

VERBAUUNG VON LOGGIEN

Bei der Verbauung von Loggien (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 „kalten Loggienverbau“. 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) eine Bauanzeige bei der Baubehörde notwendig.

Im Regelfall wird Sie der von Ihnen gewählte Fachbetrieb bei der Erstellung der erforderlichen Unterlagen (Baueinreichpläne, Bebauungsbestimmungen) beraten und unterstützen.

Die Bauanzeige bzw. der beizulegende Baueinreichplan ist vom Bauwerber (Bestandnehmer), dem Planverfasser und dem Bauführer (meist Baumeister) zu unterfertigen.

Ein Kriterium für die Genehmigung von Verbauten ist deren Anpassung an das Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Größe und Teilung von Fenstern sowie die Farbe von Rahmenelementen sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen. Die Einhaltung solcher Gestaltungsprinzipien ist übrigens auch in den geltenden Bauvorschriften festgelegt.

Nicht möglich ist die Genehmigung von Verbauten in Wohnhäusern, die sich noch in der zumeist drei Jahre dauernden „Gewährleistungsfrist“ befinden – also bei den 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 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 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 Ihren Verbau nochmals verändern oder modernisieren, ist eine neuerliche Genehmigung einzuholen.

Änderung bei den monatlichen Vorschreibungen (Heizkosten)

In Objekten mit zentraler Wärmeversorgung (Fernwärme) kommt es zu einer Änderung des Heizkosten-Verrechnungsschlüssels.

Auf den ersten Blick klingt es widersprüchlich: Auch wenn Verbauten – wie bereits erläutert – keine eigene Heizung aufweisen dürfen, haben Sie mit höheren Heizkosten zu rechnen. Maßgeblich dafür ist die gesetzliche Regelung, dass auch eine „kalte Loggia“ in die beheizbare Wohnnutzfläche einzubeziehen ist, nach der wiederum der Heizkosten-Schlüssel berechnet wird.

Der Zeitpunkt der Erhöhung wird mit dem der behördlichen Kenntnisnahme der Bauanzeige folgenden Vorschreibungstermin (Juli bzw. Dezember) festgesetzt.

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 Nutzer ein Plus an Wohngefühl genießen: Rein rechtlich betrachtet handelt es sich bei Verbauten – wie es auch in der Verpflichtungserklärung ausgeführt wird – um „keine wesentliche, über die Nutzungsdauer hinaus wirksame und objektivnützliche 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 Ablösepflicht – weder für die GBV noch für einen Nachmieter.
- So Sie über ein Präsentationsrecht verfügen und sich mit Ihrem Nachmieter über eine Übernahme der Verbauten 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 auf seinen Namen lautende Verpflichtungserklärung verlangt. In Ihrem eigenen Interesse ersuchen wir Sie, den Nachmieter umfassend zu informieren.
- Bei einer anderen Form der Wohnungsübergabe – etwa im Zuge einer Verlassenschaft – gelten sinngemäß dieselben Bedingungen.