ADRESS-GWR Online

HANDBUCH

Teil B

Kapitel XI

Nutzungseinheiten zusammenlegen und teilen

Version 1.0
24. Juni 2019

STATISTIK AUSTRIA
Die Informationsmanager

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2
10. Spezialaktionen bei der Bearbeitung von Nutzungseinheiten 3
10.1 Wann soll eine Zusammenlegung von Nutzungseinheiten erfolgen? 3
10.2 Vorgangsweise bei der Zusammenlegung von Nutzungseinheiten 3
10.2.1 Zusammenlegung von Nutzungseinheiten mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau 3
10.2.2 Zusammenlegung von Nutzungseinheiten ohne Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau 9
10.3 Wann soll eine Teilung einer Nutzungseinheit erfolgen? 12
10.4 Vorgangsweise bei der Teilung von Nutzungseinheiten 12
10.4.1 Teilung von Nutzungseinheiten mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau 12
10.4.2 Teilung von Nutzungseinheiten ohne Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau 21

10. Spezialaktionen bei der Bearbeitung von Nutzungseinheiten

Dieses Kapitel beschreibt in Ergänzung zum Kapitel VI die Spezialaktionen „Zusammenlegen von Nutzungseinheiten“ und „Teilen von Nutzungseinheiten“.

Grundsätzlich gilt für alle Spezialaktionen: Wenn es bei den Adressen, Gebäuden und Nutzungseinheiten, die mit einer Spezialaktion bearbeitet werden sollen, Fehler gibt (keine Bauperiode, ungültige GNR, nicht zugeordnete Flächen etc.), müssen diese zuerst behoben werden. Erst dann kann mit der weiteren Bearbeitung (Zusammenlegung oder Teilung) begonnen werden.

10.1 Wann soll eine Zusammenlegung von Nutzungseinheiten erfolgen?

Eine Zusammenlegung von Nutzungseinheiten ist vorzunehmen, wenn z.B. durch Umbau aus zwei oder mehr Wohnungen eine werden soll.

Anmerkung: Gibt es für die Zusammenlegung (durch Umbau) eine Bauvorhabensmeldung, so ist die Zusammenlegung mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau im AGWR einzugeben. Da dies aber nicht zwingend erforderlich ist, können Zusammenlegungen auch ohne Bauvorhaben im AGWR durchgeführt werden.

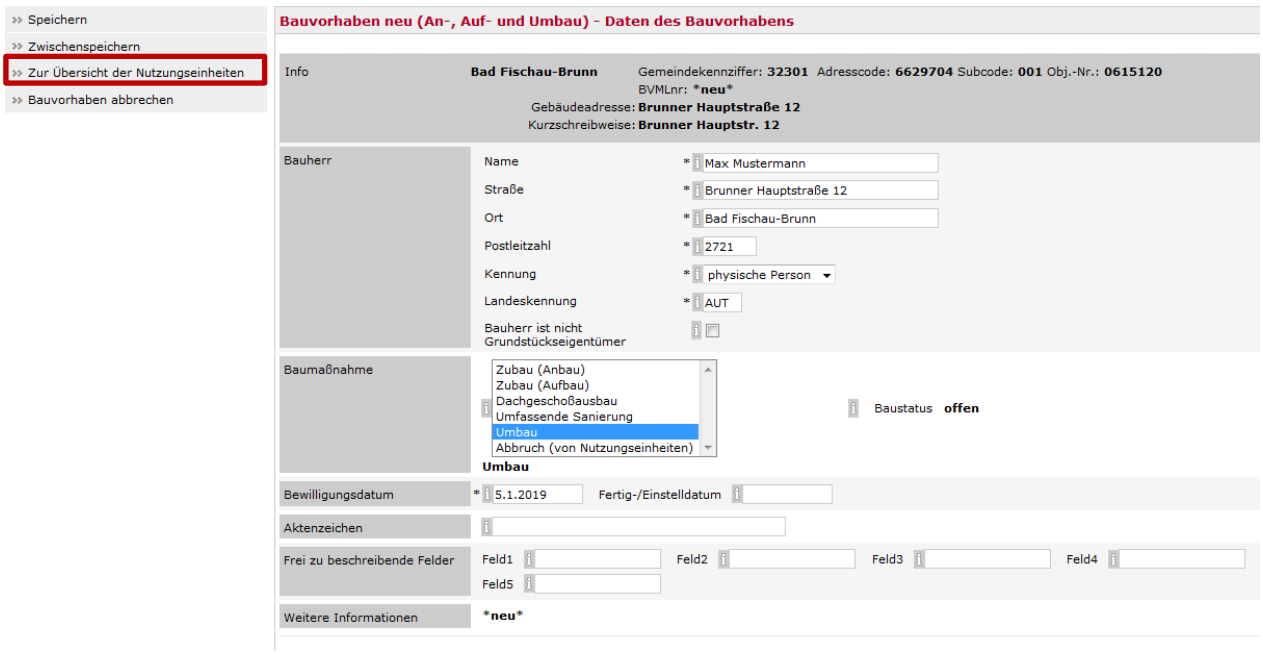
10.2 Vorgangsweise bei der Zusammenlegung von Nutzungseinheiten

An-, Auf- und Umbauten, bei denen eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist und die ein Bewilligungsdatum ab 1.1.2009 haben, müssen im AGWR II mit einer Bauvorhabenmeldung angelegt werden.

10.2.1 Zusammenlegung von Nutzungseinheiten mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau

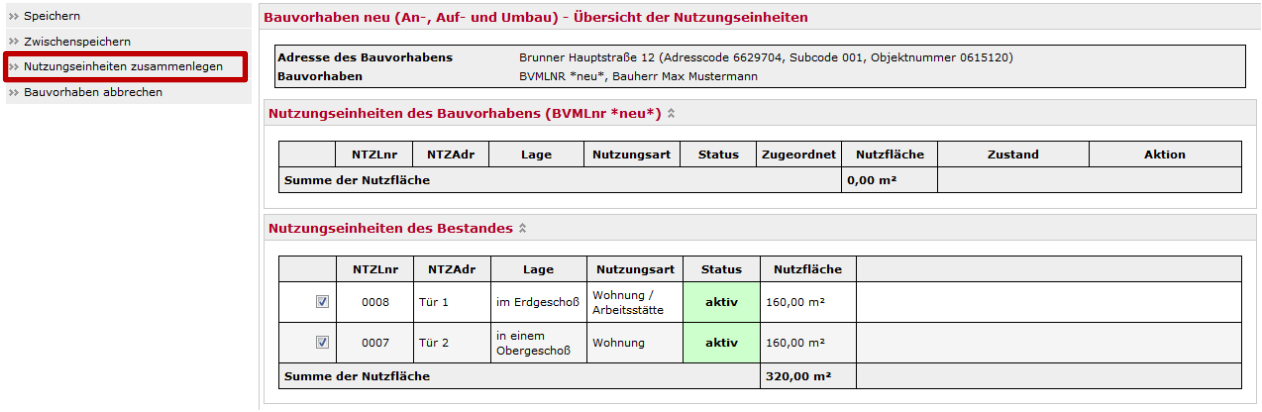
Zuerst wird über die Suche die benötigte Adresse und das entsprechende Gebäude ausgewählt und ein Bauvorhaben angelegt. Nach Eingabe der Daten des Bauvorhabens klicken Sie bitte auf „Zur Übersicht der Nutzungseinheiten“ (siehe Abbildung 1).

ABBILDUNG 1 EINGABEMASKE DATEN DES BAUVORHABENS



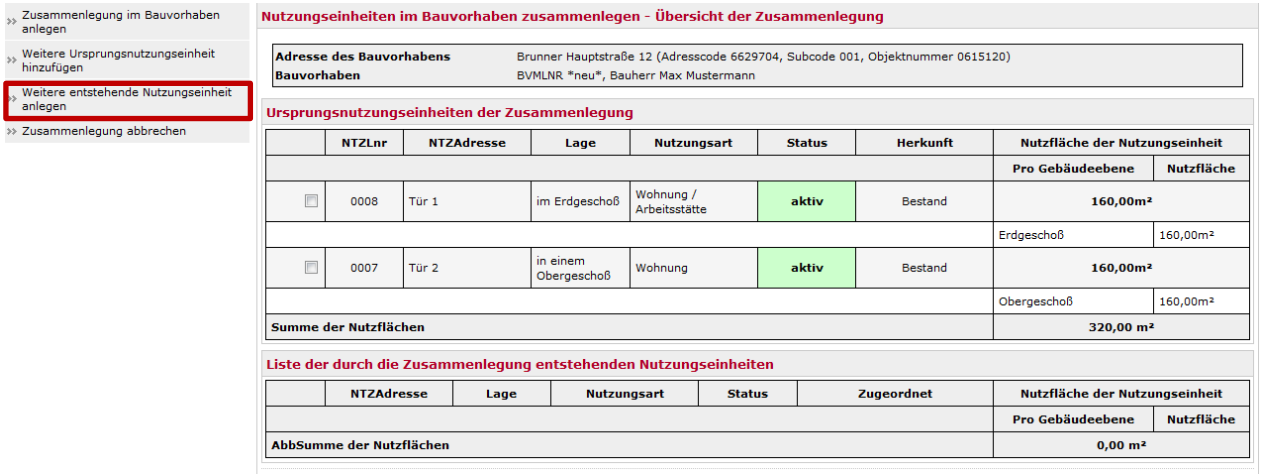
Sie erhalten in der Ansicht „Bauvorhaben neu (An-, Auf- und Umbau) - Übersicht der Nutzungseinheiten“ eine Liste, aus der Sie nun jene Nutzungseinheiten durch Anhaken auswählen, die zusammengelegt werden sollen (siehe Abbildung 2). In unserem Beispiel sollen die Wohnungen mit den Türnummern 1 und 2 zusammengelegt werden.

ABBILDUNG 2 NUTZUNGSEINHEITEN FÜR DIE ZUSAMMENLEGUNG AUSWÄHLEN



Nachdem Sie die Schaltfläche „Nutzungseinheiten zusammenlegen“ angeklickt haben, erscheint in der Übersicht der Zusammenlegung eine Tabelle mit genau jenen Ursprungseinheiten, die zusammengelegt werden sollen (siehe Abbildung 3). Um nun die Daten der neu entstehenden Nutzungseinheit eingeben zu können, klicken Sie auf „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“.

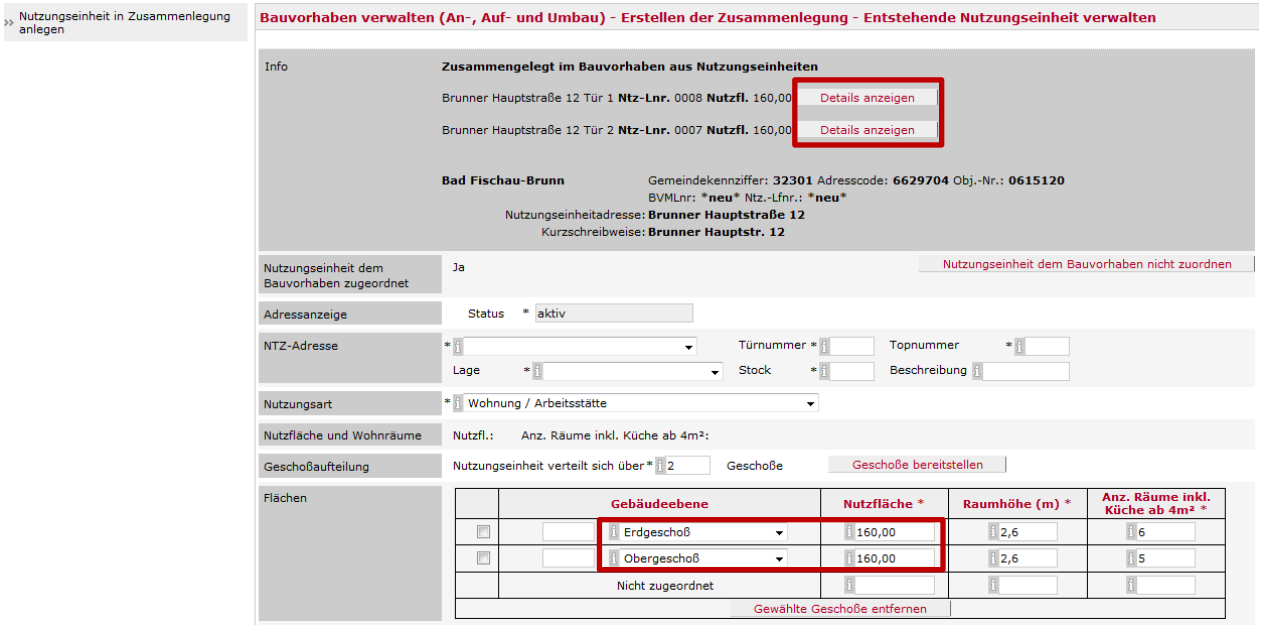
ABBILDUNG 3 DURCH ZUSAMMENLEGUNG „NEU“ ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT ANLEGEN



Nun wird eine Eingabemaske für die (durch die Zusammenlegung) „neu“ entstehende Nutzungseinheit angezeigt. Zur Unterstützung bei der Dateneingabe haben Sie im oberen Infobereich die Möglichkeit, sich nochmals die Details der Ursprungsnutzungseinheiten aufzurufen (z.B. Raumhöhe oder Anzahl der Räume). Sie müssen dazu lediglich die Schaltfläche „Details anzeigen“ anklicken (siehe Abbildung 4).

HINWEIS: Achten Sie bitte darauf, dass die Fläche der neu entstehenden Nutzungseinheit genau ident ist mit der Summe der Flächen der Ursprungsnutzungseinheiten. Weiters ist unbedingt darauf zu achten, dass auch die Flächen auf den einzelnen Gebäudeebenen in Summe übereinstimmen. Im konkreten Beispiel müsste die neue Nutzungseinheit eine Gesamtfläche von 320 m^2 aufweisen. Die flächenmäßige Zuordnung auf die Gebäudeebenen müsste im Erdgeschoß und auch im Obergeschoß mit jeweils 160 m^2 erfolgen. Diese Flächenangaben ergeben sich aus den beiden Nutzflächen von Tür 1 mit 160m^2 im Erdgeschoß und Tür 2 mit 160 m^2 im Obergeschoß.

ABBILDUNG 4 ERSTELLEN DER ZUSAMMENLEGUNG – ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT VERWALTEN

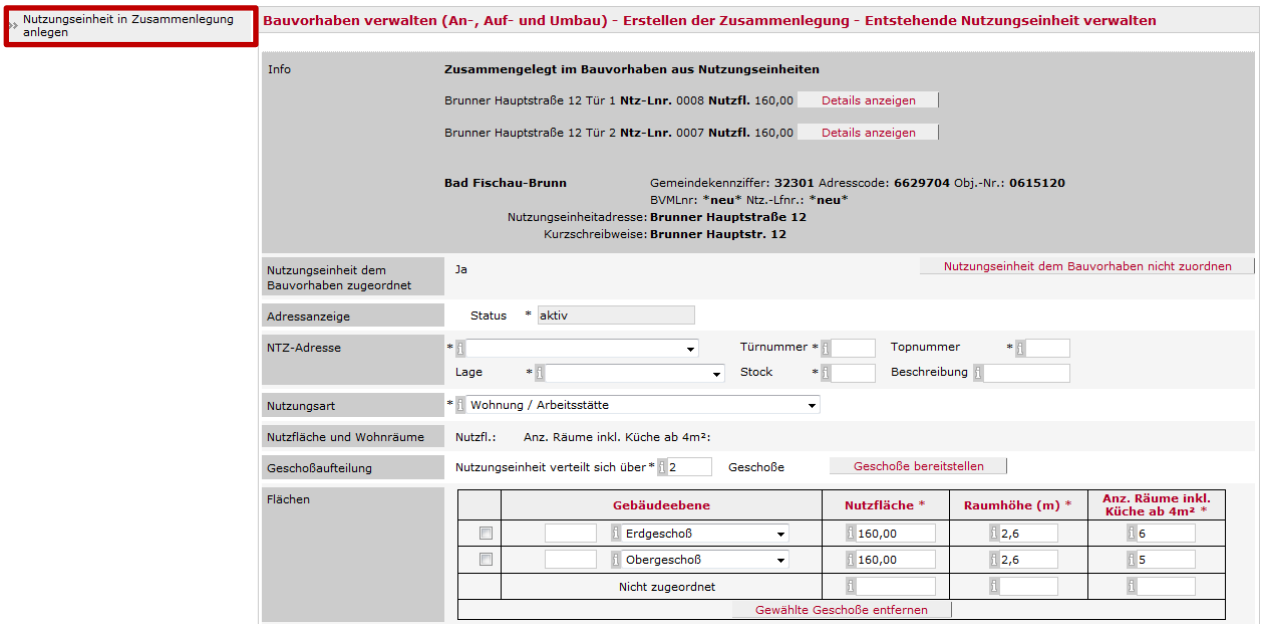


Die Detailansicht der Ursprungsnutzungseinheit können Sie wieder verlassen, indem Sie auf die Schaltfläche „Zurück zur neu entstehenden Nutzungseinheit“ klicken (siehe Abbildung 5).

ABBILDUNG 5 BEARBEITEN DER ZUSAMMENLEGUNG - DETAILS DER URSPRUNGSNUTZUNGSEINHEIT

Danach können Sie Ihre Dateneingabe – falls Sie diese noch nicht abgeschlossen haben – fortsetzen. Abschließend klicken Sie auf „Nutzungseinheit in Zusammenlegung anlegen“ (siehe Abbildung 6).

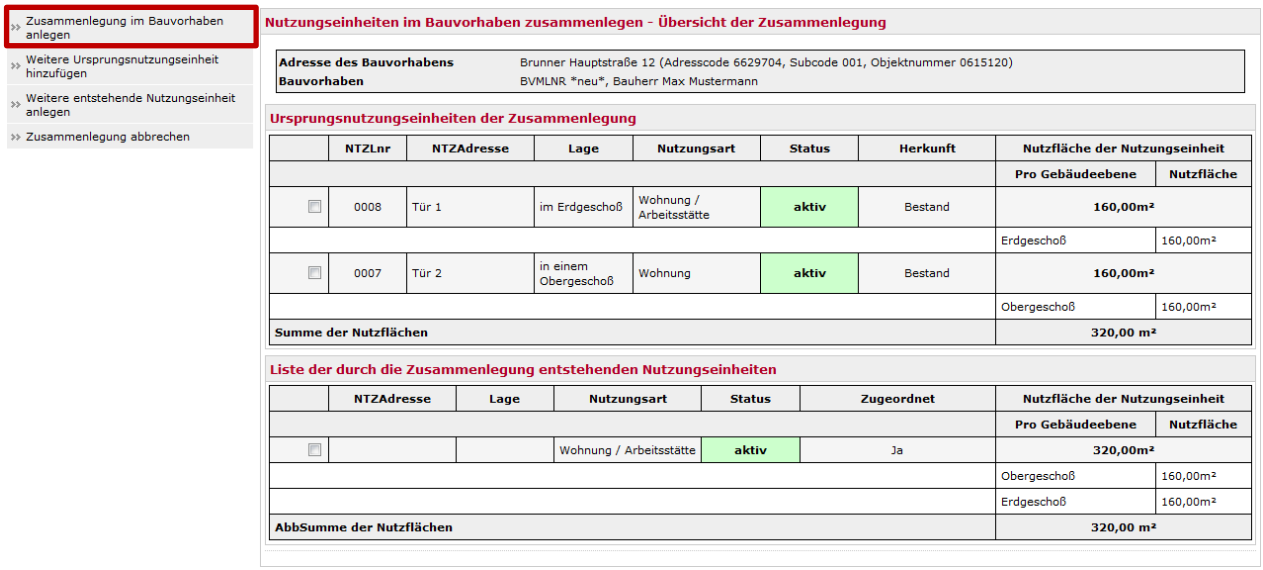
ABBILDUNG 6 ERSTELLEN DER ZUSAMMENLEGUNG –ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT VERWALTEN



Sie kommen nun zu der Ansicht „Nutzungseinheiten im Bauvorhaben zusammenlegen – Übersicht der Zusammenlegung“, in der sowohl die Ursprungsnutzungseinheiten als auch die neu entstehende Nutzungseinheit angezeigt werden. Klar erkennbar ist hier, dass die Flächen der beiden Ursprungseinheiten mit jenen der neu entstehenden Nutzungseinheit übereinstimmen.

Im nächsten Schritt klicken Sie bitte auf die Schaltfläche „Zusammenlegung im Bauvorhaben anlegen“ (siehe Abbildung 7).

ABBILDUNG 7 ZUSAMMENLEGUNG IM BAUVORHABEN ANLEGEN

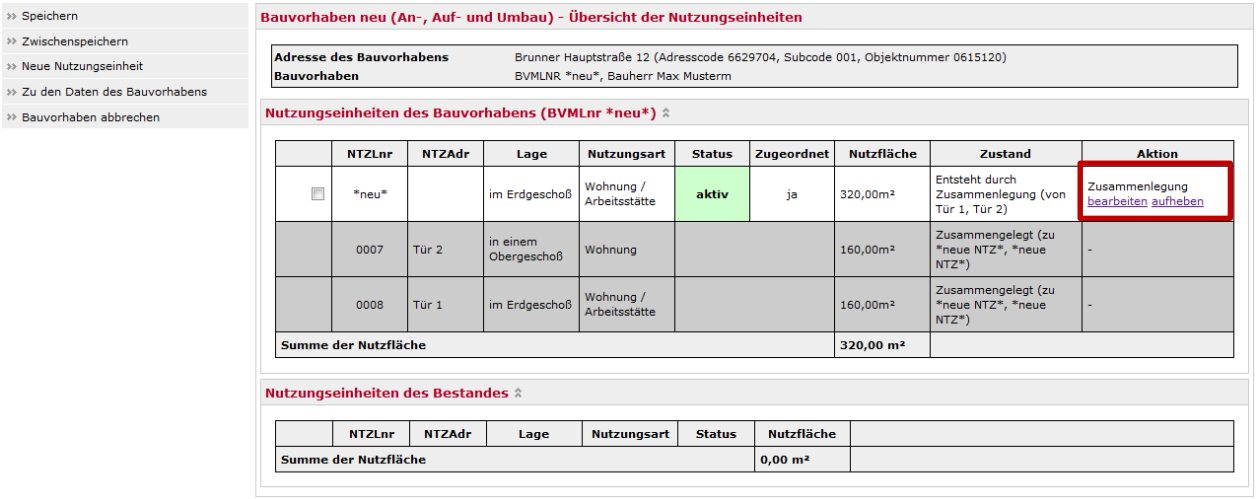


Sie erhalten nun eine Übersicht mit allen Nutzungseinheiten. Bei den Nutzungseinheiten des Bauvorhabens wird in der Spalte „Zustand“ angezeigt, was mit der jeweiligen Nutzungseinheit im Bauvorhaben vorgenommen wird. Z.B. steht bei der neuen Nutzungseinheit der Text „Entsteht durch Zusammenlegung (von Tür 1, Tür 2)“.

Sie haben in dieser Ansicht – bevor Sie die Zusammenlegung speichern - noch die Möglichkeit, die durch die Zusammenlegung entstehende „neue“ Nutzungseinheit im Bauvorhaben zu bearbeiten (z.B. vergrößern/verkleinern). Markieren Sie die jeweilige Nutzungseinheit mit einem Häkchen und klicken Sie in der Spalte „Aktion“ auf „Zusammenle-

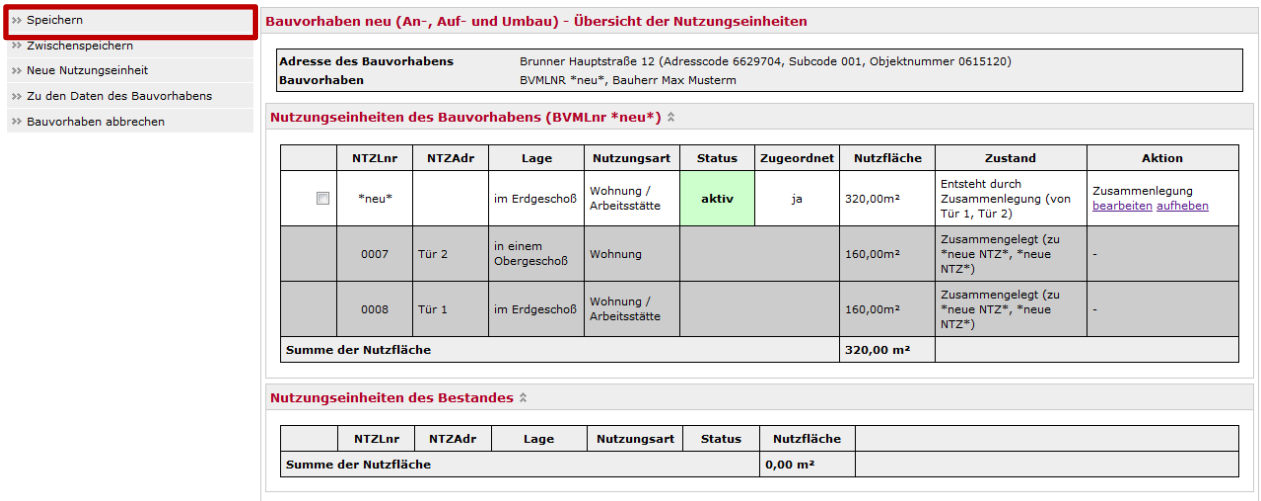
gung bearbeiten.“ Sie können hier aber auch eine Aufhebung der Zusammenlegung vornehmen, indem Sie „Zusammenlegung aufheben“ klicken (siehe Abbildung 8)

ABBILDUNG 8 ZUSAMMENLEGUNG BEARBEITEN / AUFHEBEN



Nach der Bearbeitung der Nutzungseinheit kehren Sie wieder zur Übersicht der Nutzungseinheiten zurück, wo Sie durch Anklicken der Schaltfläche „Speichern“ die Zusammenlegung der Nutzungseinheiten im Bauvorhaben anlegen (siehe Abbildung 9).

ABBILDUNG 9 ÜBERSICHT DER NUTZUNGSEINHEITEN DES BAUVORHABENS – ZUSAMMENLEGUNG SPEICHERN



Nach dem Speichern wird die Adressliste mit der Meldung über das erfolgreiche Speichern der Adresse angezeigt (siehe Abbildung 14).

ABBILDUNG 10 ZUSAMMENLEGUNG ERFOLGREICH GESPEICHERT

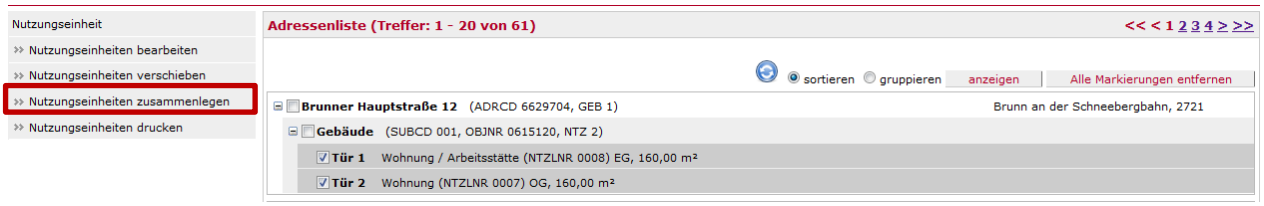
Die Zusammenlegung der Nutzungseinheiten wird im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens abgeschlossen und gespeichert (siehe Kapitel IX Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau).

10.2.2 Zusammenlegung von Nutzungseinheiten ohne Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau

Eine Zusammenlegung von Nutzungseinheiten kann auch ohne Bauvorhaben erfolgen, wenn für den konkreten Umbau entweder keine Baubewilligung erforderlich ist, die Zusammenlegung z.B. schon vor dem 1.1.2009 stattgefunden hat, aber erst jetzt bekannt wurde oder es sich um eine Korrektur von „falschen“ Altbeständen im AGWR II handelt.

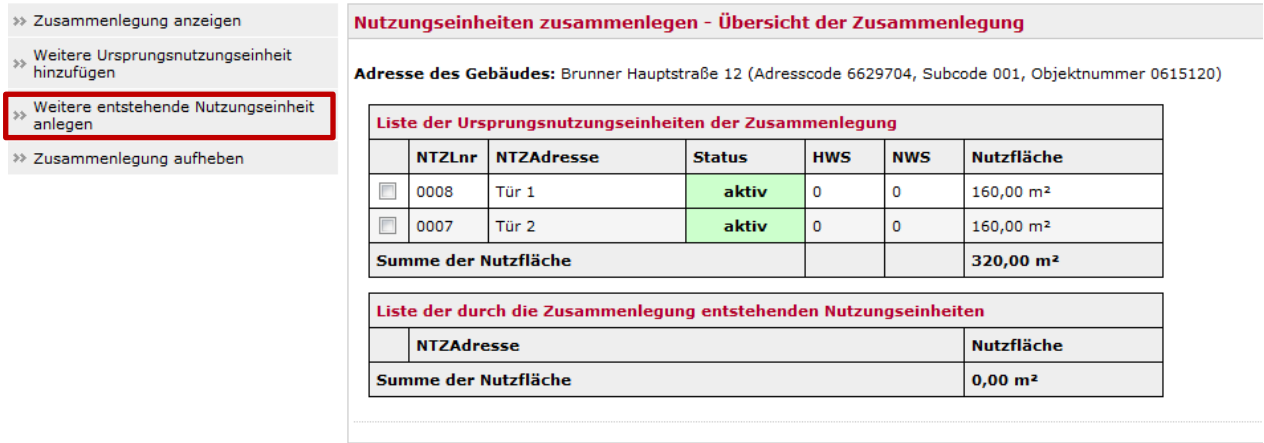
Zuerst wird über die Suche die benötigte Adresse ausgewählt. Gibt es dort mehrere Gebäude, wird jenes ausgewählt, in dem die Zusammenlegung von Nutzungseinheiten durchgeführt werden soll. In der Adressenliste werden sodann jene Nutzungseinheiten angehakt, die zusammengelegt werden sollen und die Schaltfläche „Nutzungseinheiten zusammenlegen“ angeklickt (siehe Abbildung 11).

ABBILDUNG 11 AUSWAHL DER NUTZUNGSEINHEITEN ÜBER DIE ADRESSENLISTE



Nachdem die Schaltfläche „Nutzungseinheiten zusammenlegen“ angeklickt wurde, erscheint in der Übersicht der Zusammenlegung eine Tabelle mit genau jenen Ursprungseinheiten, die zusammengelegt werden sollen (siehe Abbildung 12). Um nun die Daten der neu entstehenden Nutzungseinheit eingeben zu können, klicken Sie bitte auf „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“.

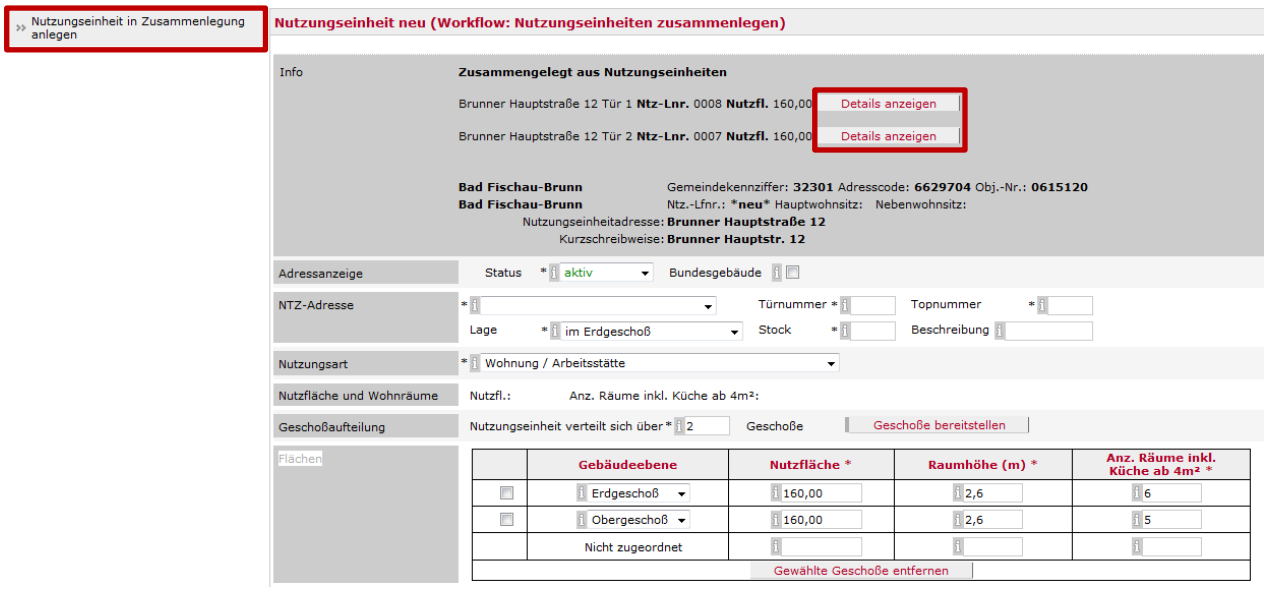
ABBILDUNG 12 ÜBERSICHT DER ZUSAMMENLEGUNG



Nun wird eine Eingabemaske für eine (durch die Zusammenlegung) „neu“ entstehende Nutzungseinheit angezeigt. Zur Unterstützung bei der Dateneingabe haben Sie im oberen Infobereich die Möglichkeit, sich nochmals die Details der Ursprungsnutzungseinheiten aufzurufen (z.B. Raumhöhe oder Anzahl der Räume). Sie müssen dazu lediglich die Schaltfläche „Details anzeigen“ anklicken (siehe Abbildung 13).

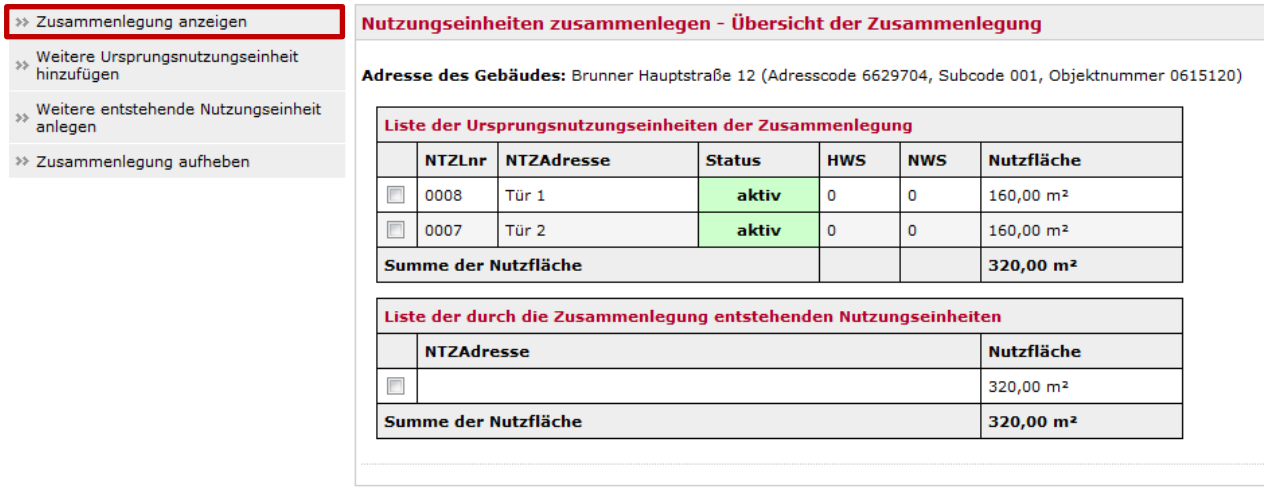
HINWEIS: Achten Sie bitte darauf, dass die Fläche der neu entstehenden Nutzungseinheit genau ident ist mit der Summe der Flächen der Ursprungsnutzungseinheiten. Im konkreten Beispiel müsste die neue Nutzungseinheit eine Gesamtfläche von 320 m^2 aufweisen. Diese Flächenangaben ergeben sich aus den beiden Nutzflächen von Tür 1 mit 160m^2 im Erdgeschoß und Tür 2 mit 160 m^2 im Obergeschoß.

ABBILDUNG 13 ERSTELLEN DER ZUSAMMENLEGUNG – ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT VERWALTEN



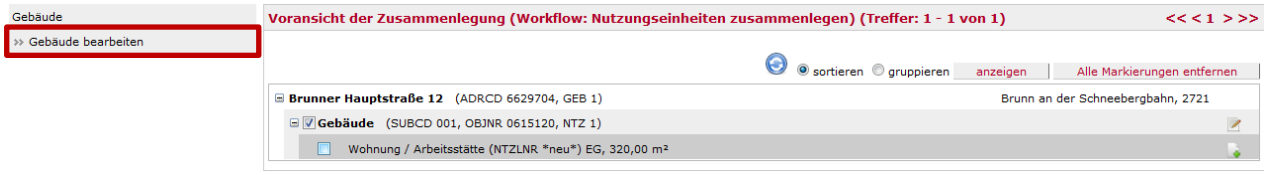
In weiterer Folge gelangen Sie zur Ansicht „Nutzungseinheiten zusammenlegen – Übersicht der Zusammenlegung“, in der sowohl die Ursprungsnutzungseinheiten als auch die Liste der durch die Zusammenlegung entstehenden Nutzungseinheiten angezeigt werden (siehe Abbildung 14).

ABBILDUNG 14 NUTZUNGSEINHEITEN ZUSAMMENLEGEN – ZUSAMMENLEGUNG ANZEIGEN



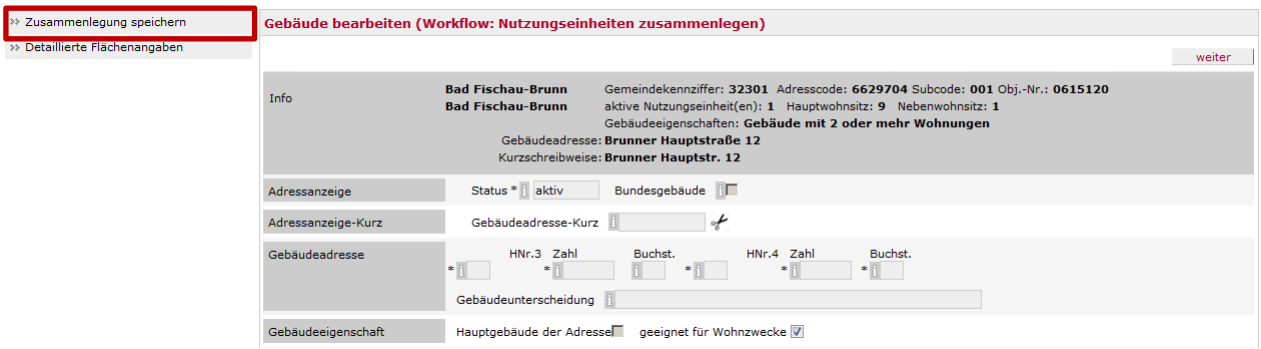
Erscheint alles soweit korrekt, ist nun die Schaltfläche „Zusammenlegung anzeigen“ anzuklicken. In der Anzeige „Voransicht der Zusammenlegung (Workflow: Nutzungseinheiten zusammenlegen)“ wird nun das „vorläufige“ Ergebnis der Zusammenlegung angezeigt. Um dies auch abspeichern zu können, setzen Sie nun beim Gebäude ein Häkchen und klicken Sie anschließend auf die Schaltfläche „Gebäude bearbeiten“ (siehe Abbildung 15).

ABBILDUNG 15 VORANSICHT DER ZUSAMMENLEGUNG – SPEICHERN ÜBER „GEBÄUDE BEARBEITEN“



Es wird die Eingabemaske „Gebäude bearbeiten (Workflow: Nutzungseinheiten zusammenlegen)“ angezeigt. Durch Anklicken der Schaltfläche „Zusammenlegung speichern“ wird die Zusammenlegung der Nutzungseinheiten im AGWR abgespeichert (siehe Abbildung 16).

ABBILDUNG 16 GEBÄUDE BEARBEITEN - ZUSAMMENLEGUNG SPEICHERN



Nach dem Speichern wird die Adressliste mit der Meldung über das erfolgreiche Zusammenlegen der Nutzungseinheiten angezeigt (siehe Abbildung 17).

ABBILDUNG 17 MELDUNG ÜBER ERFOLGREICHE ZUSAMMENLEGUNG DER NUTZUNGSEINHEITEN

10.3 Wann soll eine Teilung einer Nutzungseinheit erfolgen?

Eine Teilung von Nutzungseinheiten ist vorzunehmen, wenn aus einer Nutzungseinheit zwei oder mehr entstehen sollen.

Anmerkung: Gibt es für die Teilung (durch Umbau) eine Bauvorhabenmeldung, so ist die Teilung mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau im AGWR einzugeben. Da dies aber nicht zwingend erforderlich ist, können Teilungen auch ohne Bauvorhaben im AGWR durchgeführt werden.

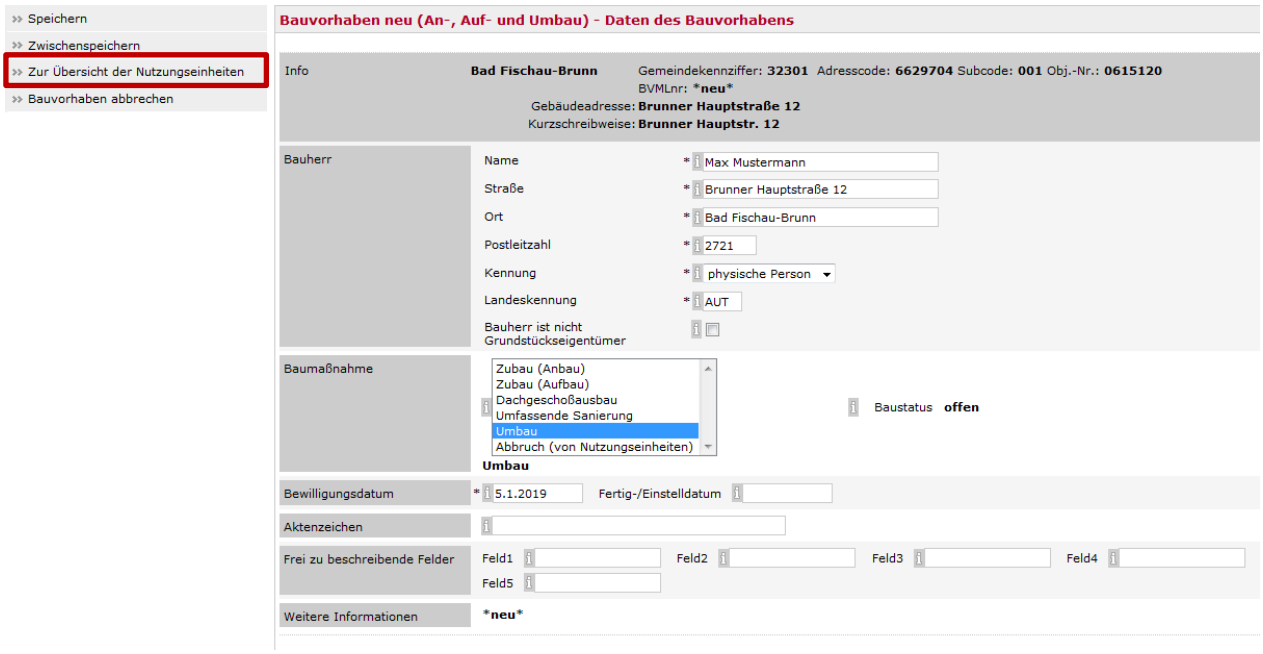
10.4 Vorgangsweise bei der Teilung von Nutzungseinheiten

An-, Auf- und Umbauten, bei denen eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist und die ein Bewilligungsdatum ab 1.1.2009 haben, müssen im AGWR II mit einer Bauvorhabenmeldung angelegt werden.

10.4.1 Teilung von Nutzungseinheiten mittels Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau

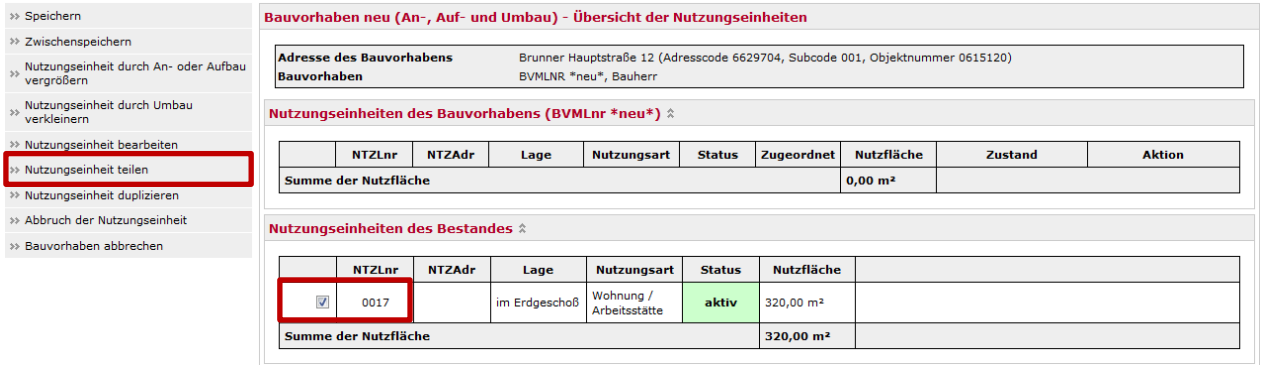
Zuerst wird über die Suche die benötigte Adresse und das entsprechende Gebäude ausgewählt und ein Bauvorhaben angelegt. Nach Eingabe der Daten des Bauvorhabens klicken Sie bitte auf „Zur Übersicht der Nutzungseinheiten“ (siehe Abbildung 18).

ABBILDUNG 18 EINGABEMASKE DATEN DES BAUVORHABENS



Sie erhalten in der Ansicht „Bauvorhaben neu (An-, Auf- und Umbau) – Übersicht der Nutzungseinheiten“ eine Liste, aus der Sie nun jene Nutzungseinheit durch Anhaken auswählen, die geteilt werden soll. In unserem Beispiel soll die Nutzungseinheit mit der Nutzungseinheitenlaufnummer (NTZLnr) 0017 in zwei Nutzungseinheiten geteilt werden. Klicken Sie nun auf die Schaltfläche „Nutzungseinheit teilen“ (siehe Abbildung 19).

ABBILDUNG 19 NUTZUNGSEINHEIT FÜR DIE TEILUNG AUSWÄHLEN



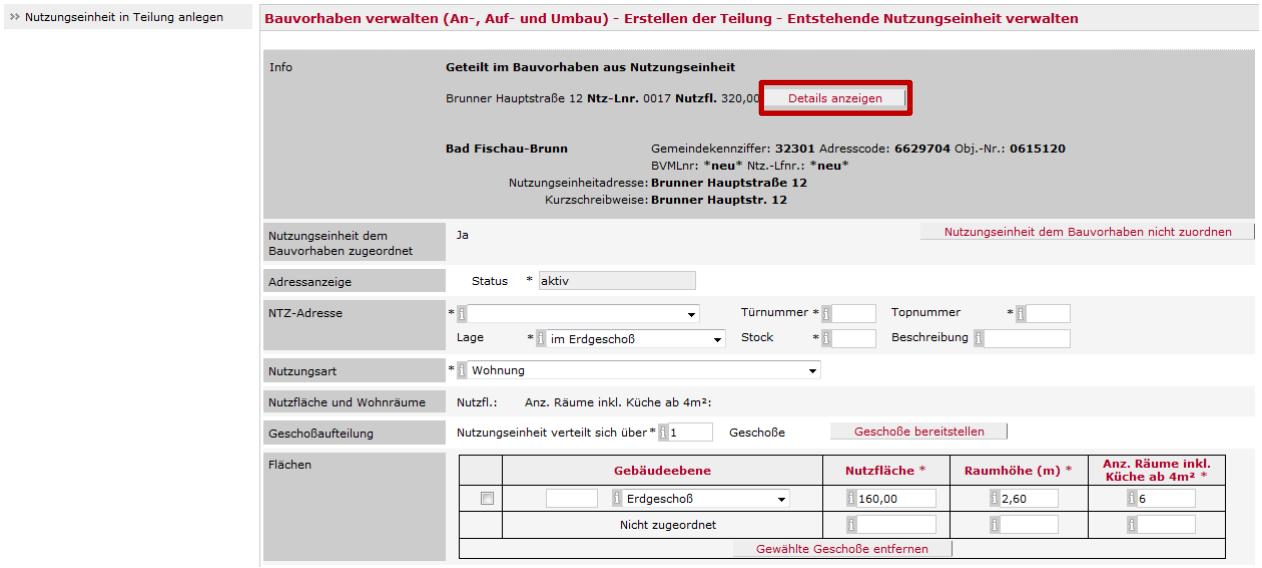
Sie kommen nun zur Übersicht der Teilung, wo in einer Tabelle die Ursprungseinheit, die geteilt werden soll, angezeigt wird (siehe Abbildung 20). Um nun die Daten für eine (durch die Teilung) neu entstehende Nutzungseinheit eingeben zu können, klicken Sie auf „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“.

ABBILDUNG 20 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

Nun wird eine Eingabemaske für eine (durch die Teilung) „neu“ entstehende Nutzungseinheit angezeigt. Zur Unterstützung bei der Dateneingabe haben Sie im oberen Infobereich die Möglichkeit, sich nochmals die Details der Ursprungsnutzungseinheit aufzurufen (z.B. Raumhöhe, Anzahl der Räume). Sie müssen dazu lediglich die Schaltfläche „Details anzeigen“ anklicken (siehe Abbildung 21).

HINWEIS: Achten Sie bitte darauf, dass die Flächen der neu entstehenden Nutzungseinheiten in Summe genau ident sind mit der Fläche der Ursprungsnutzungseinheit. Weiters ist unbedingt darauf zu achten, dass auch die Flächen auf den einzelnen Gebäudeebenen in Summe übereinstimmen. Im konkreten Beispiel müssten die neuen Nutzungseinheiten in Summe wiederum eine Gesamtfläche von 320 m^2 aufweisen. Die flächenmäßige Zuordnung auf die Gebäudeebenen müsste im Erdgeschoß und auch im Obergeschoß mit jeweils 160 m^2 erfolgen. Diese Flächenangaben ergeben sich aus der Nutzfläche der Ursprungsnutzungseinheit mit 160m^2 im Erdgeschoß und 160 m^2 im Obergeschoß.

ABBILDUNG 21 (ERSTE) NEU ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT ANLEGEN

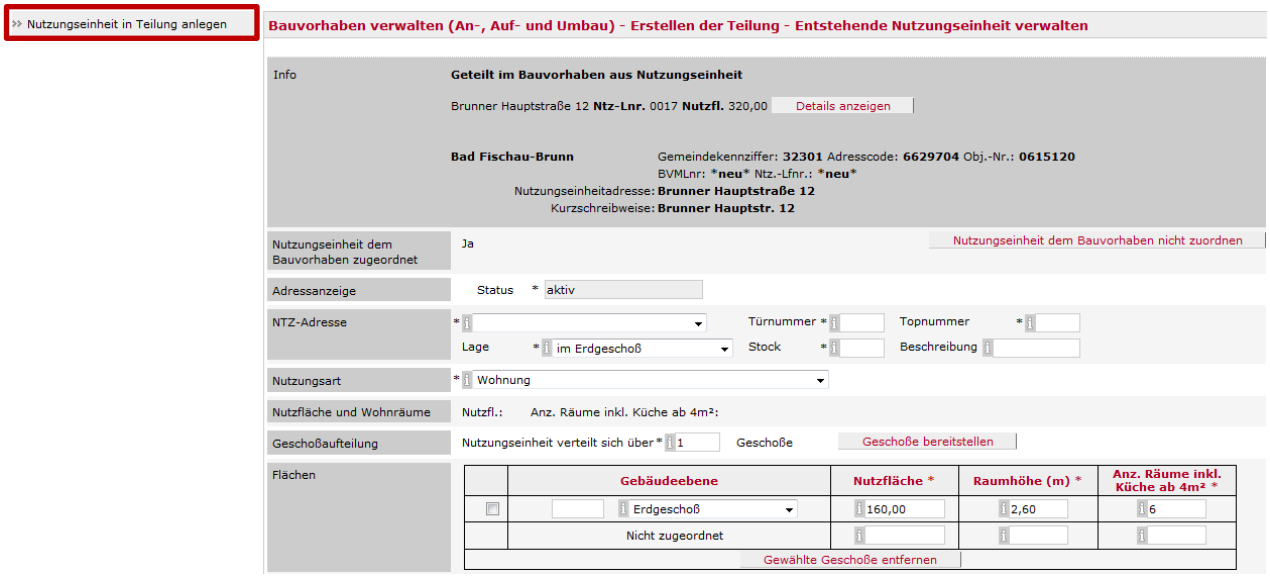


Die Detailansicht der Ursprungsnutzungseinheit können Sie wieder verlassen, indem Sie auf die Schaltfläche „Zurück zur neu entstehenden Nutzungseinheit“ klicken (siehe Abbildung 22).

ABBILDUNG 22 BEARBEITEN DER TEILUNG – DETAILS DER URSPRUNGSNUTZUNGSEINHEIT

Danach können Sie Ihre Dateneingabe – falls Sie diese noch nicht abgeschlossen haben – fortsetzen. Abschließend klicken Sie auf „Nutzungseinheit in Teilung anlegen“ (siehe Abbildung 23). Somit haben Sie nun die erste durch die Teilung entstehende Nutzungseinheit angelegt.

ABBILDUNG 23 ERSTELLEN DER TEILUNG – ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT VERWALTEN



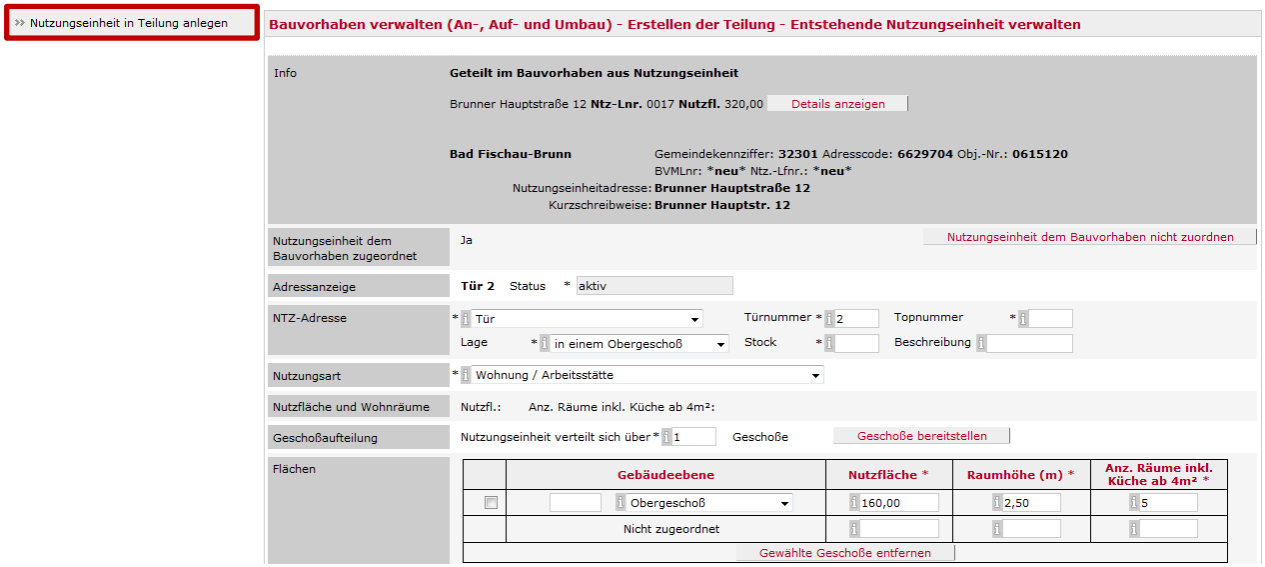
Sie kommen nun neuerlich zu der Ansicht „Nutzungseinheit im Bauvorhaben teilen – Übersicht der Teilung“, in der sowohl die Ursprungsnutzungseinheit als auch die neu entstehenden Nutzungseinheiten angezeigt werden. Klar erkennbar ist hier, dass die Teilung noch nicht zur Gänze durchgeführt wurde, da in der Liste der durch die Teilung entstehenden Nutzungseinheiten erst eine Nutzungseinheit „Wohnung“ aufscheint.

Um nun auch die zweite Nutzungseinheit anlegen zu können, klicken Sie erneut auf „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“ (siehe Abbildung 24).

ABBILDUNG 24 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

Es wird wieder eine Eingabemaske für eine Nutzungseinheit geöffnet, wo Sie nun die Daten für die zweite durch die Teilung entstehende Nutzungseinheit – in unserem Beispiel ist es eine Wohnung/Arbeitsstätte – eingeben. Sobald alle Daten eingetragen wurden, klicken Sie erneut auf „Nutzungseinheit in Teilung anlegen“ (siehe Abbildung 25).

ABBILDUNG 25 (ZWEITE) NEU ENTSTEHENDE NUTZUNGSEINHEIT ANLEGEN

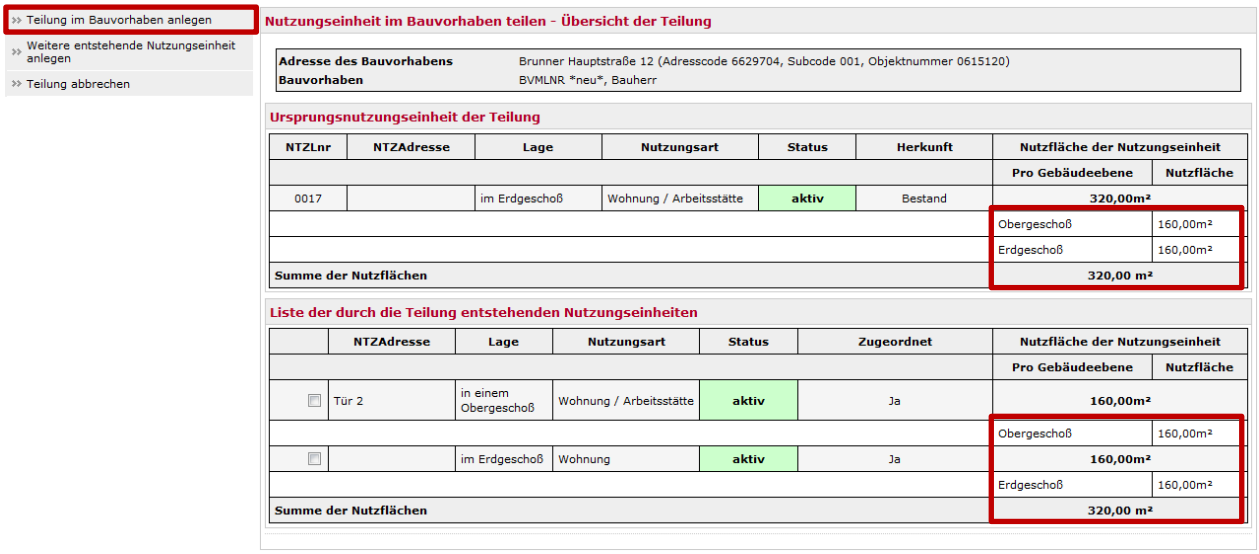


Sie kommen nun zu der Ansicht „Nutzungseinheit im Bauvorhaben teilen – Übersicht der Teilung“, wo im oberen Tabellenteil die Ursprungseinheit der Teilung und im unteren Tabellenteil die Liste der durch die Teilung entstehenden Nutzungseinheiten angezeigt werden.

HINWEIS: Achten Sie darauf, dass die Flächen der neu entstehenden Nutzungseinheiten in Summe und auf der jeweiligen Gebäudeebene mit jenen der Ursprungseinheit übereinstimmen!

Im nächsten Schritt klicken Sie bitte auf die Schaltfläche „Teilung im Bauvorhaben anlegen“ (siehe Abbildung 26).

ABBILDUNG 26 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG



Sie erhalten nun eine Übersicht mit allen Nutzungseinheiten. Bei den Nutzungseinheiten des Bauvorhabens wird in der Spalte „Zustand“ angezeigt, was mit der jeweiligen Nutzungseinheit im Bauvorhaben vorgenommen wurde. Z.B. steht bei den neuen Nutzungseinheiten der Text „Entsteht durch Teilung (aus *neue NTZ*)“.

Sie haben in dieser Ansicht – bevor Sie die Teilung speichern – noch die Möglichkeit, die durch die Teilung entstehenden „neuen“ Nutzungseinheiten im Bauvorhaben zu bearbeiten (z.B. vergrößern/verkleinern). Markieren Sie die jeweilige Nutzungseinheit mit einem Häkchen und klicken Sie in der Spalte „Aktion“ auf „Teilung bearbeiten.“ Sie können hier aber auch eine Aufhebung der Teilung vornehmen, indem Sie „Teilung aufheben“ anklicken (siehe Abbildung 27).

ABBILDUNG 27 ÜBERSICHT DER NUTZUNGSEINHEITEN – TEILUNG BEARBEITEN ODER AUFHEBEN

» Speichern
» Zwischenspeichern
» Neue Nutzungseinheit
» Zu den Daten des Bauvorhabens
» Bauvorhaben abbrechen

Bauvorhaben neu (An-, Auf- und Umbau) - Übersicht der Nutzungseinheiten

Adresse des Bauvorhabens	Brunner Hauptstraße 12 (Adresscode 6629704, Subcode 001, Objektnummer 0615120)
Bauvorhaben	BVMLNR *neu*, Bauherr

Nutzungseinheiten des Bauvorhabens (BVMLnr *neu*)

	NTZLnr	NTZAdr	Lage	Nutzungsart	Status	Zugeordnet	Nutzfläche	Zustand	Aktion
☐	*neu*		im Erdgeschoß	Wohnung	aktiv	ja	160,00m²	Entsteht durch Teilung (aus *neue NTZ*)	Teilung bearbeiten aufheben
☐	*neu*	Tür 2	in einem Obergeschoß	Wohnung / Arbeitsstätte	aktiv	ja	160,00m²	Entsteht durch Teilung (aus *neue NTZ*)	Teilung bearbeiten aufheben
	0017		im Erdgeschoß	Wohnung / Arbeitsstätte			320,00m²	Geteilt (zu *neue NTZ*, Tür 2)	-
Summe der Nutzfläche							**320,00 m²**		

Nutzungseinheiten des Bestandes

	NTZLnr	NTZAdr	Lage	Nutzungsart	Status	Nutzfläche	
Summe der Nutzfläche						**0,00 m²**	

In weiterer Folge wird wieder eine Übersicht der Teilung angezeigt. Hier ist eindeutig ersichtlich, dass bei der neu entstehenden Nutzungseinheit im Erdgeschoß keine NTZAdresse eingetragen wurde.

ABBILDUNG 28 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

» Änderungen der Teilung übernehmen

Nutzungseinheit im Bauvorhaben teilen - Übersicht der Teilung

Adresse des Bauvorhabens	Brunner Hauptstraße 12 (Adresscode 6629704, Subcode 001, Objektnummer 0615120)
Bauvorhaben	BVMLNR *neu*, Bauherr

Ursprungsnutzungseinheit der Teilung

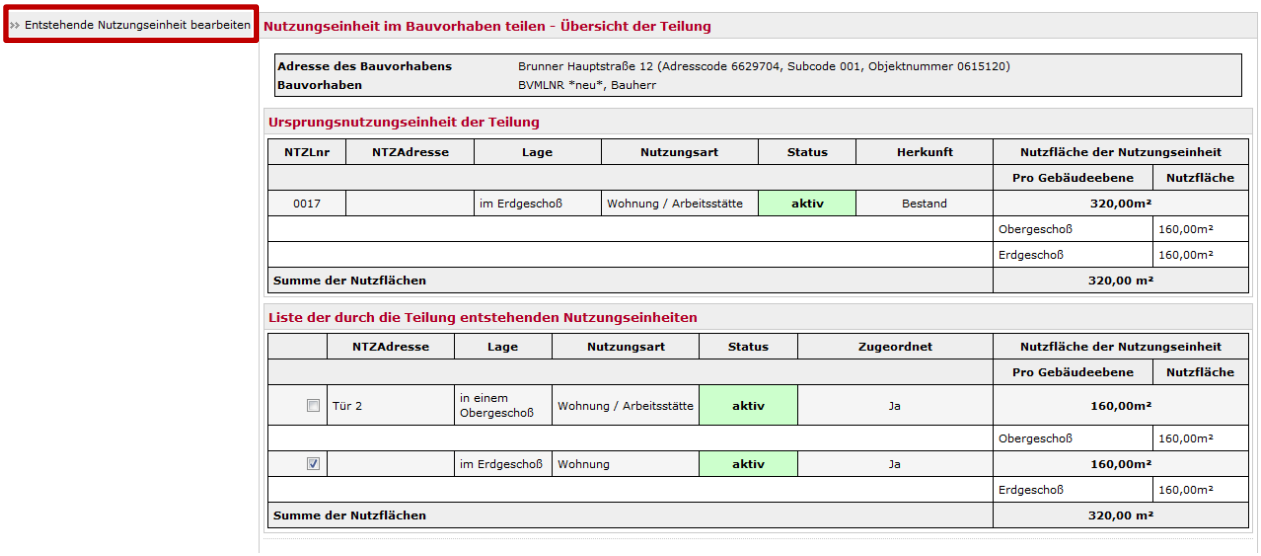
NTZLnr	NTZAdresse	Lage	Nutzungsart	Status	Herkunft	Nutzfläche der Nutzungseinheit	
						Pro Gebäudeebene	Nutzfläche
0017		im Erdgeschoß	Wohnung / Arbeitsstätte	aktiv	Bestand	320,00m²	
						Obergeschoß	160,00m²
						Erdgeschoß	160,00m²
Summe der Nutzflächen						**320,00 m²**	

Liste der durch die Teilung entstehenden Nutzungseinheiten

	NTZAdresse	Lage	Nutzungsart	Status	Zugeordnet	Nutzfläche der Nutzungseinheit	
						Pro Gebäudeebene	Nutzfläche
☐	Tür 2	in einem Obergeschoß	Wohnung / Arbeitsstätte	aktiv	Ja	160,00m²	
						Obergeschoß	160,00m²
☐		im Erdgeschoß	Wohnung	aktiv	Ja	160,00m²	
						Erdgeschoß	160,00m²
Summe der Nutzflächen						**320,00 m²**	

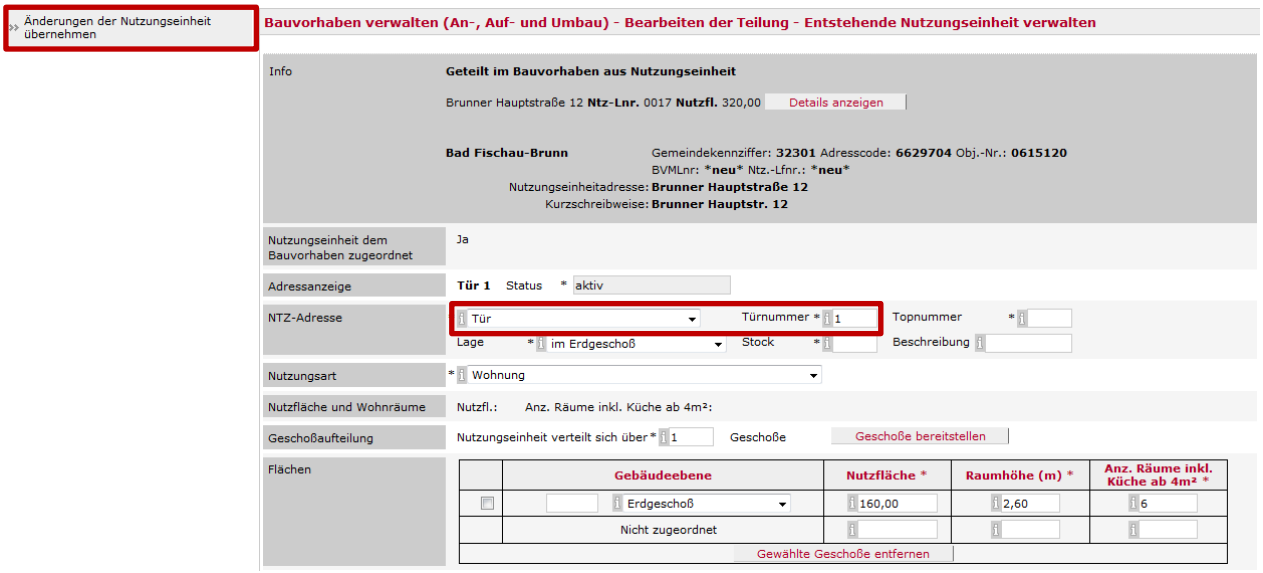
Um die fehlende NTZAdresse (in diesem Beispiel bei der Wohnung im Erdgeschoß) nachzutragen, markieren Sie die entsprechende Nutzungseinheit mit einem Häkchen und klicken anschließend auf die Schaltfläche „Entstehende Nutzungseinheit bearbeiten“ (siehe Abbildung 29).

ABBILDUNG 29 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG – NUTZUNGSEINHEIT KORRIGIEREN



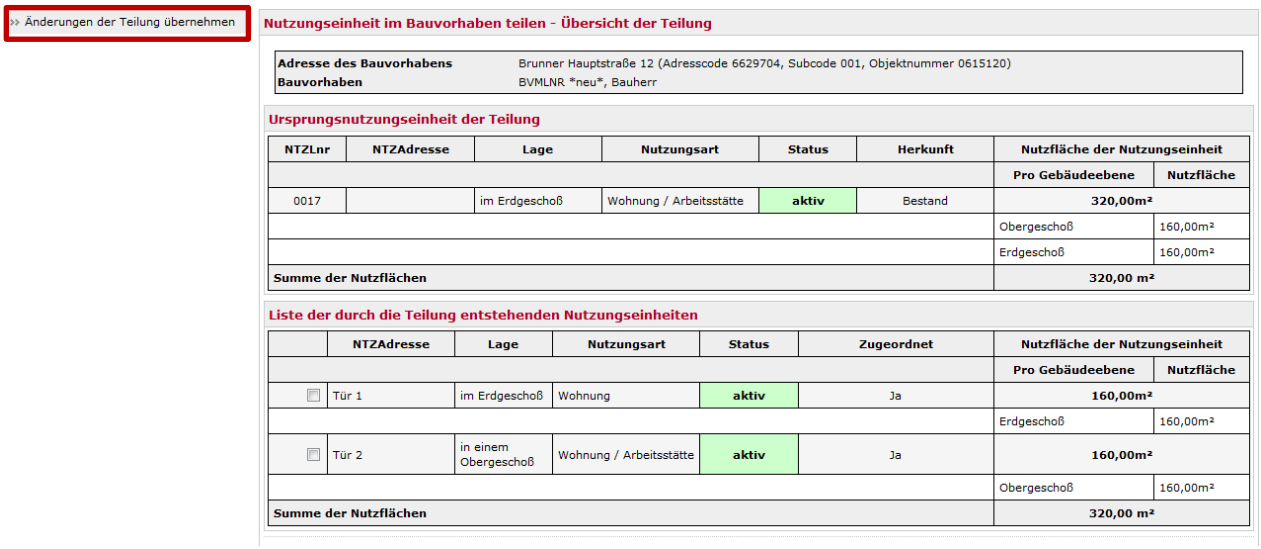
Sie gelangen nun zur Eingabemaske der „fehlerhaften“ Nutzungseinheit, wo Sie Korrekturen vornehmen können. In unserem Beispiel wird die fehlende NTZAdresse (Tür 1) ergänzt. Danach klicken Sie auf die Schaltfläche „Änderungen der Nutzungseinheit übernehmen“ (siehe Abbildung 30).

ABBILDUNG 30 BEARBEITEN DER TEILUNG – ENTSTEHENDE NUTZUNGSEIHEIT VERWALTEN



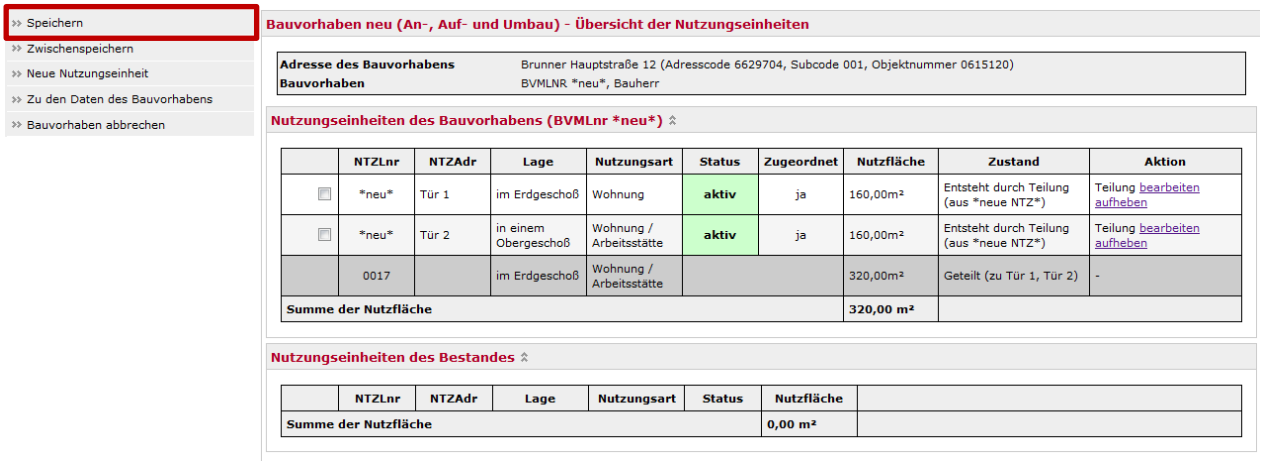
In weiterer Folge kommen Sie neuerlich zur Übersicht der Teilung, wo sowohl die Ursprungseinheit der Teilung als auch die Liste der durch die Teilung entstehenden Nutzungseinheiten angezeigt werden. Klar erkennbar ist hier die ergänzte NTZAdresse „Tür 1“. Erscheint nun alles soweit korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche „Änderungen der Teilung übernehmen“ (siehe Abbildung 31).

ABBILDUNG 31 NUTZUNGSEINHEIT IM BAUVORHABEN TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG



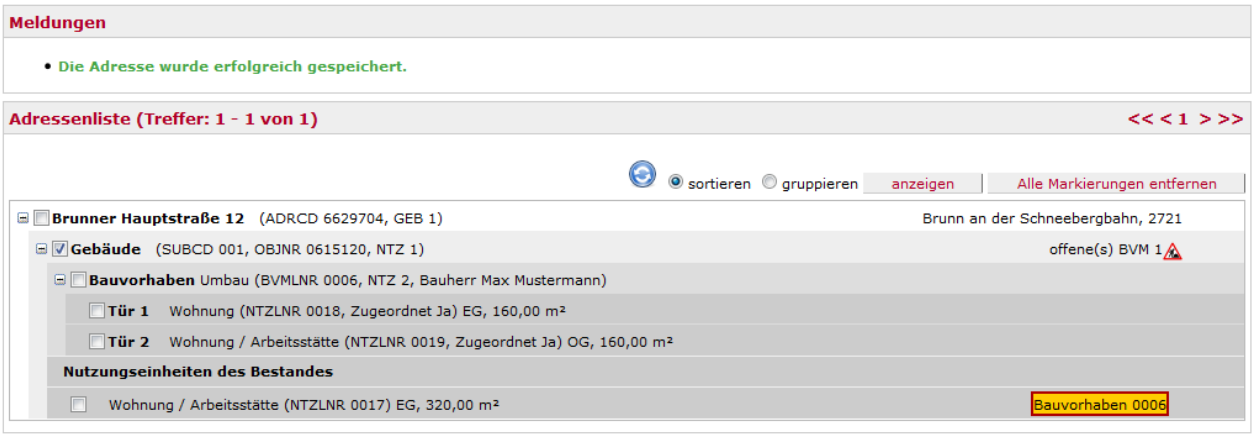
Nachdem die vorgenommenen Änderungen der Teilung übernommen wurden, werden nun in der Übersicht alle durch das Bauvorhaben betroffenen Nutzungseinheiten angezeigt. Durch einen Klick auf die Schaltfläche „Speichern“ wird das Bauvorhaben für die Teilung der Nutzungseinheit gespeichert.

ABBILDUNG 32 BAUVORHABEN NEU (AN-, AUF- UND UMBAU) - TEILUNG SPEICHERN



Nach dem Speichern wird die Adressliste mit der Meldung über das erfolgreiche Speichern der Adresse angezeigt (siehe Abbildung 33).

ABBILDUNG 33 MELDUNG ÜBER ERFOLGREICHES SPEICHERN DER ADRESSE

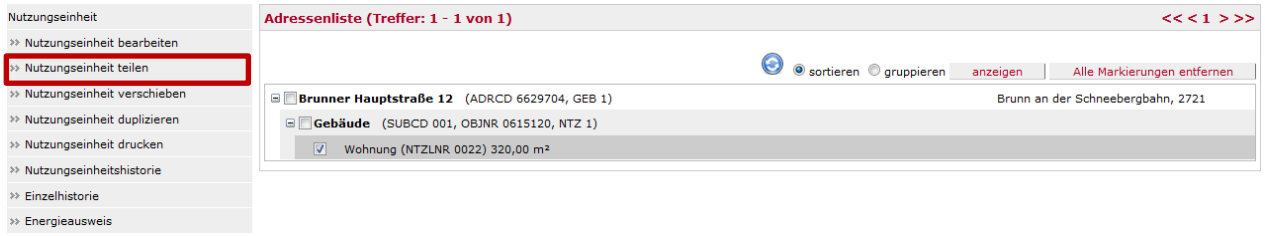


10.4.2 Teilung von Nutzungseinheiten ohne Bauvorhaben An-, Auf- und Umbau

Eine Teilung von Nutzungseinheiten kann auch ohne Bauvorhaben erfolgen, wenn für den konkreten Umbau entweder keine Baubewilligung erforderlich ist, die Zusammenlegung z.B. schon vor dem 1.1.2009 stattgefunden hat, aber erst jetzt bekannt wurde oder es sich um eine Korrektur von „falschen“ Altbeständen im AGWR II handelt.

Zuerst wird über die Suche die benötigte Adresse ausgewählt. Gibt es dort mehrere Gebäude, wird jenes ausgewählt in dem die Teilung von Nutzungseinheiten durchgeführt werden soll. In der Adressenliste wird sodann jene Nutzungseinheit angehakt, die zu teilen ist und die Schaltfläche „Nutzungseinheit teilen“ angeklickt (siehe Abbildung 34).

ABBILDUNG 34 AUSWAHL DER ZU TEILENDEN NUTZUNGSEINHEIT

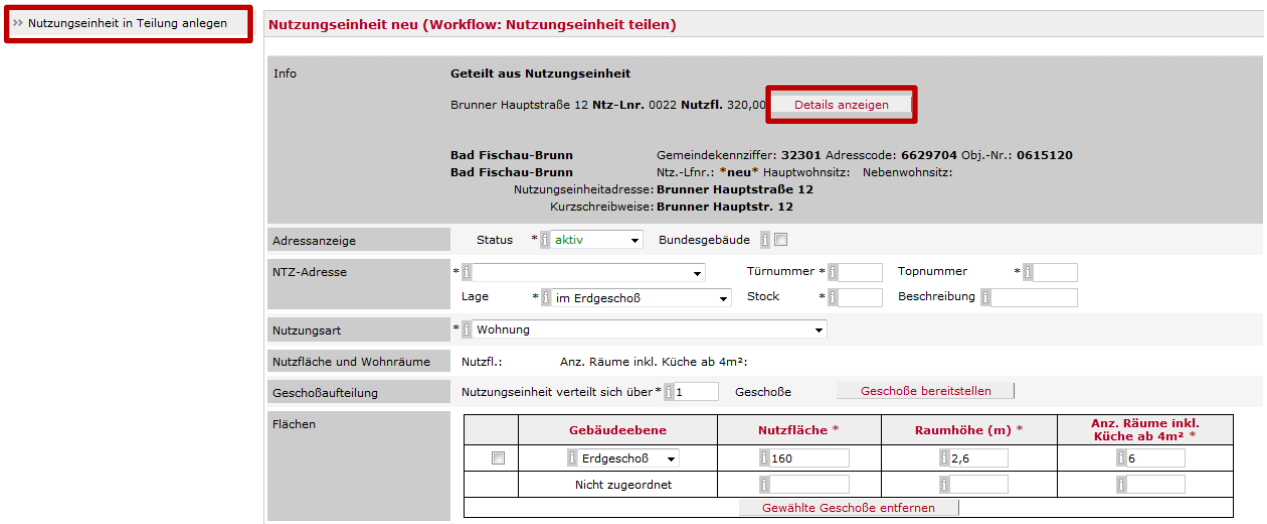


In weiterer Folge erscheint in der Übersicht der Teilung eine Tabelle mit genau jener Ursprungseinheit, die geteilt werden soll (siehe Abbildung 35). Um nun die Daten der „neu“ entstehenden Nutzungseinheiten eingeben zu können, klicken Sie bitte auf „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“.

ABBILDUNG 35 NUTZUNGSEINHEIT TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

Das System öffnet nun eine Eingabemaske für eine neue Nutzungseinheit. Hier geben Sie alle Angaben zu der durch die Teilung neu entstehenden Nutzungseinheit ein. Durch Anklicken der Schaltfläche „Details anzeigen“ können Sie sich nochmals die Daten der Ursprungsnutzungseinheit einblenden (siehe Abbildungen 36).

ABBILDUNG 36 NEUE NUTZUNGSEINHEIT DURCH TEILUNG ANLEGEN UND ANZEIGEN DER URSPRUNGSEINHEIT



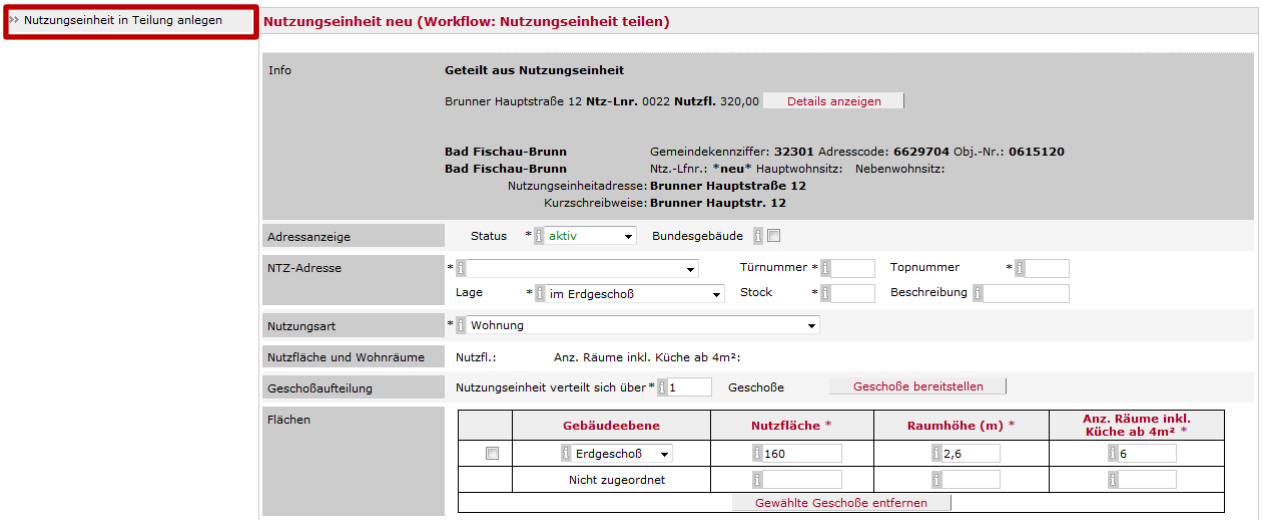
Ein Klick auf die Schaltfläche „Zurück zur neu entstehenden Nutzungseinheit“ führt Sie wieder in die Eingabemaske der „neu anzulegenden“ Nutzungseinheit zurück und Sie können Ihre Dateneingabe, falls diese noch nicht abgeschlossen ist, fortsetzen (siehe Abbildung 37).

ABBILDUNG 37 ANZEIGE DER URSPRUNGSNUTZUNGSEINHEIT WIEDER AUSBLENDEN

Wenn alle notwendigen Angaben eingetragen wurden, können Sie die „neue“ Nutzungseinheit in der Teilung anlegen. Dazu klicken Sie bitte auf die Schaltfläche „Nutzungseinheit in Teilung anlegen“ (siehe Abbildung 38).

HINWEIS: Achten Sie bitte darauf, dass die Flächen der neu entstehenden Nutzungseinheiten in Summe genau ident sind mit der Fläche der Ursprungsnutzungseinheit. Im konkreten Beispiel müssten die neuen Nutzungseinheiten in Summe wiederum eine Gesamtfläche von 320 m^2 aufweisen. Diese Flächenangaben ergeben sich aus der Nutzfläche der Ursprungsnutzungseinheit mit 160m^2 im Erdgeschoß und 160 m^2 im Obergeschoß.

ABBILDUNG 38 NUTZUNGSEINHEIT IN TEILUNG ANLEGEN



Sie kommen nun zu einer Übersicht der Teilung, wo im oberen Tabellenteil die Ursprungsnutzungseinheit der Teilung und im unteren Tabellenteil die Liste der durch die Teilung entstehenden Nutzungseinheiten angezeigt wird. Klar ersichtlich ist hier, dass bis jetzt durch die Teilung erst eine Nutzungseinheit angelegt wurde. Um eine weitere Nutzungseinheit anzulegen, klicken Sie erneut auf die Schaltfläche „Weitere entstehende Nutzungseinheit anlegen“ (siehe Abbildung 39).

ABBILDUNG 39 NUTZUNGSEINHEIT TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

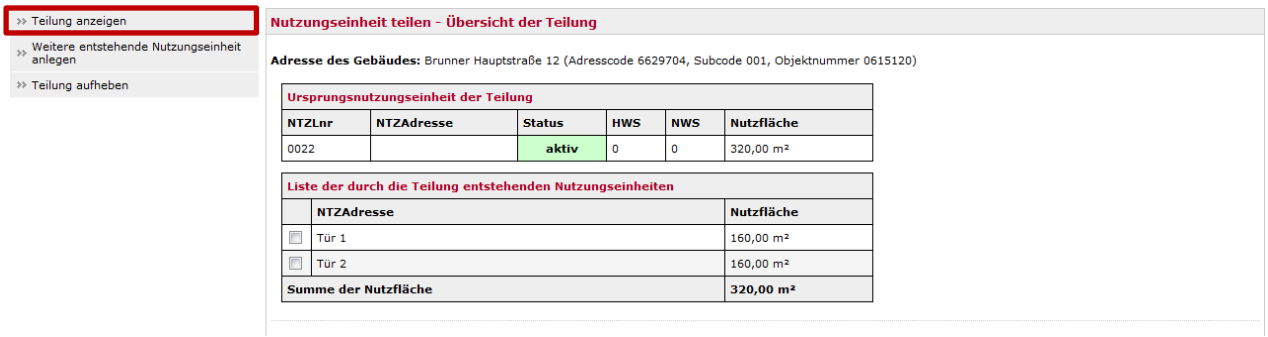
Es öffnet sich erneut eine Eingabemaske für eine Nutzungseinheit, wo Sie die Angaben für die nächste durch die Teilung entstehende Nutzungseinheit eintragen. Nachdem Sie alle Angaben für die weitere entstehende Nutzungseinheit eingegeben haben, klicken Sie wiederum auf die Schaltfläche „Nutzungseinheit in Teilung anlegen“ (siehe Abbildung 40).

ABBILDUNG 40 WEITERE NUTZUNGSEINHEIT IN TEILUNG ANLEGEN

Sie kommen nun neuerlich zur Übersicht der Teilung. Wie hier klar ersichtlich ist, wurden nun schon zwei Nutzungseinheiten, die durch die Teilung entstehen sollen, angelegt, nämlich Tür 1 und Tür 2.

Klicken Sie nun auf die Schaltfläche „Teilung anzeigen“(siehe Abbildung 41).

ABBILDUNG 41 NUTZUNGSEINHEIT TEILEN – ÜBERSICHT DER TEILUNG

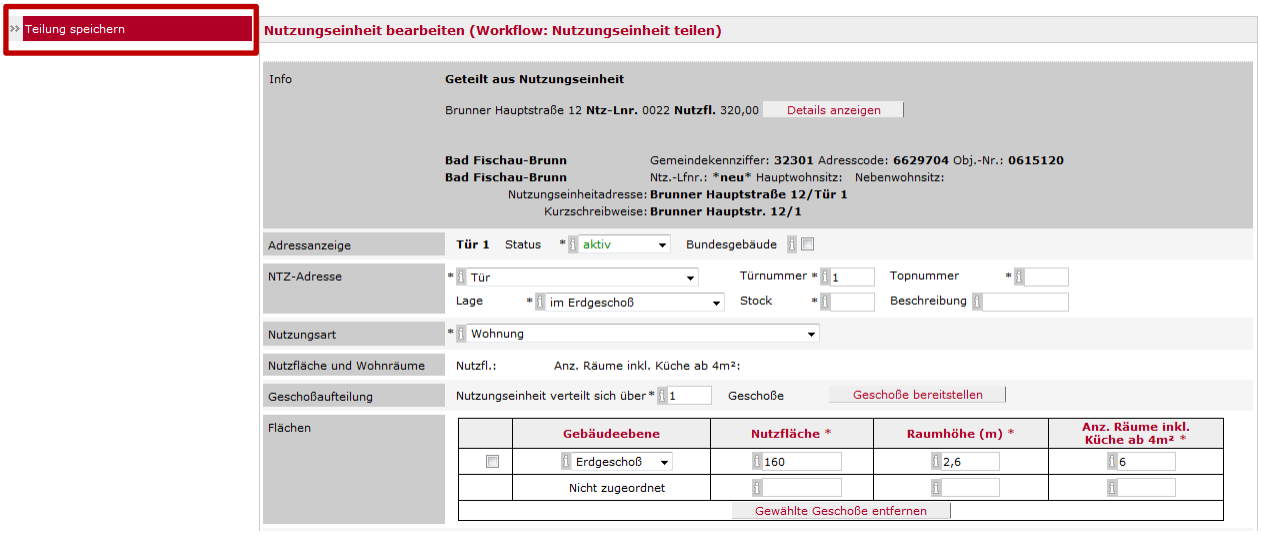


In weiterer Folge wird eine Voransicht der Teilung angezeigt. In dieser Phase könnten Sie (sofern notwendig) die neu entstehenden Nutzungseinheiten bearbeiten. Zu diesem Zweck haken Sie die entsprechende Nutzungseinheit an und klicken Sie auf die Schaltfläche „Durch Teilung entstehende Nutzungseinheit bearbeiten“ (siehe Abbildung 42).

ABBILDUNG 42 VORANSICHT DER TEILUNG – BEARBEITUNG EINER DURCH TEILUNG ENTSTEHENDEN NUTZUNGSEINHEIT

Sie kommen nun erneut zur Eingabemaske der ausgewählten Nutzungseinheit und könnten – falls notwendig - Änderungen oder Korrekturen vornehmen. Danach klicken Sie auf „Teilung speichern“ (siehe Abbildung 43).

ABBILDUNG 43 BEARBEITUNG DER ENTSTEHENDEN NUTZUNGSEINHEIT - TEILUNG SPEICHERN



Nachdem Sie die Schaltfläche „Teilung speichern“ betätigt haben, kommen Sie zur Adressliste und erhalten eine Meldung über die erfolgreiche Durchführung der Teilung (siehe Abbildung 44).

ABBILDUNG 44 MELDUNG ÜBER ERFOLGREICHES TEILEN DER NUTZUNGSEINHEIT