



Gut gepflegt

Egal ob aus Holz oder Stein: Der Belag der Terrasse sollte gereinigt und geschützt werden. VON URSULA HORVATH

Wir mähen den Rasen, zupfen Unkraut, schneiden die Hecken und putzen die Gartenmöbel. Die Pflege der Terrasse wird oft vergessen.

„Ungeschütztes Holz verändert seine Farbe. Mit der passenden Pflege schützen Sie den Terrassenbelag gegen Sonne, Regen und Schnee“, sagt Michael Hyna, Experte für Bau- und Gartenbaustoffe bei Hornbach.

Terrassenplatten aus Stein sind zwar sehr robust, sollten aber trotzdem mit klarem Wasser gereinigt werden. „Hochdruckreiniger sind nicht zu empfehlen. Der harte Strahl raut die Naturstein-Oberfläche auf, wodurch eine Folgeverschmutzung gefördert wird. Außerdem kann dabei die – meistens weichere – Verfübung beschädigt werden“, so Hyna.

HARTNÄCKIGE Verunreinigungen können mit Steinreiniger entfernt werden, Ablagerungen mit Moos- und Algenentferner. Eine wasser- und ölabweisende Imprägnierung der Natursteine schützt vor neuer Verschmutzung und Grünbelag.

„Der Fleckenschutz muss allerdings für die jeweilige Steinart geeignet sein. Kalkstein benötigt zum Beispiel eine diffusionsoffene Imprägnierung. Es gibt auch Imprägnierungen, die den Farbton des Natursteines noch einmal vertiefen“, erklärt Hyna.

EIN AKTUELLER TREND im Terrassenbereich ist übrigens die Farbe Grau. Der naturgespaltene Quarzit (siehe Bild) sollte zum Schutz und für eine leichtere Reinigung nach der Verlegung mit einer Fleckenschutz-Imprägnierung eingelassen werden.

Wer bereits eine Holzterrasse hat und trotzdem einen grauen Effekt haben möchte, kann zu einem Trick greifen: Zuerst wird das Holz mit Moos- und Algenentferner gereinigt und danach mit einer Borsten-Bürste behandelt. „Dadurch stellen sich die Holzfasern auf, die Poren liegen frei und die Oberflächenstruktur verändert sich“, erklärt Hyna. Den Rest erledigt die Natur: Es kommt zu einem natürlichen, silbrigen Graueffekt. □

FOTO: HORNBUCH, GERHARD DEUTSCH

Gilt die Hausordnung auch im Hof?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

In unserer Eigentumsanlage haben einige das Geländer von den französischen Balkonen entfernt. Jetzt sieht die Fassade furchbar aus. Dürfen die das? Die Verwaltung sagt, sie kann die Eigentümer nicht zwingen, die Geländer wieder zu montieren. Was kann ich jetzt tun?

Ich empfehle, zunächst im Wohnungseigentumsvertrag nachzuschauen, ob die einzelnen Balkone in die Verfügungs- und Zahlungspflicht der jeweiligen Wohnungseigentümer fallen. Sollte sich im Wohnungseigentumsvertrag keine derartige Regelung finden, fallen die Geländer grundsätzlich in die Erhaltungs- und Zahlungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Fordern Sie die Hausverwaltung schriftlich auf, die jeweiligen Wohnungseigentümer zu ersuchen, die von ihnen eigenmächtig entfernten Geländer aus Sicherheitsgründen bzw. im Sinne der optischen Einheitlichkeit der Fassade wieder zu montieren.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoß. Heuer soll der Lift erneuert werden. Ich benütze den Aufzug aber nie. Kann ich von den Sanierungskosten und von den laufenden Betriebskosten befreit werden. Wie muss ich vorgehen?

Grundsätzlich fällt die Erneuerung der Liftanlage in die Zah-

lungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Allerdings finden sich vor allem im Zusammenhang mit erheblichen Unterschieden in den Nutzungsmöglichkeiten der Aufzugsanlage zahlreiche Gerichtsentscheidungen. Es kommt dabei auf eine objektiv „vernünftige“ Nutzungsmöglichkeit an, nicht jedoch auf die tatsächliche Nutzung durch den Wohnungseigentümer. Sie könnten einen Antrag an das zuständige Bezirksgericht auf Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels der Kosten für die Liftanlage stellen. Darin sollten Sie dokumentieren, weshalb Ihnen keine objektiv „vernünftige“ Nutzungsmöglichkeit bzw. nicht einmal eine theoretische Möglichkeit zur Nutzung der Liftanlage zukommt.

Ich bin Mieterin einer Gemeindeförderung in Niederösterreich. In unserem Mietvertrag steht, dass man Fahrzeuge ohne Kennzeichen nicht auf dem Parkplatz abstellen darf. Wir haben das trotzdem gemacht und jetzt von der Verwaltung eine Verwarnung mit einer Kündigungsandrohung bekommen. Wie ernst müssen wir das nehmen?

Aufgrund der Tatsache, dass in Ihrem Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, dass man Fahrzeuge ohne Kennzeichen nicht auf einem Parkplatz abstellen darf,

besteht tatsächlich die Gefahr einer gerichtlichen Aufkündigung durch die Gemeinde. Suchen Sie deshalb dringend das Gespräch mit dem zuständigen Referenten bzw. führen Sie eine Klärung der Angelegenheit herbei, zumal anzunehmen ist, dass Sie von einem Nachbarn angezeigt wurden.

Gilt eine Hausordnung auch für den Hof? In unserem Haus gibt es nämlich Grünflächen im Innenhof und eine Eigentümerin feiert dort immer bis zwei in der Früh. Die Verwaltung sagt, es spricht nichts dagegen. Was kann ich tun?

Grundsätzlich gilt die Hausordnung für die gesamte Liegenschaft und damit auch für den Innenhof, der einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt. Fordern Sie die Verwaltung schriftlich auf, entsprechende Maßnahmen gegen die rücksichtslose Miteigentümerin zu setzen.

Weisen Sie auch auf die Gesetzeslage hin, wonach in der Regel

Wohnen in besten Lagen!

BUWOG
gruppe

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTÉLEFON

Christoph Obermayer
Rechtsanwalt
und Wohnrechtsexperte

23.7.2012
10.00 bis 11.00 Uhr
Tel: 01/52 65 760

eine Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 6 Uhr einzuhalten ist.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung, die ich vielleicht verkaufen werde. Wie lange muss ich dort meinen Hauptwohnsitz haben, damit ich steuerfrei verkaufen kann?

In Anlehnung an die bisherige Rechtslage bei der Spekulationsbesteuerung sind auch bei der neuen Immobiliengewinnbesteuerung folgende Vorgänge von der Besteuerung ausgenommen: Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, die dem Verkäufer ab der Anschaffung bis zur

Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben, wenn der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Neu ist, dass die Veräußerung auch dann befreit ist, wenn das Objekt dem Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung für mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

„Grundsätzlich gilt die Hausordnung für die gesamte Liegenschaft und damit auch für den Innenhof.“

Thomas Sochor
Scheuch & Sochor Rechtsanwälte



WOHIN SIE AUCH ZIEHEN, WIR ZIEHEN MIT. DER NACHSENDEAUFTRAG.

Mit den Online Services der Post können Sie im Internet – auch im größten Umzugsstress – einen Nachsendeauftrag erteilen.

Dann findet Ihre Post auch sofort Ihr neues Zuhause.

Wenn's wirklich wichtig ist, dann lieber mit der Post.

Post