



Protokoll zur Haussprecherkonferenz am 29.5.2006

1) Begrüßung durch den Obmann

Herr Dir. Stadler heißt die Haussprecher, die anwesenden Mitglieder des Aufsichtsrats sowie die zur diesjährigen Haussprecherkonferenz eingeladenen Vortragenden – Frau Sylvia Hofmann, Herrn Präs. Dir. KR Helmut Puchebner und Herrn Dr. Thomas Fuherr – herzlich willkommen.

Eingangs informiert Herr Dir. Stadler im Wesentlichen über die aktuelle Thematik Austausch der Hausbrieffachanlagen. Dem Gesetzesauftrag folgend wurde die Fa. PE.TECH Engineering im Zuge einer Leistungsausschreibung im März diesen Jahres als Bestbieter ermittelt und erhielt einen Stufenauftrag, gemäß welchem vor Beginn der Arbeiten die Planung und Projektierung der Anlagen durchzuführen war.

Aufgrund eines am 4.5.2006 veröffentlichten Entscheids des Verfassungsgerichtshofes wurde die Verpflichtung der Eigentümer zur Errichtung neuer Hausbrieffachanlagen bis 30.6.2006 aufgehoben, weswegen der Auftrag von Seiten Neues Leben aus dem Titel – Entfall der Geschäftsgrundlage – innerhalb von 7 Tagen storniert wurde.

Die Stellungnahme der Rechtsvertretung von PE.TECH liegt zur Zeit vor und Herr Dir. Stadler sichert das ausdrückliche Bemühen zu, den Vertrag so wirtschaftlich als möglich zu lösen – ohne dass den Häusern daraus ein wirtschaftlicher Schaden entsteht.

Mit der Auftragserteilung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (gesetzliche Vorschrift - Strafandrohung € 30.000,--) wurde verhältnismäßig lange zugewartet, um etwaige Förder-schienen der Stadt Wien (Beispiel Aufzugsförderung) nutzen zu können.

Herr Dir. Stadler lädt herzlich zur Generalversammlung ein, die am Donnerstag, 22.6.2006 um 16 Uhr (voraussichtlicher offizieller Beginn nach einer Wartefrist von einer Stunde gemäß Statut um 17 Uhr) im Veranstaltungssaal des Architekturzentrums Wien, 1070 Wien, Museumstrasse 1 (MQ), stattfindet.

Herr KR Puchebner entschuldigt Herrn Dr. Josef Schmidinger, Vorsitzender der Bau-sparkasse der österreichischen Sparkassen AG und begrüßt auch in dessen Namen alle Anwesenden herzlich.

2) WOHNRECHT

Herr KR Puchebner und Herr Dr. Fuherr erläutern auszugsweise wesentliche Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gemäß der im Nationalrat beschlossenen Wohnrechtsnovelle 2006, welche mit 1.10.2006 in Kraft treten wird.

2.1) MRG

- Ausweitung des Teilanwendungsbereiches um Auf- und Zubauten – § 1 Abs. 4 Z 2
“Mietgegenstände, die durch den Ausbau des Dachbodens *oder einen Aufbau* auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,“

Z 2a: „Mietgegenstände, die durch den Zubau auf Grund einer nach dem 30.4.2006 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind,“

- Erweiterung der Erhaltungspflicht für den Vermieter – § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 (WGG § 20)
Künftig umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters nicht nur die Behebung von ernststen Schäden des Hauses, sondern auch die „*Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung*“ für den Mieter.

Einfügung § 6 Abs. 1a

“Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.“

Nach Absicht des Gesetzgebers soll demnach der Vermieter nicht jedenfalls zur Durchführung von entsprechenden Erhaltungsarbeiten verpflichtet werden. Wenn Gesundheitsgefährdungen durch andere, dem Mieter zumutbare Maßnahmen beseitigt oder so weit verringert werden können, dass diese nicht mehr erheblich sind, trifft den Vermieter keine Erhaltungspflicht.

Beispielhaft bedeutet dies bei Belastungen durch Bleirohre (die allgemeine Teile des Hauses betreffen oder im Inneren des Mietgegenstandes liegen), dass das Abrinnen-Lassen des Wassers durch einen vertretbaren Zeitraum hindurch (1 Min.) tolerabel ist. Diese Einschränkungregelung ist allgemein formuliert und kann daher auch auf andere Gesundheitsgefahren angewendet werden.

- Erweiterung des Investitionsanspruches des Mieters - § 10 Abs. 3 Z 1
Gemäß § 10 (Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung) steht dem Mieter, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung gemacht hat, welche über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder Vermieter abgegolten hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses der Ersatz dieser Aufwendungen (vermindert um eine jährliche Abschreibung) zu.

Die in Abs. 3 Z 1 bisher genannten Aufwendungen betreffen die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder sanitäre Anlagen und in Hinkunft auch „*die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers*“.

Der Abschreibungsbetrag beträgt ein Zehntel für jedes vollendete Jahr.

- Erleichterung der Geltendmachung des Ersatzanspruches für den Mieter - § 10 Abs. 4 Z 1 und 2

Z 1/bisher: bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses, spätestens zum Zeitpunkt der Auflösung

neu: spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung

Z 2/bisher: bei Kündigung durch den Mieter, spätestens mit der Aufkündigung

neu: spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter

Abs. 4a (neu)

“Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.“

Demnach bewirkt die Mangelhaftigkeit der Anzeige (z.B. werden Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt, Ansprüche nicht explizit beziffert oder nur mündlich geltend gemacht) *zunächst keinen Anspruchsverlust* für den Mieter.

- Abstufung auf Kategorie D-unbrauchbar nur nach Sanierungsmöglichkeit durch den Vermieter – § 15a Abs. 1 Z 4 und Abs. 2

§ 15a definiert die jeweiligen Ausstattungskategorien einer Wohnung, wobei die Einstufung von ihrer Brauchbarkeit und von der Brauchbarkeit der Ausstattungsmerkmale abhängt.

Bisher war dem Vermieter nur jene fehlende Brauchbarkeit zur Anzeige zu bringen, die für die Abgrenzung zwischen Kategorie C und D maßgeblich ist (Wasser und WC im Inneren), dieser hatte in Folge innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Sanierung. In allen anderen Fällen konnte der Vermieter – auch ohne vorhergehende Rüge durch den Mieter – von der Herabstufung auf Unbrauchbarkeit „überrascht“ werden. Demnach konnte eine Kategorie A-Wohnung auf D herabgestuft werden, wenn z. B. wegen gefährlichen Elektroinstallationen die Unbrauchbarkeit der Wohnung angenommen werden musste.

Um dem *Vermieter nunmehr in allen Fällen die Möglichkeit einer kategorienabrenden Sanierung zu geben*, wird die bisher nur in Abs. 1 Z 4 vorgesehene Sanierungsmöglichkeit nach Anzeige durch den Mieter auf alle Fälle der Unbrauchbarkeit ausgedehnt.

Gemäß der *Anfügung Abs. 2* ist die Herabstufung aufgrund der Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals oder einer nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit nur nach Anzeige durch den Mieter und nicht erfolgter Mängelbehebung durch den Vermieter – *innerhalb einer angemessenen Frist, jedoch höchstens binnen 3 Monaten* – geltend zu machen.

Die Sanierungsfrist von 3 Monaten ist als absolute, auch bei umfangreichen Sanierungsarbeiten nicht überschreitbare Höchstgrenze zu verstehen. Das bedeutet, dass grundsätzlich eine wesentlich kürzere Frist angemessen sein wird bzw. zwar begonnene, nach 3 Monaten jedoch nicht fertiggestellte Arbeiten den Verlust von Sanierungsmöglichkeit und Schutz vor Herabstufung bewirken.

2.2) WEG 2002

- Wohnungseigentumstauglichkeit von Stapelparkern - § 2 Abs. 2

Durch die Einfügung, dass *eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, einer Bodenfläche gleichzubalten ist*, wird klargestellt, dass nunmehr auch an Stapelparkern oder Parkwippen als Kfz-Abstellplatz Eigentum begründet werden kann (sofern diese nicht Teil der Allgemeinfläche sind).

Dies gilt für jedes einzelne „Stockwerk“ einer Parkwippe oder – wenn auf einem Stockwerk nebeneinander mehrere Stellflächen angeordnet sind – jede Stellfläche für sich allein. Ausschlaggebend ist, dass jede Stellfläche einem „Abstellplatz-Wohnungseigentümers“ zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Demnach sind Parksysteme wie „Parklifte“ (wo ein Fahrzeug am jeweils nächsten freien Platz abgestellt wird) nicht wohnungseigentumstauglich.

- Begründung von Wohnungseigentum - § 3 Abs. 2

“Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.“

Welche grundsätzlich wohnungseigentumstauglichen Teile der Liegenschaft durch Widmung der Allgemeinfläche zugeordnet werden, entscheidet die Eigentümergemeinschaft (z.B. keine Eigentumsbegründung an Kfz-Abstellflächen, wenn diese durch Widmung allgemeiner Teil der Liegenschaft bleiben sollen).

- Erweiterung § 9 – Ermittlung und Änderung der Nutzwerte

Gemäß Einfügung eines neuen Absatzes (6) können Nutzwerte künftig auch ohne Einschreiten der Schlichtungsstelle (MA 16) oder des Gerichts abgeändert werden, sofern sich sämtliche Wohnungseigentümer (Einstimmigkeit) über die Abänderung auf Basis eines neuen Nutzwertgutachtens einig sind.

Die Zustimmungserklärungen zu den Ergebnissen des Gutachtens müssen in grundbücherlicher Form abgegeben werden (Schriftform mit beglaubigten Unterschriften). Eine vor Vorliegen des neuen Gutachtens abgegebene „Blanko-Zustimmung“ ist nicht ausreichend, da gemäß Formulierung ausdrücklich den „Ergebnissen des Gutachtens“ zugestimmt werden muss.

- Grundbuchberichtigung bei Änderung der Miteigentumsanteile bis 10% - § 10 Abs. 3

Nutzwertabänderungen bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum, die eine festgesetzte Grenze von 10% nicht überschreiten, können durch bloße Berichtigung des Grundbuchs erfolgen. Eine solche Berichtigung kann von jedem von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden, wobei es keiner Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder der Buchberechtigten bedarf. Bücherliche Rechte (zu Lasten der Miteigentumsanteile) beziehen sich auf die jeweils berichtigten Miteigentumsanteile.

Diese Regelung gilt auch für Wohnungseigentumsbewerber, sofern zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum begründet hat (§ 37 Abs. 5 WEG 2002).

- Veräußerung des halben Mindestanteils / Eigentümerpartnerschaft - § 13 Abs. 3

Bisher war eine Veräußerung nur eines der beiden Anteile am Mindestanteil nicht

zulässig. Der scheidende Eigentümerpartner musste zunächst seinen Anteil an den anderen Eigentümerpartner übertragen, der diesen Anteil anschließend an den neu Hinzukommenden veräußern konnte (doppelte Grunderwerbssteuer!). In Zukunft ist die direkte Veräußerung des halben Anteils am Mindestanteil mit Zustimmung des Eigentümerpartners (Erteilung in grundbuchsfähiger Form) möglich.

- Wohnungseigentum der Partner im Todesfall - § 14

Aufgrund der Komplexität dieser Regelung skizziert Herr Dr. Fuherr die wesentlichen Änderungen, wie folgt:

Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil (Hälfte) geht unmittelbar in das Eigentum des überlebenden Partners über (Entfall der Subsidiarität Wohnungseigentumsrecht gegenüber Erbrecht).

Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner verzichtet oder mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung beschließt, wonach der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.

Bei Erwerb des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil, hat der überlebende Partner den halben Verkehrswert des Mindestanteils (Übernahmepreis) an die Verlassenschaft zu bezahlen (= Geldbetrag). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten eingegriffen wird.

Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter und ein weiterer Pflichtteilsberechtigter ist vorhanden, beträgt der Übernahmepreis ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils.

Ist zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden, die Verlassenschaft jedoch überschuldet, hat der Überlebende – bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswerts des Mindestanteils – den zur Deckung der Nachlassverbindlichkeiten erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen. (Hinsichtlich einvernehmlicher Bestimmung des verminderten Übernahmepreises gilt die Schutzbestimmung zugunsten Gläubiger und Pflichtteilsberechtigter wie o.a.).

(Verlassenschaftsgericht kann auf Antrag mangels anders lautender Vereinbarungen die Zahlungspflicht auf max. 5 Jahre hinausschieben oder die Zahlung von Teilbeträgen bewilligen; angemessene Verzinsung wird festgesetzt.)

Die Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder durch Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.

- Abtretung von Gewährleistungsansprüchen an Eigentümergemeinschaft - § 18 Abs. 2

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümer können an die Eigentümergemeinschaft abgetreten werden. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines solchen Anspruchs innerhalb der dafür maßgeblichen Frist, kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

- Eigenkonto/Anderkonto - § 20 Abs 6

Der Verwalter hat den für die Eigentümergemeinschaft betreffenden Zahlungsverkehr entweder über ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderkonto

durchzuführen (jeweils für jeden Wohnungseigentümer einsehbar).

- Ersichtlichmachung / Löschung der Verwaltung im Grundbuch - § 19 und § 21 Abs. 4
Die verpflichtende Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch wurde wesentlich vereinfacht. Künftig genügt die Vorlage einer Urkunde über die Bestellung des Verwalters (kein Verwaltungsvertrag), auf der lediglich die Unterschrift des Verwalters und *eines einzelnen* Wohnungseigentümers beglaubigt sein müssen. Diese Vereinfachung gilt auch für die Eintragslöschung.
- Zustellung von Beschlüssen mittels E-Mail - § 24 Abs 5
Auf Wunsch des Wohnungseigentümers erfolgt die Zustellung von Beschlüssen künftig durch elektronische Übermittlung.

Herr Mag. Wagner merkt dazu jedoch an, dass Beschlüsse aus organisatorischen Gründen – zusätzlich zur elektronischen Übermittlung – auch schriftlich zugestellt werden (zu hoher Datenfilteraufwand).

Die Regelung der zweifachen Verständigung (Einzelzustellung und Hausanschlag) bleibt unverändert.

- Beschlüsse § 24 / Ordentliche § 28 und Außerordentliche Verwaltung § 29
Diese Bestimmungen bleiben unverändert. Auszugsweise wird wie folgt kurz festgehalten:
 - Zuordnung ordentl./außerordentl. Verwaltung -> keine „Frage des Wertes“
z. B.: Dachsanierung (§ 28) – Vordach über Eingangsportal (§ 29)
Erneuerung Aufzug lt. Aufzugsgesetz (§ 28) – Zubau neuer Aufzug (§ 29)
 - § 28: keine Abstimmung durch den Verwalter erforderlich
§ 29: Mehrheitsbeschluss (Rechtswirksamkeit, erst wenn allen Gelegenheit zur Äußerung gegeben!)
 - Einstimmigkeit -> grundsätzlich wenn es um Nutzungsverfügungen von Allgemeinflächen geht
 - Anfechtung von Beschlüssen:
1 Monat ab Aushang (Anschlagsdatum bzw. Fristende im Beschluss angemerkt)
3 Monate bei Beschlussfassung (§ 29)
6 Monate bei Beschlussfassung (§ 29) bei unterbliebener Verständigung

2.3) WGG

- Gemeinnützige Bauvereinigungen können ihre Baulichkeiten nach 10 Jahren in das Eigentum übertragen (Ust nach 10 Jahren „verwohnt“).
- Seit der WRN 2000 (ab 1.7.2000) gilt außerdem, dass, wenn ein Objekt unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, die Einhebung eines Einmalbetrags (Grundkosten) von mehr als € 50,-/m² (VPI wertgesichert) zur Entstehung des Anspruchs des Mieters auf nachträgliche Übertragung ins Eigentum führt (außer die Bauvereinigung ist nicht Eigentümer, sondern nur Bauberechtigte).

- Bei so entstehenden „Haus in Haus“-Lösungen (gemischte Objekte) verbleiben die nicht eigentumsbegründenden Bestandnehmer Mieter von Neues Leben und erfahren keine Schlechterstellung.
- Differenziert wird bei gemischten Objekten zwischen Rücklage (WEG) und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (WGG). Der Umfang der aus dem EVB beglichene Aufwendungen (z. B. auch Schäden im Inneren der Bestandeinheit) ist weitreichender als jener der Rücklage (Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile).
- Es gilt der Grundsatz „einmal gemeinnützig – immer gemeinnützig“ (ausgenommen bei Vermietung einer Wohnung, an der nachträglich Eigentum begründet wurde – Eigentümer vermietet nach Bestimmungen des MRG).
- Herr KR Puchebner gibt einen kurzen Überblick über die Historie der Preisbildung im WGG bei nachträglicher WE-Begründung ab dem 11. Jahr – vom
 - anfänglichen Kostenpreis,
 - den Verkehrswert (Abschlag durch Gericht von ca. 20 – 30%),
 - den Fixpreis § 15a (fixe Rechnungsgröße vorteilhaft für den Kunden),
 - den Fixpreis-Verkehrswert am Substanzwert orientiert,
 - zum jetzt wieder möglichen Fixpreis (§ 15a)
- Das Vertragsrecht zugunsten des Bestandnehmers ist jedenfalls stärker als die gesetzlichen Vorgaben.

2.4) Energieausweisvorlagegesetz

Diesbezüglich wurde noch keine Einigung der Bundesländer erzielt. Das Gesetz wird jedenfalls preisbildend wirken.

Hinsichtlich der Bedenken betreffend der sich eventuell ergebenden Probleme im Fall der Vorlage eines nicht korrekten Energieausweises (Preisminderungen), informiert Herr Dir. Stadler, dass der Energieausweis objekt- und nicht wohnungsbezogen sein wird – angestrebt wird eine Art „Kühlschranksaufkleber“ für ein gesamtes Haus.

3) WIENER HILFSWERK – „Qualität von Mensch zu Mensch“

Vom Thema „Wohnen“ leitet Frau Silvia Hofmann über zu „Wohlbefinden in den eigenen Wänden“ und stellt das seit 1947 tätige Dienstleistungsunternehmen „Wiener Hilfswerk“ vor, welches soziale, sozialmedizinische und –pädagogische Einrichtung und Projekte betreibt.

- Ehrenamtlich wird „Hilfe zur Selbsthilfe“ geboten
- nicht familienersetzende, sondern –ergänzende Projekte sind ein besonderes Anliegen

Das Wiener Hilfswerk unterstützt durch

- *Hilfe zur Alltagsbewältigung*
 - Seniorenbetreuung (Heim- und Pflegehilfe, betreutes Sterben daheim, Seniorenurlaub (Hilfe für Pflegende, etc.)
 - Kinderbetreuung (Tagesmütter/-väter, Babysitting, etc.)

- Familienunterstützung (Notruftelefon, Heimservice, etc.)
- *Hilfe für Benachteiligte*
 - Wohnprojekte (Reintegration bei Delogierungen, Scheidungen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen und –gemeinschaften)
 - Behindertenbetreuung (Spielothek – Gefühle lernen, Club 21, etc.)
 - Karitative Hilfe (Weihnachts-, Benefizaktionen, Internat. Hilfsprogramme, etc.)
 - Arbeitslosenintegration
- *Nachbarschaftshilfe*
 - Nachbarschaftszentren (mit jeweils eigenen Strukturen in den Bezirken)
 - Service (Rechts- und Sozialberatung, Flohmärkte – „Erwerb in Würde“, Behindertenintegration, etc.)

Frau Hofmann präsentiert Zahlen und Fakten aus dem aktuellen Jahresbericht und informiert anhand eines konkreten Beispiels (Seniorenwohnheim Tivoligasse) über den Gesundheitszustand und das seelische Wohlbefinden der Bewohner.

Anhand von statistischen Auswertungen kann Frau Hofmann durchwegs über positive Veränderungen hinsichtlich der Lebensumstände der Bewohner berichten. Ausgewertet wurden jedwede Art von Belastungen (familiäre und körperliche Belastungen, schwere körperliche Arbeit, Erholungspausen, schnelle Entscheidungen, Verantwortung, etc.), gesundheitliche Beschwerden, Stimmungslage, subjektives Gesundheitsempfinden, Arztbesuche, Änderungswünsche, etc.

Anhand eines Trainingsprogrammes „für Wohnen“ werden Senioren, die zuvor z.B. im Pflegeheim Lainz untergebracht waren, wieder für den Alltag „geschult“ (Bedienung von Waschmaschinen und E-Herden ist nicht mehr selbstverständlich). Weiters werden u.a. eigene Diätprogramme geboten sowie der Kontakt zur „Ursprungsfamilie“ wieder aufgebaut.

Frau Hofmann informiert auch über die aktuelle Anzahl von Pflegeplätzen in Wien, wobei die Bezirke Hietzing und Liesing über die meisten Plätze verfügen (Pflegeheime Lainz und Liesing jedoch inkludiert!).

Abschließend bedankt sich Frau Hofmann für die Möglichkeit der Präsentation des Unternehmens Wiener Hilfswerk und bittet um eine flexible, lebenszyklusorientierte Wohngestaltung.

4) **DIGITALFERNSEHEN** **Digital Video Broadcasting Terrestrial – DVB-T**

Herr Mag. Wagner berichtet über die künftige Digitalisierung des Antennenfernsehens. Bild- und Tonsignale werden in digitale Impulse umgewandelt und übertragen. (Informationen dazu können auf der Homepage www.dvb-t.at nachgelesen werden.)

- Start: 27.9.2006 für ORF 1, ORF 2 und ATV+
- Ende der Übergangsphase in Wien: Frühjahr 2007

Die Vorteile sind:

- Qualität – störungsfreier Empfang
- Mobile Nutzung möglich
- Mehr Information über die Multimedia Home Plattform MHP (Weiterentwicklung des Teletextes)

Von der Umstellung betroffen sind Nutzer von Zimmer- oder Dachantennen sowie analoge Satellitenempfänger.

Benötigt wird eine DVB-T Box (Interactive, Enhanced oder Zapping Profile) oder ein Fernsehgerät mit integriertem Receiver.

- MHP-fähige Box: € 150,-- bis € 200,--
- Standardreceiver: € 79,-- bis € 120,--

Eine von GIS gewährte Förderung für GIS-Gebührenbefreite und die ersten 100.000 Käufer einer MHP-fähigen Box beträgt voraussichtlich € 30,--.

Die Hausantennen sollten folgende Anforderungen erfüllen:

- „Kopfstationen“ müssen auf DVB-T umgestellt werden
- Zuleitungskabel sollten doppelt geschirmt sein
- Biegeradien sollten unbedingt eingehalten werden

Der Unterschied zum analogen Fernsehen ist, dass künftig keine „Geisterbilder“ auftreten – d.h. es gibt entweder guten oder gar keinen Empfang.

Die Kosten werden ca. € 1.500,-- bis € 3.000,-- betragen (je nach derzeitiger Ausstattung der Kopfstation der Hausantenne).

Bei Nutzung von Kabelfernsehen erfolgt die Umstellung durch UPC Telekabel. Die bestehenden Fernsehgeräte sind weiterhin verwendbar.

Die Alternative zu DVB-T ist die Installation einer Satellitenanlage:

- Errichtung einer digitalen Satellitenanlage mit ORF-Aufbereitung (ausgerichtet auf Satellit Astra)
- Demontage terrestrischer Antennen (VHF und UHF), Radioantennen bleiben bestehen
- Aufbereitung ORF 1 und 2, ATV+ zentral
- Einzelner Wohnungsnutzer benötigt keinen eigenen Receiver DVB-T
- Kosten: ca. € 5.500,-- bis € 6.500,--

Betreffend der Alternativlösung Satellitenanlage bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft (die Umstellung auf DVB-T fällt in den Bereich der ordentlichen Verwaltung).

5) GEBÜHRENERHÖHUNGEN in Wien

- Müllgebühren ab 1.3.2006
 - Erhöhung 19,62% (zuletzt per 1.7.2002)
Altpapier, Biotonne weiterhin kostenfrei
- Abwassergebühr ab 1.3.2006
 - Erhöhung 28%: von € 1,32 auf € 1,69/m³ brutto
 - Künftig: Indexanpassung (wenn VPI mehr als 3%)
- Kulturförderungsbeitrag (GIS) von € 3,06 auf € 4,10
- Stromgrundpreis von € 1,84 auf € 12 pro Jahr

6) ALLFÄLLIGES

- Herr Mag. Wagner stellt Herrn Andreas Graf (Elektrikermeister), einen neuen Mitarbeiter des Hauservice-Teams, vor.
- Auf Anfrage zur weiterhin aufrechten Aktualität der Thematik Austausch Hausbrief-fachanlagen, teilt Herr Dir. Stadler mit, dass hinsichtlich der vom Verfassungsgerichtshof offen gelassenen Lösung betreffend der Kostenübernahme die Rechtssicherheit abzuwarten ist und versichert nochmals, dass sich Neues Leben für eine möglichst wirtschaftliche Auftragslösung einsetzt.

Wien, 2. Juni 2006
GF 48049/Schörgm