

GLASVERBAUTEN UND GLASZUBAUTEN

Bei der Verbauung von Terrassen und dergleichen (im Folgenden „Verbauten“ genannt) handelt es sich grundsätzlich um eine aus freien Stücken gewählte Investition und zudem um einen Eingriff in das bauliche Gefüge von Wohnhausanlagen. Gesetzliche Rahmenvorschriften, bautechnische Gegebenheiten und weitere Faktoren erfordern ein transparentes Regulativ, das die Verantwortlichkeiten sowohl der Bestandnehmer (Mieter, Nutzungsberechtigte) wie auch des Vermieters (Bauvereinigung, im Folgenden „GBV“ genannt) klarlegt.

Die folgende, von der GBV fixierte Vorgangsweise soll alle künftigen Verbauungen in geordnete Bahnen lenken. Das vorliegende Merkblatt und eine zur Genehmigung notwendige Verpflichtungserklärung werden daher als zusätzliche Bestandteile in den jeweiligen Nutzungs-/Mietvertrag integriert. Es empfiehlt sich folglich die genaue Einhaltung der folgenden Punkte.

Genehmigung

Jeder Verbau ist ausdrücklich genehmigungspflichtig. Fehlt eine von der GBV schriftlich erteilte Genehmigung, ist der Verbau illegal, der jeweilige Bestandnehmer riskiert Folgen, die bis zur Demontage und damit zum Verlust einer doch beträchtlichen Investition reichen können. So Sie eine solche Investition planen, wenden Sie sich am besten zuallererst an Ihre Hausverwaltung. Beachten Sie bitte alle in diesem Merkblatt dargelegten Bedingungen und übermitteln Sie eine unterzeichnete Verpflichtungserklärung, die Sie bei der Hausverwaltung oder im Internet unter www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads erhalten. Sobald die schriftliche Genehmigung der GBV vorliegt, ist der Weg für die Einholung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen und in weiterer Folge für die Baumaßnahmen frei.

Bauliche Kriterien

Mit Ihrer Verpflichtungserklärung akzeptieren Sie unter anderem die Festlegung auf „kalte Verbauung“. Das bedeutet: Es darf in diesem Raum keine Heizung eingebaut werden, der bisherige Wohnraum muss klar abgegrenzt bleiben, und der Verbau darf weder zur Versetzung von Türen oder Fenstern noch zur Schaffung neuer Mauerdurchbrüche führen. Auch ist darauf zu achten, dass die bestehende Wärmedämmung unversehrt respektive ausreichend Platz für künftige Dämmungsmaßnahmen bleibt.

(Behördliche) Bewilligungen

Für die Errichtung von Verbauten jeglicher Art ist gemäß den geltenden Bauvorschriften (Bauordnung) bei der Baubehörde ein Ansuchen um Baubewilligung notwendig.

Im Regelfall wird Sie der von Ihnen gewählte Fachbetrieb bei Einholung bzw. Erstellung der erforderlichen Unterlagen (Baueinreichpläne, Bebauungsbestimmungen und Grundbuchsabschriften) beraten und unterstützen. Das Ansuchen um Baubewilligung bzw. der beizulegende Baueinreichplan ist vom Grundeigentümer (der GBV), dem Bauwerber (Bestandnehmer) und dem Bauführer (meist Baumeister) zu unterfertigen.

Da die Errichtung von solchen Verbauten auch Einfluss auf die Wohnqualität Ihrer Nachbarn haben kann, ist die Zustimmung Ihrer angrenzenden Nachbarn unbedingt erforderlich und es wird daher die Unterschriftsleistung der GBV als Grundeigentümer von den Zustimmungserklärungen Ihrer Nachbarn am Baueinreichplan abhängig gemacht.

Nicht möglich ist die Genehmigung von Verbauten in Wohnhäusern, die sich noch in der zumeist drei Jahre dauernden „Gewährleistungsfrist“ befinden – also bei den eben erst errichteten Neubauten oder kurz nach Aufbringung einer neuen Wärmedämmfassade.

Folgeverantwortungen

Da es sich bei Verbauten um eine „persönliche Vorliebe“ des jeweiligen Bestandnehmers handelt, hat dieser auch entsprechende Folgeverantwortungen zu tragen. Dies betrifft unter anderem:

- Die Erhaltung der Verbauten in einem ordnungsgemäßen Zustand erfolgt auf eigene Kosten und kann nicht auf die GBV oder das Wohnhaus überwält werden.

- Übernommen werden muss die Verantwortung für Schäden, die von Verbauten ausgehen oder diese betreffen. Es ist vorgekommen, dass von solchen Verbauten Feuchteschäden ausgegangen oder Verglasungen zu Bruch gegangen sind. Als Vorbeugemaßnahme ist daher auch eine Überprüfung der Deckungssumme Ihrer Haushaltsversicherung anzuraten.
- Beachten Sie bitte weiters: Im Zuge von Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Gebäude kann die GBV darauf bestehen, dass diese Verbauten auf Kosten des Bestandnehmers kurzfristig wieder entfernt werden.
- Jede erteilte Genehmigung der GBV sowie der Behörde gilt nur für einen bestimmten Umbau. Wollen Sie später Ihren Verbau nochmals verändern oder modernisieren, ist eine neuerliche Genehmigung einzuholen.

Änderung bei den monatlichen Vorschreibungen

Die monatlichen Vorschreibungen basieren auf einem Verrechnungsschlüssel, dessen Grundlage die Nutzfläche (benutzbare Fläche) oder der Nutzwert (ein behördliches Bewertungssystem, bei welchem die Nutzflächen mit werterhöhenden Zuschlägen bzw. wertvermindernden Abstrichen versehen werden) des Bestandobjektes ist. Mit der Errichtung eines Verbaues ändern sich die Verrechnungsschlüssel der gesamten Liegenschaft und es kommt zu einer anteilmäßigen Erhöhung Ihrer monatlichen Vorschreibung. In Objekten mit zentraler Wärmeversorgung kommt es überdies zu einer Änderung des Heizkosten-Schlüssels. Der Zeitpunkt der Erhöhung wird mit dem der behördlichen Baubewilligung folgenden Vorschreibungstermin (Juni bzw. Dezember) festgesetzt. Erfolgt die Verrechnung der monatlichen Vorschreibung über „Nutzwerte“, ist zusätzlich eine von Ihnen zu initiiierende und kostenmäßig zu übernehmende neue „Nutzwertfestsetzung“ erforderlich, die Sie am einfachsten von einem Zivilingenieur durchführen lassen. Bis zur Neufestsetzung der Nutzwerte wird die GBV die Nutzwerte vorläufig aufgrund eigener Berechnung ermitteln.

Wichtiger Hinweis: Ihre Bauvereinbarung geht davon aus, dass eine behördliche Baubewilligung auch zur Umsetzung Ihres Vorhabens führt, die Neukalkulation der Vorschreibung erfolgt daher jedenfalls. Sollten Sie daher von einem Verbau wieder Abstand nehmen, ist eine schriftliche Mitteilung unbedingt erforderlich. Dasselbe gilt auch für eine spätere Entfernung des Verbaues.

Bei Wohnungsübergabe

Auch wenn Sie als Bewohner ein Plus an Wohngefühl haben: Rein rechtlich betrachtet handelt es sich bei einem solchen Verbau – wie es auch in der Verpflichtungserklärung ausgeführt wird – um „keine wesentliche, über die Nutzungsdauer hinaus wirksame und objektiv nützliche Verbesserung“. Diese rechtliche Einstufung ist nicht nur bei den bereits genannten Folgeverpflichtungen von Bedeutung, sondern vor allem auch in Fällen von Wohnungsübergaben jeglicher Form. Bitte beachten Sie daher die folgenden Hinweise:

- Für Verbauten besteht keine Ablösepflcht – weder für die GBV noch für einen Nachmieter.
- So Sie über ein Präsentationsrecht verfügen und sich mit Ihrem Nachmieter über eine Übernahme der Verbauung einigen, gehen wir von folgender Situation aus: Sie verfügen über alle in diesem Merkblatt erläuterten Unterlagen und Genehmigungen und haben eine Verpflichtungserklärung unterzeichnet. Diese Unterlagen übergeben Sie nun Ihrem Nachmieter, von dem die GBV jedenfalls eine nun auf seinen Namen lautende Verpflichtungserklärung verlangt. In Ihrem eigenen Interesse ersuchen wir Sie, den Nachmieter umfassend zu informieren.
- Bei anderen Formen der Wohnungsübergabe – etwa im Zuge einer Verlassenschaft – gelten sinngemäß dieselben Bedingungen.