

Information für bauliche Veränderungen in Mietobjekten

Sollten Sie vorhaben Ihre Wohnung umzubauen, möchten wir Sie bitten folgende Auflagen zu berücksichtigen, damit ein ungestörtes Zusammenleben in dem Hause möglich ist.

Bauanzeige oder Baubewilligung?

Art und Umfang der baulichen Veränderung bestimmen die Art der Bewilligung (bzw. des Bewilligungsverfahrens) sowie der dafür jeweils notwendigen Dokumente und entstehenden Kosten.

Voraussetzungen

Eine Bauanzeige genügt für Änderungen im Inneren des Gebäudes, ohne Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes

z.B. Einbau eines Badezimmers od. Sanitäranlagen (gemauerte Dusche, WC), Fenstertausch, Wohnungszusammenlegung (wenn keine tragende Mauer davon betroffen), Einbau einer Trennwand (Rigips), etc.

Erforderliche Unterlagen

Ihrem Antrag um Bauanzeige bzw. Baubewilligung müssen der MA 37 folgende Dokumente beigelegt werden:

1.) Einreichpläne

Für jeden Umbau und jede Wohnungszusammenlegung sind Einreichpläne zu erstellen - 4 Exemplare.

Die Einreichpläne müssen zuerst von einem Bauführer – Baumeister unterschrieben werden. Danach werden sie in unserer Kanzlei zur Unterschrift dem Grundeigentümer vorgelegt. Ein Exemplar bleibt in unserer Kanzlei, 3 Exemplare müssen bei der MA 37 eingereicht werden.

Die Unterfertigung der Baupläne durch die Grundeigentümer ist für eine Bauanzeige prinzipiell nicht erforderlich (privatrechtliche Verpflichtungen und Gesetze bleiben davon unberührt). Anmerkung: die Zustimmung der Grundeigentümer muss daher gegebenenfalls aus anderen Gründen erwirkt werden (auch wenn diese für das Bauverfahren nicht erforderlich ist).

2.) Termine und Fristen

Baubeginn:

Nach Vorlage der vollständigen Dokumente und Anzeige des Baubeginns darf mit der Bauführung begonnen werden (ab Rechtskraft des Baubescheids).

Ausnahme: Bauführungen in Schutzzonen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen (Fenstertausch, Loggienverglasungen, Lüftungsöffnungen) - in diesen Fällen darf erst einen Monat nach Vorlage der vollständigen Dokumente und Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden!

Bauausführung:

Prinzipiell sind alle Arbeiten an Leitungen gemäß den Vorschriften der entsprechenden Dienststellen durchzuführen. Die Arbeiten dürfen ausschließlich und nachweislich von konzessionierten Betrieben durchgeführt werden.

Der Bau, unter Aufsicht/Durchführung einer dafür befugten Person (Installateur, Elektriker sowie Baumeister) muss binnen einer Frist von vier Jahren begonnen und innerhalb von weiteren vier Jahren nach Baubeginn fertig gestellt werden!

Baufertigstellung:

Die Fertigstellung der Bauführung muss der MA 37 gemeldet werden. Der Fertigstellungsmeldung muss eine Erklärung der Bauführer, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde, beigelegt werden!

3.) Beachten

Informieren Sie sich für geplante bauliche Veränderungen Ihrer Wohnung bei der Hausverwaltung oder bei der MA 37.

Für jede bauliche Veränderung im Mietobjekt, ist im Vorfeld zwingend der Vermieter davon in Kenntnis zu setzen!

4.) Sonstiges

Die Bauanzeige ersetzt nicht Bewilligungen, die nach anderen Gesetzen erforderlich sind. In vielen Fällen müssen neben oder auch vor der Baubewilligung weitere Genehmigungen für die Bauführung eingeholt werden!

Nähere Informationen erhalten Sie:

Magistratsabteilungen (z.B.: MA37)

Tel. 01/ 4000 (Vermittlung)

www.bauen.wien.at

Hausverwaltung Obermeier GmbH

Brünner Straße 81

A-1210 Wien

Tel. 01/292 46 48

Fax. 01/292 59 22

office@obermeier.at