



Volksanwaltschaft  
Difesa civica  
Defenüda zivica

18. Oktober 2015

## Ein Fall für die Volksanwaltschaft Beitrag der Volksanwältin Gabriele Morandell

### Energetische Sanierung: Warum darf ich nicht in der mit dem „Energiebonus“ sanierten Wohnung einziehen?

Wenn im Zuge der energetischen Sanierung eines Gebäudes eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird, so muss sie konventioniert werden. Dies wurde Martin erklärt, der sich beschwert hat, weil er nicht in der Wohnung einziehen darf, die er im Rahmen einer Gebäudesanierung verwirklicht hat.

„Ich besitze ein kleines Haus“, erklärte Martin der Volksanwaltschaft, „anlässlich der energetischen Sanierungsarbeiten habe im ersten Stock eine zusätzliche, sehr schöne, helle Wohnung geschaffen, die ich auch konventioniert habe. Die Gemeindeverwaltung hat mir jetzt allerdings mitgeteilt, dass ich dort nicht einziehen darf. Das verstehe ich nicht!“

Wir haben Martin darauf hingewiesen, dass gemäß Landesraumordnungsgesetz (Art. 127 Abs. 3 des LG Nr. 13/1997) Gebäude, die zum 12. Jänner 2005 bereits existierten, bei einer energetischen Sanierung um 20% der bestehenden Baumasse erweitert werden können. Wenn durch diese Erweiterung eine neue Wohnung geschaffen wird, so muss diese gemäß Art. 79 des genannten Gesetzes konventioniert werden. Diese Bindung gilt auf unbegrenzte Zeit und wird im Grundbuch angemerkt (Martin musste vor Ausstellung der Baukonzession eine einseitige Verpflichtungserklärung unterzeichnen). Sie sieht vor, dass die neue konventionierte Wohnung, von Personen für den ständigen eigenen Wohnbedarf besetzt wird, die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in einer Gemeinde Südtirols den meldeamtlichen Wohnsitz hatten und die selbst beziehungsweise deren Familienmitglieder nicht Eigentümer einer dem Bedarf der Familie angemessenen Wohnung sind, die vom Arbeitsplatz oder Wohnsitz aus leicht zu erreichen ist.

Diese Konventionierung ist der Grund, warum Martin nicht in die neue Wohnung einziehen darf. Er hatte zwar zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession den meldeamtlichen Wohnsitz in Südtirol, besitzt aber bereits eine dem Bedarf der Familie angemessene Wohnung im Erdgeschoss. Es fehlt ihm also eine der beiden für die Inanspruchnahme des konventionierten Wohnbaus vorgesehenen Voraussetzungen. Es bleibt ihm nichts anderes übrig, als die neue Wohnung einer Familie zu vermieten, die die erforderlichen Voraussetzungen besitzt, und zwar zu einem Mietzins, der (in den ersten zwanzig Jahren) nicht höher sein darf als der Landesmietzins.

### Info

---

**Sind sie der Auffassung, dass die öffentliche Verwaltung Ihnen gegenüber ungerecht war, oder sind Ihnen bestimmte bürokratische Verfahren nicht klar?**

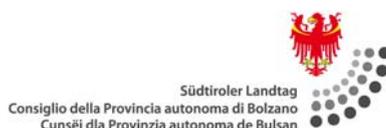
**Wenden Sie sich an die Volksanwaltschaft, Cavourstr. 23/c, Bozen**

**Sprechstunden: Montag-Donnerstag 9.00-12.00 und 15.00-16.30 Uhr; Freitag 09.00 – 12.00 Uhr**

**Telefonnr.: 0471 301 155**

**E-Mail: [post@volksanwaltschaft.bz.it](mailto:post@volksanwaltschaft.bz.it)**

**Formulare unter: [www.volksanwaltschaft.bz.it](http://www.volksanwaltschaft.bz.it)**



Volksanwaltschaft | 39100 Bozen | Cavourstraße 23/c  
Difesa civica | 39100 Bolzano | Via Cavour, 23/c  
Defenüda zivica | 39100 Bulsan | Strada Cavour 23/c

Tel. 0471 301 155 | Fax 0471 981 229  
[post@volksanwaltschaft.bz.it](mailto:post@volksanwaltschaft.bz.it) | [www.volksanwaltschaft.bz.it](http://www.volksanwaltschaft.bz.it)  
[post@difesacivica.bz.it](mailto:post@difesacivica.bz.it) | [www.difesacivica.bz.it](http://www.difesacivica.bz.it)