

Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister

Häufig gestellte Fragen

Impressum

Auskünfte

Für schriftliche oder telefonische Anfragen steht Ihnen in der Statistik Austria der Allgemeine Auskunftsdienst unter der Adresse

Guglgasse 13

1110 Wien

Tel.: +43 (1) 711 28-7070

e-mail: info@statistik.gv.at

zur Verfügung.

Herausgeber und Hersteller

STATISTIK AUSTRIA

Bundesanstalt Statistik Österreich

1110 Wien

Guglgasse 13

Für den Inhalt verantwortlich

Doris Dörr

Tel.: +43 (1) 711 28-7900

e-mail: gwr@statistik.gv.at

Die Bundesanstalt Statistik Österreich sowie alle Mitwirkenden an der Publikation haben deren Inhalte sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Genannten übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, insbesondere übernehmen sie keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen.

Das Produkt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) vorbehalten. Bei richtiger Wiedergabe und mit korrekter Quellenangabe „STATISTIK AUSTRIA“ ist es gestattet, die Inhalte zu vervielfältigen, verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen und sie zu bearbeiten. Bei auszugsweiser Verwendung, Darstellung von Teilen oder sonstiger Veränderung von Dateninhalten wie Tabellen, Grafiken oder Texten ist an geeigneter Stelle ein Hinweis anzubringen, dass die verwendeten Inhalte bearbeitet wurden.

© STATISTIK AUSTRIA

Wien 2024

Inhalt

Impressum	2
Inhalt.....	3
1 Vorbemerkung	7
2 Fragen zum Zugriff auf das AGWR.....	8
2.1 Wohin wende ich mich, wenn ich Probleme mit dem Zugriff auf das AGWR habe? 8	
2.2 Meine gewohnte Rolle ist verschwunden/ich habe Zugang zu weniger Funktionen im AGWR als zuvor?	8
3 Fragen zum Speichern.....	9
3.1 Was ist der Unterschied zwischen Speichern und Zwischenspeichern?	9
3.2 Welche Speicherbuttons verwende ich bei Bauvorhabensmeldungen?	9
3.3 Wie bekommt man eine Adresse aus dem Zwischenspeicher?	10
4 Fragen zur Adressierung.....	11
4.1 Wie muss ich vorgehen, wenn sich Grundstücksnummern geändert haben?	11
4.2 Wie geht man bei einer Grundstücksteilung vor?	11
4.3 Wie lege ich ein Gebäude an, das sich auf zwei verschiedenen Grundstücken befindet?	11
4.4 Wie muss ich auf der Adresse und am Gebäude geokodieren?	12
4.5 Wie kann man einen Straßennamen ändern?	12
4.6 Warum lässt sich eine Straße nicht speichern, wenn man einen Straßennamenzusatz einträgt oder entfernt?	12
4.7 Wie kann man eine Ortschaft ändern?	12
4.8 Wie ist vorzugehen, wenn es zwei gleichlautende Straßen in unterschiedlichen Ortschaften gibt?	13
4.9 Wie ist vorzugehen, wenn eine Straße durch mehrere Ortschaften führt?	13
5 Fragen zu einzelnen Merkmalen	14
5.1 Wo finde ich eine Beschreibung der Eingabefelder?	14
5.2 Was besagt die Lage der Nutzungseinheit?	14
5.3 Was ist in die Felder Bauperiode und Errichtungsdatum einzutragen?	14
5.4 Welcher Wert ist in das Feld Energiekennzahl einzutragen?	14

5.5 Warum ist bei Wärmepumpen "andere" und nicht "Strom" als Art des Brennstoffs anzugeben?.....	15
5.6 Was tue ich, wenn bei der Baubewilligung das Wärmebereitstellungssystem noch nicht bekannt ist?.....	15
5.7 Wie wird die überbaute Grundfläche ermittelt?.....	15
5.8 Wonach richtet sich die Geschoßhöhe?	15
6 Fragen zu den Gebäuden	16
6.1 Wie ist ein Carport zu erfassen, das an ein Gebäude angebaut ist?.....	16
6.2 Warum muss ich ein Carport dann überhaupt erfassen?.....	16
6.3 Wie erfasse ich ein Carport, das an ein Nebengebäude angebaut ist?.....	16
6.4 Wie wird eine Tiefgarage erfasst, die unter mehreren Gebäuden verläuft?	16
6.5 Gibt es eine Mindestgröße, ab welcher Nebengebäude erfasst werden müssen?	17
6.6 Muss ein Schutzdach erfasst werden?	17
6.7 Wie werden Fahrsilos erfasst?	17
6.8 Wie werden Geräteschuppen erfasst?	17
6.9 Wie ist ein Poolhaus zu erfassen?.....	17
6.10 Wie werden mobile Hühnerställe erfasst?.....	17
6.11 Wie werden Folientunnel erfasst?.....	18
6.12 Sind Swimmingpools im Freien zu erfassen?	18
6.13 Wie gehe ich vor, wenn ein Gebäude ursprünglich nur mit einer Nutzungseinheit "Wohnung" erfasst wurde, dieses jedoch aus "Kellerfläche", "Garage" und "Wohnung" besteht?	18
6.14 Wie ist bei einem Gebäude vorzugehen, das nicht mehr bewohnbar ist?	18
6.15 Wie legt man Doppelhäuser / Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser an?.....	18
7 Fragen zu den Nutzungseinheiten	19
7.1 Welche Arten von Nutzungseinheiten benötige ich in einem Einfamilienhaus?	19
7.2 Wonach richtet sich die Anzahl der Wohnungen, wenn Jung und Alt unter einem Dach leben?	19
7.3 Welche Räume zählen zur Anzahl der (Wohn)Räume?.....	20
7.4 Welche Flächen sind in die Nutzfläche der Wohnung einzurechnen?.....	20
7.5 In welchen Fällen ist eine Nutzungseinheit Büro aufzunehmen?	20

7.6 Wann ist eine Nutzungseinheit Dachbodenfläche anzulegen?	21
7.7 Wann ist eine Nutzungseinheit Privatgarage anzulegen?	21
7.8 Wie sind Privatgaragen zu erfassen, die an das Wohngebäude angebaut sind?..	21
7.9 Zählen ein Schwimmbad oder eine Sauna im Einfamilienhaus zur Wohnfläche? .	22
7.10 Wie sind Schwimmbad oder Sauna im Mehrfamilienhaus zu erfassen?	22
7.11 Wie sind Fahrradabstellräume oder Waschküchen in einem Mehrfamilienhaus zu erfassen?	22
7.12 Wie werden Technikräume erfasst?	22
7.13 Wie wird eine Ordination erfasst?	22
7.14 Wie werden eine Diskothek oder ein Gasthaus erfasst?	22
7.15 Wie wird eine Tankstelle erfasst?	23
7.16 Sind eine Terrasse oder eine Loggia zu erfassen?	23
7.17 Ist ein Wintergarten zu erfassen?	23
7.18 Warum kann bei einem Gebäude eine Nutzungseinheit "sonstiges Bauwerk" nicht gemeinsam mit anderen Nutzungseinheiten eingetragen werden?	23
7.19 Wie ist vorzugehen, wenn eine Änderung des Verwendungszwecks einer Nutzungseinheit angezeigt wird, ohne dass bauliche Maßnahme gesetzt werden?	23
7.20 Was zählt zu den Verkehrsfläche in einem Gebäude?.....	24
7.21 Was zählt zu den Funktionsfläche in einem Gebäude?	24
7.22 Was zählt zu den gemeinschaftlichen Nutzflächen?	24
8 Fragen zu den Bauvorhaben	25
8.1 Welche Bauvorhaben sind zu erfassen?	25
8.2 Wie ist mit Altbauten zu verfahren, welche durch eine Baumaßnahme verändert werden, wenn es für den Altbau keine Baupläne gibt?	25
8.3 Was ist beim Fertigstellungsdatum einzutragen, wenn lt. Bauordnung keine Fertigstellungsanzeige vorgesehen ist?.....	25
8.4 Wie wird ein Dachgeschoßausbau angelegt, wenn es bereits eine Dachbodenfläche gab, die nicht erfasst wurde?	25
8.5 Wie ist vorzugehen, wenn nur ein Teil eines Gebäudes abgebrochen wird?	26
8.6 Wie ist bei Teilfertigstellungen vorzugehen?	26
8.7 Wann dürfen Adressen an das ZMR übermittelt werden?	27

9 Fragen zur Erfassung eines An-, Auf- und Umbaus.....	28
9.1 Wie sind die Gebäudedaten bei einer BVM An-, Auf- und Umbau zu korrigieren?	28
9.1.1 Erfassung der BVM.....	28
9.1.2 Fertigstellung der BVM	28
9.1.3 Korrektur der Gebäudedaten	29
9.1.4 Speichern	29

1 Vorbemerkung

Im ersten Teil dieses Kapitels finden sie eine Zusammenstellung der Fragen, die häufig an den Helpdesk des Adress-GWR-Online gestellt werden.

Im zweiten Teil dieses Kapitels finden sie Tipps und Tricks zum Arbeiten mit dem AGWR II.

2 Fragen zum Zugriff auf das AGWR

2.1 Wohin wende ich mich, wenn ich Probleme mit dem Zugriff auf das AGWR habe?

Bitte wenden sie sich in diesem Fall an den für ihr Stammportal zuständigen Gemeindeadministrator oder an ihre Softwarefirma.

2.2 Meine gewohnte Rolle ist verschwunden/ich habe Zugang zu weniger Funktionen im AGWR als zuvor?

Prüfen Sie zunächst, ob Sie Ihre Rolle unter Administration -> Rollenwechsel ändern können. Wenn die übliche Rolle nicht verfügbar ist, muss Ihr Stammportal kontaktiert werden.

3 Fragen zum Speichern

3.1 Was ist der Unterschied zwischen Speichern und Zwischenspeichern?

Beim Speichern wird vom System eine Prüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität vorgenommen. Bei Unstimmigkeiten erscheinen Fehlermeldungen. Die Daten werden erst gespeichert, wenn alle Fehler behoben sind.

Beim Zwischenspeichern wird nur eine Kopie der Eingabe abgelegt. Die Eingaben sind damit noch nicht gespeichert, sondern es wird nur der momentane Erfassungsstand vor einem Datenverlust durch ein Timeout gesichert.

Zwischengespeicherte Daten können nur über den Bearbeitungszweig "Zwischengespeicherte Daten" bearbeitet werden. Dort bleiben sie solange, bis die Adresse endgültig gespeichert ist. Zwischengespeicherte Daten werden nicht in die Datenbank eingelagert und scheinen auch auf Berichten nicht auf.

Daher ist die Bearbeitung eines Gebäudes oder einer BVM erst mit dem Speichern abgeschlossen.

Insgesamt können nur 5 Adressen samt zugehörigen Gebäuden und BVM im Zwischenspeicher abgelegt werden.

3.2 Welche Speicherbuttons verwende ich bei Bauvorhabensmeldungen?

Für die Bearbeitung von BVM gibt es 3 verschiedene Speicherbuttons:

- Um die Erfassung oder Änderung einer offenen BVM abzuschließen, klicken Sie auf "Speichern".
- Bei der Fertigstellung tragen Sie das Fertigstellungs- und das Errichtungsdatum ein und klicken auf den Button "Fertigstellung Speichern".
- Bei einer Einstellung tragen Sie das Einstellungsdatum ein und klicken auf "Baueinstellung Speichern".

3.3 Wie bekommt man eine Adresse aus dem Zwischenspeicher?

Klicken Sie im Menü auf "zwischengespeicherte Daten".

Dann können Sie markieren, ob Sie alle zwischengespeicherten Daten der Gemeinde sehen wollen oder nur Ihre.

Wählen Sie dann die Gemeinde oder den Benutzer aus und klicken Sie auf "Zwischenspeicher anzeigen".

In weiterer Folge klicken Sie den betroffenen Adresscode an und wählen "Objekt anzeigen".

Nun können Sie die Objekte auf dieser Adresse bearbeiten. Mit dem Speichern wird eine Adresse wieder aus dem Zwischenspeicher entfernt.

Eine weitere Möglichkeit ist auf "Objekt löschen" zu klicken. Damit löschen Sie jedoch nur die Daten im Zwischenspeicher. Das Gebäude kann dann über den Menüpunkt "Bearbeitung" ganz normal weiter bearbeitet werden.

4 Fragen zur Adressierung

4.1 Wie muss ich vorgehen, wenn sich Grundstücksnummern geändert haben?

Wenn im Adress-GWR-Online bei einer vorhandenen Adresse eine Grundstücksteilung vorgenommen wurde, ist es nicht notwendig die Adresse neu anzulegen und dann das Gebäude zu verschieben. Man muss lediglich die Adresse aufrufen, die vorhandene Grundstücksnummer ändern und dann eine neue Geokodierung durchführen. Danach muss am Gebäude ebenfalls eine Geokodierung erfolgen. Dann kann gespeichert werden.

Diese Änderungen können aber erst durchgeführt werden, wenn die Grundstücksteilung im Grundbuch eingetragen ist.

4.2 Wie geht man bei einer Grundstücksteilung vor?

Das Grundbuchverfahren läuft über das Qualitätsverbesserungsservice. Man kann im Adress-GWR-Online selbst keine Grundstücksnummer teilen. Wir empfehlen, bei einer Adresse, die sich gerade in der Aufteilung befindet, die alte Grundstücksnummer zu belassen, da diese automatisch korrigiert wird. Wenn man die Grundstücksnummer manuell vor Abschluss des Grundbuchverfahrens ändern will, muss man darauf achten, dass der Geokodierungspunkt auf der richtigen Seite der Aufteilung liegt, da eine falsche Geokodierung im weiteren Verlauf zu Problemen führen kann.

4.3 Wie lege ich ein Gebäude an, das sich auf zwei verschiedenen Grundstücken befindet?

Auf Adressebene können beliebig viele Grundstücksnummern angelegt werden.

Beim Gebäude kann nur eine dieser Grundstücksnummern eingetragen werden, nämlich jene, auf der der Eingang zum Gebäude liegt, da dort die Geocodierung erfolgt.

4.4 Wie muss ich auf der Adresse und am Gebäude geokodieren?

Bei den Adressen ist der Geocodierungspunkt bei der Zufahrt zum Grundstück nahe der Grundstücksgrenze zu setzen. Beim Gebäude ist der Geocodierungspunkt beim Eingang des Gebäudes zu setzen. Daher müssen beide eigens geocodiert werden.

4.5 Wie kann man einen Straßennamen ändern?

Will man nur bei einzelnen Adressen die Straßenzuordnung ändern, kann man in der Adressbearbeitung über den Button Straßensuche einen anderen Straßennamen zuordnen.

Will man bei einem ganzen Straßenzug den Namen ändern, muss dies über die Funktion Straße bearbeiten durchgeführt werden.

4.6 Warum lässt sich eine Straße nicht speichern, wenn man einen Straßennamenzusatz einträgt oder entfernt?

Wenn es einen Straßennamenzusatz geben soll, muss im Feld offizieller Adresszusatz entweder ja oder nein stehen.

Wenn ein Straßennamenzusatz gelöscht wird bzw. keiner vorhanden ist, muss auch das Feld offizieller Adresszusatz leer sein.

Angabe in offizieller Adresszusatz

- Der angegebene Straßennamenzusatz ist offiziell = JA
- Der angegebene Straßennamenzusatz ist nicht offiziell = NEIN
- Es gibt keinen Straßennamenzusatz = leer

4.7 Wie kann man eine Ortschaft ändern?

Will man nur bei einzelnen Adressen die Zuordnung zu einer Ortschaft ändern, kann man in der Adressbearbeitung die entsprechende Ortschaft auswählen.

Änderungen von ganzen Ortschaften (neu erfassen, löschen, umbenennen) können nur von Statistik Austria durchgeführt werden.

Voraussetzung dafür ist in Kärnten, Steiermark und Tirol ein Landesregierungsbeschluss, in allen anderen Bundesländern reicht ein Gemeinderatsbeschluss.

4.8 Wie ist vorzugehen, wenn es zwei gleichlautende Straßen in unterschiedlichen Ortschaften gibt?

Es müssen zwei Straßen angelegt werden.

Beide Straßen bekommen einen Straßennamenzusatz. Beim Feld "offizieller Adresszusatz" muss das "Ja" ausgewählt werden.

Wenn es auf beiden Straßen gleichlautende Hausnummern gibt, dann muss der Ortschaftsname als Zustellort verwendet werden.

4.9 Wie ist vorzugehen, wenn eine Straße durch mehrere Ortschaften führt?

Wenn es keine doppelten Hausnummern gibt, dann muss nur eine Straße angelegt werden und der Gemeindegname kann als Zustellort verwendet werden.

5 Fragen zu einzelnen Merkmalen

5.1 Wo finde ich eine Beschreibung der Eingabefelder?

In der Applikation „Adress-GWR-Online“ steht vor jedem Eingabefeld ein grau hinterlegtes "i". Wenn Sie auf dieses Symbol klicken, erhalten Sie eine Beschreibung des Merkmals.

5.2 Was besagt die Lage der Nutzungseinheit?

Die Lage gibt an, in welchem Geschoß der Eingang der Nutzungseinheit liegt.

5.3 Was ist in die Felder Bauperiode und Errichtungsdatum einzutragen?

Als Errichtungsdatum gilt das Datum der baulichen Fertigstellung eines Gebäudes.

Die Bauperiode ist jener Zeitraum, in dem das Errichtungsdatum liegt.

Das Feld Bauperiode ist bei allen Gebäuden ein Pflichtfeld.

Die verpflichtende Angabe eines Errichtungsdatums richtet sich nach der Bauperiode.

- Bei einer Bauperiode kleiner 2004 kann anstelle des genauen Errichtungsdatums nur das Errichtungsjahr eingetragen werden. Das Feld Errichtungsdatum kann auch gänzlich frei bleiben.
- Bei einer Bauperiode größer/gleich 2004 ist das vollständige Errichtungsdatum zwingend notwendig.

5.4 Welcher Wert ist in das Feld Energiekennzahl einzutragen?

Die Energiekennzahl beschreibt die thermische Qualität der Gebäudehülle. Sie gibt jene Energiemenge (=Normenergieverbrauch) in kWh pro m² Bruttogeschoßfläche an, die für die Beheizung mit einer konstanten Innentemperatur des Gebäudes an einem bestimmten

Standort in einem Jahr notwendig ist. Die Energiekennzahl entspricht dem standortbezogenen Heizwärmebedarf in einem Jahr (HBWRef,SK).

5.5 Warum ist bei Wärmepumpen "andere" und nicht "Strom" als Art des Brennstoffs anzugeben?

Als Art des Brennstoffs ist bei allen Wärmepumpen immer "andere" einzugeben. Die Wärmepumpe selbst wird zwar durch Strom betrieben, der eigentliche Brennstoff zur Beheizung ist jedoch ein anderer.

5.6 Was tue ich, wenn bei der Baubewilligung das Wärmebereitstellungssystem noch nicht bekannt ist?

In diesen Fällen können Sie bei der Erfassung der Bewilligung die Ausprägung „derzeit nicht bekannt“ auswählen. Bei der Fertigstellung der Baumaßnahme ist dann das entsprechende Wärmebereitstellungssystem, der verwendete Brennstoff, etc. anzugeben.

5.7 Wie wird die überbaute Grundfläche ermittelt?

Die überbaute Grundfläche ist jene Fläche, welche durch die lotrechte Projektion der äußersten Umrisslinie aller oberirdischen überlagerten Brutto-Grundflächenbereiche eines Gebäudes begrenzt wird (siehe ÖNORM B 1800 Ausgabe 01.01.2002).

5.8 Wonach richtet sich die Geschoßhöhe?

Die Geschoßhöhe ist das Maß im Mittel: von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüber liegenden Geschoßes,

- beim obersten Geschoß von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante der tragenden Deckenkonstruktion,
- bei ausgebauten Dachgeschoßen von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Außenkante der Dachhaut.

6 Fragen zu den Gebäuden

6.1 Wie ist ein Carport zu erfassen, das an ein Gebäude angebaut ist?

Ein Carport ist immer als eigene BVM mit einer Nutzungseinheit „sonstiges Bauwerk“ zu erfassen. Der Grund dafür ist, dass ein Carport definitionsgemäß kein Gebäude, sondern nur ein „Bauwerk“ ist und daher im Gegensatz zu einer Garage nicht als Teil eines (Wohn)Gebäudes erfasst und zu den Flächen des (Wohn)Gebäudes gerechnet werden kann.

6.2 Warum muss ich ein Carport dann überhaupt erfassen?

Ein Carport findet Berücksichtigung bei der Einheitsbewertung und sollte daher im eigenen Interesse der Gemeinde erfasst werden.

6.3 Wie erfasse ich ein Carport, das an ein Nebengebäude angebaut ist?

Ein Carport, das mit einem Nebengebäude, etwa Abstellraum oder Fahrradabstellplatz zusammengebaut ist, können Sie gemeinsam mit der Nutzungsart "sonstiges Bauwerk" erfassen.

6.4 Wie wird eine Tiefgarage erfasst, die unter mehreren Gebäuden verläuft?

Eine Tiefgarage, die unter mehreren Gebäuden verläuft, wird anteilmäßig bei den jeweiligen Gebäuden eingegeben.

6.5 Gibt es eine Mindestgröße, ab welcher Nebengebäude erfasst werden müssen?

Nein, gibt es nicht. Alle Nebengebäude, die melde- oder anzeigepflichtig sind, sind zu erfassen.

6.6 Muss ein Schutzdach erfasst werden?

Ein Schutzdach ist erst ab einer Größe von 20 m² einzutragen, ebenfalls als „sonstiges Bauwerk“ mit der Gebäudeunterscheidung „Schutzdach“.

6.7 Wie werden Fahrsilos erfasst?

Fahrsilos sind mit der Nutzungseinheit „sonstiges Bauwerk“ zu erfassen. Bei der Gebäudeunterscheidung ist „Fahrsilo“ einzutragen.

6.8 Wie werden Geräteschuppen erfasst?

Geräteschuppen sind mit der Nutzungseinheit „sonstiges Bauwerk“ zu erfassen. Bei der Gebäudeunterscheidung ist „Geräteschuppen“ einzutragen.

6.9 Wie ist ein Poolhaus zu erfassen?

Poolhäuser sind als „sonstiges Bauwerk“ mit der Gebäudeunterscheidung „Poolhaus“ zu erfassen.

6.10 Wie werden mobile Hühnerställe erfasst?

Ein mobiler Hühnerstall ist nur dann als Nutzungseinheit „landwirtschaftliche Nutzung“ zu erfassen, wenn er Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes ist. Im privaten Bereich können diese als Pseudobaulichkeit erfasst werden.

6.11 Wie werden Folientunnel erfasst?

Ein Folientunnel ist als Gebäude mit einer Nutzungseinheit „landwirtschaftliche Nutzung“ zu erfassen.

6.12 Sind Swimmingpools im Freien zu erfassen?

Swimmingpools sind nicht zu erfassen.

6.13 Wie gehe ich vor, wenn ein Gebäude ursprünglich nur mit einer Nutzungseinheit "Wohnung" erfasst wurde, dieses jedoch aus "Kellerfläche", "Garage" und "Wohnung" besteht?

In diesem Fall ist das Gebäude in der Bestandswartung zu korrigieren.

6.14 Wie ist bei einem Gebäude vorzugehen, das nicht mehr bewohnbar ist?

Das Gebäude hat nach wie vor den Status „aktiv“. Räumlichkeiten, die baurechtlich für Wohnzwecke genehmigt wurden, derzeit aber nicht benutzbar sind, sind im GWR weiterhin als Nutzungseinheit „Wohnung“ zu führen. Man kann aber in einem der freien Felder anmerken, warum die Nutzungseinheit derzeit nicht unmittelbar für Wohnzwecke genutzt werden kann (z.B. desolat, baufällig). Keinesfalls darf die Art der Nutzungseinheit geändert oder das Gebäude auf „Abbruch“ gesetzt werden.

6.15 Wie legt man Doppelhäuser / Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser an?

Doppelhäuser zählen als 2 Gebäude. Jedes Haus in einem Reihnhaus ist ein eigenes Gebäude, auch wenn es aneinander angebaut ist. Ein Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude mit Nutzungseinheiten für jede Wohnung.

7 Fragen zu den Nutzungseinheiten

7.1 Welche Arten von Nutzungseinheiten benötige ich in einem Einfamilienhaus?

In einem Einfamilienhaus ist für die Wohnfläche eine Nutzungseinheit „Wohnung“ anzulegen. Gibt es im Gebäude Dachbodenflächen und Kellerflächen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, dann sind für diese Flächen eigene Nutzungseinheit mit der Nutzungsart „Dachbodenfläche“ und „Kellerfläche“ anzulegen.

Beispiel: In diesem Einfamilienhaus sind neben der Nutzungseinheit „Wohnung“ auch eine Nutzungseinheit „Dachbodenfläche“ und eine Nutzungseinheit „Kellerfläche“ anzulegen.

Abbildung 1: Gebäudeebenen

Flächen	Gebäudeebene	Nutzfläche *	Raumhöhe	Anz. Räume inkl. Küche ab 4m² *
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Dachgeschoß"/>	<input type="text" value="82"/>	<input type="text" value="2,55"/>	<input type="text" value="3"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1. Stock"/>	<input type="text" value="95,15"/>	<input type="text" value="2,55"/>	<input type="text" value="4"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Erdgeschoß"/>	<input type="text" value="95,15"/>	<input type="text" value="2,55"/>	<input type="text" value="3"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Keller"/>	<input type="text" value="70,57"/>	<input type="text" value="2,55"/>	<input type="text" value="2"/>
	Nicht zugeordnet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gewählte Geschoße entfernen				

7.2 Wonach richtet sich die Anzahl der Wohnungen, wenn Jung und Alt unter einem Dach leben?

Die **Anzahl der Wohnungen** innerhalb eines Gebäudes richtet sich in erster Linie nach der baurechtlichen Bewilligung. D.h., **wurden z.B. zwei Wohnungen bewilligt**, so müssen auch **im Adress-GWR-Online zwei Wohnungen** mit Türnummern geführt werden.

Wird aufgrund eines Umbaus aus den zwei Wohnungen wieder eine (z.B. wird die zweite Küche in einen Wohnraum umgewandelt), dann muss im AGWR-Online mittels Bauvorhaben An-, Auf- oder Umbau eine Zusammenlegung der beiden Nutzungseinheiten durchgeführt werden.

Für **alte Gebäude**, für die es **keine baurechtlich relevanten Unterlagen** (Baubewilligungsbescheid, etc.) mehr gibt, gelten die nachstehenden Ausführungen.

- Die **Anzahl der Wohnungen** richtet sich nicht nach der Haushaltsstruktur, sondern es kommt auf die **baulichen Gegebenheiten** an. Haben Großeltern z.B. nur ein Zimmer im Wohnungsverband der Jungfamilie, dann ist nur eine Wohnung zu führen.
- Wenn jedoch zwei Generationen in einem Gebäude leben und jede für sich eine eigene **in sich geschlossene Wohneinheit** bewohnt (d.h. zum Erreichen der eigenen Wohnräume müssen **keine Wohnräume der anderen betreten werden**), dann sind zwei Wohnungen anzulegen.
- Wird eine Wohnung wieder frei, dann bleibt diese im AGWR-Online weiter als aktive Nutzungseinheit bestehen, da es nicht darauf ankommt, ob dort jemand wohnt, sondern ob die Nutzungseinheit als selbständige Wohnung genutzt werden kann.

Welche Räume zu den **Wohnräumen** zählen, entnehmen sie bitte dem nächsten Punkt.

7.3 Welche Räume zählen zur Anzahl der (Wohn)Räume?

Die "Anzahl der Räume" ist bei den Nutzungseinheiten „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“ verpflichtend zu führend und gibt Auskunft über die Anzahl der **Wohn- bzw. Aufenthaltsräume**, die größer oder gleich 4m² sind.

Dazu zählen: Küchen ab 4 m², Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Spielzimmer, Büro (privat genutzt), etc.

Nicht einzubeziehen sind Küchen oder Kochnischen kleiner als 4m², Vor- und Nebenräume (z.B. Dielen, Vorzimmer, Stiegenaufgänge, Abstellräume, Speisekammern, Schrankräume, Badezimmer und WC).

7.4 Welche Flächen sind in die Nutzfläche der Wohnung einzurechnen?

In die Nutzfläche ist die gesamte Nettofläche der Wohnung (inkl. Nebenräume) einzutragen und nicht nur die Flächen jener Wohnräume, die im Feld „Anzahl der Räume“ zu berücksichtigen sind.

7.5 In welchen Fällen ist eine Nutzungseinheit Büro aufzunehmen?

Eine Nutzungseinheit Büro ist nur bei Firmen oder Einrichtungen mit überwiegender Bürotätigkeit (Banken, Rechtsanwaltskanzleien, Ämter, Konferenzzentren, Polizei,

Feuerwehr) anzulegen. Räume in einem EFH, die als Büro für private Zwecke genutzt werden, sind Teil der Nutzungseinheit „Wohnung“. Gibt es in einer Wohnung ein Arbeitszimmer eines Selbständigen (Psychotherapeut, Taxifahrer, etc.), dann handelt es sich bei der Nutzungseinheit um eine „Wohnung/Arbeitsstätte“. Ein „Büro“ in einem Kaufhaus, Industriebetrieb, Krankenhaus etc., ist keine eigene Nutzungseinheit, sondern Teil der entsprechenden Nutzungseinheit.

7.6 Wann ist eine Nutzungseinheit Dachbodenfläche anzulegen?

Eine Nutzungseinheit „Dachbodenfläche“ ist dann anzulegen, wenn eine Dachbodenfläche vorhanden ist, die derzeit nicht für Wohnzwecke oder andere Zwecke genutzt wird, aber für solche Zwecke genutzt werden könnte bzw. ausbaufähig ist.

7.7 Wann ist eine Nutzungseinheit Privatgarage anzulegen?

Eine „Privatgarage“ ist anzulegen für:

- Garagen in Ein- oder Zweifamilienhäusern
- Garagen in Wohnblöcken

Gewerbliche Garagen bilden eine Nutzungseinheit „Verkehrs- und Nachrichtenwesen“.

Carports sind als eigenes Gebäude mit einer Nutzungseinheit „sonstiges Bauwerk“ zu erfassen.

7.8 Wie sind Privatgaragen zu erfassen, die an das Wohngebäude angebaut sind?

Garagen, die an Ein- oder Zweifamilienhäuser angebaut sind, bilden eine Nutzungseinheit „Privatgarage“ innerhalb des Wohngebäudes. Nur wenn die Garage gänzlich freistehend ist, ist ein eigenes Gebäude anzulegen.

7.9 Zählen ein Schwimmbad oder eine Sauna im Einfamilienhaus zur Wohnfläche?

Ja! Wenn es in einem Einfamilienhaus (z.B. im Keller) Räumlichkeiten gibt, in denen ein Schwimmbad oder eine Sauna untergebracht sind, dann sind diese Teil der Nutzungseinheit „Wohnung“.

7.10 Wie sind Schwimmbad oder Sauna im Mehrfamilienhaus zu erfassen?

In einem Mehrfamilienhaus sind ein Schwimmbad oder eine gemeinschaftlich genutzte Sauna als Nutzungseinheit „gemeinschaftliche Nutzflächen“ zu erfassen.

7.11 Wie sind Fahrradabstellräume oder Waschküchen in einem Mehrfamilienhaus zu erfassen?

In einem Mehrfamilienhaus sind diese ebenfalls als Nutzungseinheit „gemeinschaftliche Nutzflächen“ zu erfassen.

7.12 Wie werden Technikräume erfasst?

Technikräume können als Keller- oder als Verkehrs- und Funktionsflächen erfasst werden.

7.13 Wie wird eine Ordination erfasst?

Ordinationen sind als Nutzungseinheit „Kultur, Freizeit, Bildungs- und Gesundheitswesen“ zu erfassen.

7.14 Wie werden eine Diskothek oder ein Gasthaus erfasst?

Diskotheken und Gasthäuser sind als Nutzungseinheit „Hotel und andere Einheiten für kurzfristige Beherbergung“ zu erfassen. Alles, was in irgendeiner Form mit „Gastgewerbe“ zu tun hat, fällt unter diese Kategorie.

7.15 Wie wird eine Tankstelle erfasst?

Tankstellen sind als Nutzungseinheit „Groß-/Einzelhandelsflächen“ zu erfassen.

7.16 Sind eine Terrasse oder eine Loggia zu erfassen?

Eine Terrasse muss nicht erfasst werden. Eine Loggia, die von drei Mauern umschlossen ist, zählt zur Wohnfläche.

7.17 Ist ein Wintergarten zu erfassen?

Beheizte Wintergärten sind Teil der Wohnfläche. Unbeheizte Wintergärten müssen nicht erfasst werden.

7.18 Warum kann bei einem Gebäude eine Nutzungseinheit "sonstiges Bauwerk" nicht gemeinsam mit anderen Nutzungseinheiten eingetragen werden?

Da Baulichkeiten, wie z.B. Carport oder Gartenhaus, definitionsgemäß keine Gebäude sind, sondern nur „Bauwerke“, können diese auch nicht als Teil eines Gebäudes erfasst werden, in dem sich andere Nutzungsarten befinden.

7.19 Wie ist vorzugehen, wenn eine Änderung des Verwendungszwecks einer Nutzungseinheit angezeigt wird, ohne dass bauliche Maßnahme gesetzt werden?

In diesem Fall ist in der Bestandswartung unter „Nutzungseinheit bearbeiten“ die Art der Nutzungseinheit zu ändern.

7.20 Was zählt zu den Verkehrsfläche in einem Gebäude?

Dazu zählen Eingangsbereiche, Stiegenhäuser, Gänge oder Flächen von Aufzugsschächten in Gebäuden, in denen sich mehrere Wohnungen, Büros, Geschäftsflächen u.ä. befinden (Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden etc.).

7.21 Was zählt zu den Funktionsfläche in einem Gebäude?

Die Funktionsfläche dient der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen samt den gegebenenfalls für sie alleine erforderlichen Verkehrsflächen. Dazu gehören z.B. Räume für Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, begehbare Installationsnischen, -schächte und -gänge sowie Aufzugstriebwerksräume.

7.22 Was zählt zu den gemeinschaftlichen Nutzflächen?

Das ist die Summe jener Flächen, welche in einem Mehrfamilienhaus allen Bewohnern zur Verfügung stehen, nicht aber den Kellerflächen oder den Verkehrsflächen zugeordnet werden. Hierunter fallen: Kellerstüberl, Kinderspielraum, Sauna, Sanitärräume, Hobbyraum, Werkstätte, Fitnessraum, Versammlungssaal, Schwimmbad.

8 Fragen zu den Bauvorhaben

8.1 Welche Bauvorhaben sind zu erfassen?

Im AGWR sind alle bewilligungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen zu erfassen.

8.2 Wie ist mit Altbauten zu verfahren, welche durch eine Baumaßnahme verändert werden, wenn es für den Altbau keine Baupläne gibt?

Ist bei einem Bestandsgebäude ein "An-, Auf- oder Umbau" zu erfassen, so ist zunächst zu kontrollieren, ob die im AGWR erfassten Daten den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Ist dies nicht der Fall, so ist das Gebäude zunächst in der Bestandswartung (mit "Gebäude bearbeiten") richtig zu stellen und erst dann neue die Baumaßnahme zu erfassen.

Wenn es dazu keine Planunterlagen gibt, so versuchen sie bitte diese beim Gebäudeeigentümer einzuholen. Ungefähre Angaben sind dabei besser als keine.

8.3 Was ist beim Fertigstellungsdatum einzutragen, wenn lt. Bauordnung keine Fertigstellungsanzeige vorgesehen ist?

In diesem Fall tragen sie als Fertigstellungsdatum das Bewilligungsdatum ein.

8.4 Wie wird ein Dachgeschoßausbau angelegt, wenn es bereits eine Dachbodenfläche gab, die nicht erfasst wurde?

Es ist zunächst der Dachboden in der Bestandswartung als Nutzungseinheit „Dachbodenfläche“ nach zu erfassen. Im Zuge der Erfassung des Umbaus ist dann die Dachbodenfläche entsprechend zu ändern. Entweder es entsteht daraus eine eigene Wohnung oder die Dachbodenfläche wird mit einer bestehenden Wohnung zusammengelegt.

8.5 Wie ist vorzugehen, wenn nur ein Teil eines Gebäudes abgebrochen wird?

Bei einem Teilabbruch ist ein Bauvorhaben „An-, Auf- und Umbau“ anzulegen. Dann können entweder ganzen Nutzungseinheiten auf „Abbruch“ gesetzt oder Nutzungseinheiten verkleinert werden.

8.6 Wie ist bei Teilfertigstellungen vorzugehen?

Wenn sie eine Fertigstellungsanzeige oder Bauvollendungsmeldung nur für einen Teil der Nutzungseinheiten des bewilligten Bauvorhabens erhalten, dann ist folgendermaßen vorzugehen:

- Passen sie im AGWR die Daten der offenen BVM an die baulichen Gegebenheiten zu diesem Zeitpunkt an und stellen sie die BVM fertig.
- Für die Erfassung der endgültigen Fertigstellung können sie die Funktion „Neues Bauvorhaben (An-, Auf- und Umbau)“ verwenden.
- Sofern der weitere Ausbau aufgrund des ursprünglichen Bewilligungsbescheides durchgeführt wird, sind das **Bewilligungsdatum und die Aktenzahl der ursprünglichen Baubewilligung** einzutragen. Daran erkennt man, dass es sich um eine Weiterführung des Neubaus handelt.
- Passen sie in der Übersicht der Nutzungseinheiten die Daten an die endgültigen baulichen Gegebenheiten bzw. die endgültige Nutzung an und stellen sie die BVM fertig. Gegebenenfalls sind auch noch die Gebäudedaten zu ändern.

Nachstehend wollen wir ihnen das anhand von Beispielen veranschaulichen:

Beispiel Einfamilienhaus:

Laut Einreichplan und Bewilligung ist das Dachgeschoß für Wohnzwecke vorgesehen. Es wird aber zunächst nur das Erdgeschoß für Wohnzwecke nutzbar gemacht, das Dachgeschoß soll erst nachträglich ausgebaut werden. Daher wird nur eine Teilfertigstellung gemeldet.

- In diesem Fall korrigieren sie die offene BMV dahingehend, dass sich die Nutzungseinheit „Wohnung“ nur über das Erdgeschoß erstreckt. Im Dachgeschoß legen sie eine Nutzungseinheit „Dachbodenfläche“ an.
- Dann erfassen sie die Fertigstellung.
- Wenn in Folge der Dachgeschoßausbau vorgenommen wird, erfassen sie im AGWR eine BVM An-, Auf- und Umbau und legen sie die Wohnung und die Dachbodenfläche zu einer Nutzungseinheit „Wohnung“ zusammen.

Beispiel Wohnhausanlage:

In einer Wohnhausanlage erfolgt nur für einen Teil der Wohnungen eine Fertigstellungsmeldung, da sich die anderen projektierten Wohnungen noch im Bau befinden und noch nicht für Wohnzwecke nutzbar sind.

- In diesem Fall ändern sie bei den Daten der offenen BVM die Nutzungsart der noch im Bau befindlichen Wohnungen auf „Verkehrsflächen“ und speichern sie die Fertigstellung.
- Für die Erfassung der endgültigen Baufertigstellung legen sie eine BVM An-, Auf- und Umbau an und ändern sie die Nutzungsart der nun ebenfalls für Wohnzwecke nutzbaren Nutzungseinheit wiederum auf „Wohnung“.

Diese Vorgehensweise ist mit dem Bundesministerium für Finanzen hinsichtlich der Heranziehung der GWR-Daten für Zwecke der Einheitsbewertung abgestimmt.

8.7 Wann dürfen Adressen an das ZMR übermittelt werden?

Wir wollen sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass das Hakerl „Daten zum ZMR übertragen“ erst dann gesetzt werden darf, **wenn ein Gebäude baulich fertig gestellt** ist und endgültige Türnummern vergeben wurden. Befindet sich das Gebäude noch im Bau (z.B.: das Erdgeschoß besteht bereits, die weiteren Stockwerke sollen erst aufgesetzt werden), dann darf diese Funktion noch nicht benutzt werden.

Mit dem Setzen dieses Hakerls muss auch ein Errichtungsdatum angegeben werden. Dieses Datum ist der Zeitpunkt, zu dem das Gebäude seinem Bestimmungszweck entsprechend genutzt werden kann.

9 Fragen zur Erfassung eines An-, Auf- und Umbaus

9.1 Wie sind die Gebäudedaten bei einer BVM An-, Auf- und Umbau zu korrigieren?

Bei der Erfassung von Baubewilligungen An-, Auf- und Umbau sind zunächst nur die Nutzungseinheiten zu bearbeiten. Erst bei der Fertigstellung sind die Gebäudedaten (z.B. Bruttoflächenvergrößerung durch Aufbau) zu korrigieren.

Wir möchten Ihnen den Vorgang an folgendem Beispiel veranschaulichen:

Ein Gebäude hat ursprünglich nur ein Erdgeschoß. Der 1. Stock und der 2. Stock werden aufgebaut.

9.1.1 Erfassung der BVM

Die Daten des Bauvorhabens sowie die neuen Nutzungseinheiten werden erfasst.

9.1.2 Fertigstellung der BVM

In den Daten des Bauvorhabens tragen Sie das Fertigstellungsdatum ein und klicken auf Fertigstellung speichern.

Abbildung 2: Fertigstellung eines Bauvorhabens

>> Speichern
 >> Zwischenspeichern
>> Fertigstellung speichern
 >> Baueinstellung speichern
 >> Zur Übersicht der Nutzungseinheiten
 >> Bauvorhaben drucken
 >> Bauvorhabenhistorie
 >> Einzelhistorie

Bauvorhaben bearbeiten (An-, Auf- und Umbau) - Daten des Bauvorhabens

[weiter](#)

Info
Hadersdorf-Kammern Gemeindegkennziffer: 31315 Adresscode: 6411462 Subcode: 001 Obj.-Nr.: 0423954
 BVMLNr: 0001
Kremser Straße 7

Bauherr
 Name *
 Straße *
 Ort *
 Postleitzahl *
 Kennung *
 Landeskennung *
 Bauherr ist nicht Grundstückseigentümer

Baumaßnahme
 Zubau (Anbau)
 Zubau (Aufbau)
 Dachgeschoßausbau
 Umfassende Sanierung
 Umbau
 Abbruch (von Nutzungseinheiten)
Zubau (Aufbau)

Baustatus **offen**

Bewilligungsdatum * Fertig-/Einstelldatum

9.1.3 Korrektur der Gebäudedaten

Danach gelangen Sie direkt in die Erfassungsmaske des Gebäudes. Unter den detaillierten Flächenangaben sind die neuen Geschoße und die dazugehörigen Nettogrundflächen bereits eingetragen. Sie müssen nur noch die fehlenden Bruttogrundflächen, die Geschoßhöhe und die Bauweise ergänzen.

Abbildung 3: Fehlende Gebäudedaten

Detaillierte Flächenangaben [⬆]						
	Nr.		(*) Bruttogrundfläche pro Geschoß (m²)	Nettogrundfläche pro Geschoß (m²)	Geschoßhöhe (m)	(*) Bauweise
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="Stock"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="89,00"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Stock"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="125,00"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Erdgeschoß"/>	<input type="text" value="150,00"/>	<input type="text" value="140,00"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Abbildung 4: Ergänzte Gebäudedaten

Detaillierte Flächenangaben [⬆]						
	Nr.		(*) Bruttogrundfläche pro Geschoß (m²)	Nettogrundfläche pro Geschoß (m²)	Geschoßhöhe (m)	(*) Bauweise
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="Stock"/>	<input type="text" value="92"/>	<input type="text" value="89,00"/>	<input type="text" value="2,8"/>	<input type="text" value="Mauerwerkbau"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Stock"/>	<input type="text" value="133"/>	<input type="text" value="125,00"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="Mauerwerkbau"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Erdgeschoß"/>	<input type="text" value="150"/>	<input type="text" value="140,00"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="Mauerwerkbau"/>

9.1.4 Speichern

Danach speichern sie das Gebäude und die BVM ist fertiggestellt.