensichtlich dem übersendeten Beschluss beigelegte Belehrung über eine Anfechtungsfrist von einem Monat erachte ich für unrichtig, zumal bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 WEG die Anfechtungsfrist drei Monate beträgt. Parallel dazu wäre zu prüfen, ob Sie im Vorfeld der Beschlussfassung hinreichend und rechtzeitig informiert wurden und sich daraus

weitere Anfechtungsgründe ergeben können. Aus Vorsichtsgründen und aufgrund der Bekanntgabe der Verwaltung würde ich Ihnen aber empfehlen, die Beschluss-Anfechtung binnen eines Monats ab Anschlag des Beschlusses bei Gericht einzubringen.

Wir haben ein Einfamilienhaus mit Garten gemietet, der Vertrag ist mit Ende September befristet. Der Eigentümer hat ohne Vorwarnung den Zaun entfernt und aufgedrückt. Wir können den Garten den ganzen Sommer nicht nutzen und es ist gefährlich, denn eines unserer Kinder wäre schon fast in den Graben gestürzt. Darf der Vermieter das? Können wir verlangen, dass diese Arbeiten rückgängig gemacht werden?

Die Vorgangsweise des Vermieters muss mangels Ankündigung und erkennbarer, sachlicher Rechtfertigung als inakzeptabel angesehen werden. Es liegt offenbar Gefahr in Verzug und insbesondere Gefahr für die Kinder vor. Fordern Sie den Vermieter schriftlich auf, umgehend den vorherigen Zustand wiederherzustellen und die von ihm geschaf-

Woowwwwwww!

Häufiger
Besichtigungs-
anruf.

www.buwog.at

BUWOG
glücklich wohnen

**DAS NÄCHSTE MAL AM
KURIER-WOHNTELEFON**

Franz Heidinger

Partner bei
Alix Frank Rechtsanwältinnen

25. 7. 2011

10 bis 11 Uhr

Tel: 01/52 65 760

fenen Gefahrenquellen zu entfernen. Gemäß § 1096 ABGB (das MRG gelangt in diesem Fall nicht zur Anwendung) ist der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und auch zu erhalten sowie den Mieter im vereinbarten Gebrauch nicht zu stören. Gerade das Vorhandensein eines Gartens für Ihre Kinder wird wesentliche Motivation für die Anmietung des Einfamilienhauses gewesen sein. Ihnen steht daher ein Mietzinsminderungsrecht zu: Ich empfehle, die Miete mit dem ausdrücklichen Vermerk „unter Vorbehalt der Rückforderung“ zu zahlen. Falls der Vermieter innerhalb der gesetzten (kurzen) Frist dem Wiederherstellungsbegehren nicht entspricht, könnten Sie eine sogenannte Ersatzvornahme durch eine von Ihnen beauftragte Firma durchführen und zumindest die schlimmsten Gefahrenstellen entschärfen lassen, die Kosten hierfür dem Vermieter in Rechnung stellen bzw. unter entsprechender Ankündigung vom Mietzins in Abzug bringen. Denkbar wäre auch die Einbringung einer Besitzstörungsklage mit dem Antrag auf einstweilige Vorkehrung und Wiederherstellung des Vorzustandes der Gartenfläche sowie des Zaunes.

„Fordern Sie den Vermieter schriftlich auf, umgehend den vorherigen Zustand wiederherzustellen.“

Thomas Sochor, Rechtsanwalt

