

Der gemeinsame Weg zum generationenfitten Gründerzeithaus

HausSTATUS 10 Grundlagen für den erfolgreichen Projektstart

1. Grundbuchauszug

- ⊗ / Hauseigner:in
- 🔍 / neben dem Grundbuchauszug sind auch weitere relevante Unterlagen wie z. b. Nutzungsregelungen, div. Verträge (Mietverträge, Wohnungseigentumsvertrag) oder ein vorhandenes Nutzwertgutachten bereit zu halten
- ? / Nachweis rechtlicher Eigentums- und ggf. Abstimmungssituation
- 📍 / ggf. Hausverwaltung, Grundbuch

2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

- ⊗ / baukult ZT GmbH
- 🔍 / Textliche Bestimmung, zugehöriger Gesamtplan und das Luftbild
- ? / Um zu wissen was man bauen darf, Stadt Wien
- 📍 / Stadt Wien > <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

3. Konsens (= baubehördlich bewilligte Pläne)

- ⊗ / baukult ZT GmbH
- 🔍 / Alle Unterlagen die bei der Behörde aufliegen sind zu scannen und dann

nach Geschäftszahl zu ordnen

- ? / um zu wissen was tatsächlich bewilligt ist; notwendig auch für die Erstellung des Bauwerksbuchs
- 📍 / MA37 – Baupolizei bzw. Gemeindeamt (= Baubehörde)

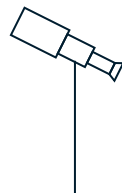
4. Kaminliste

- ⊗ / Hauseigner:in
- 🔍 / Info über Anschlüsse von Gaskombi- und Brennwerttherme, Gasheiztherme, Gasheiz- oder Ölofen, Kachelofen, etc.
- ? / Um zu wissen welche Kamine man nicht mehr braucht/sanieren muss bzw. für neue Leitungen frei sind
- 📍 / Rauchfangkehrer:in > <https://www.rauchfangkehrer.wien>

5. Mietzinsliste

- ⊗ / Hauseigner:in
- 🔍 / die gesamte zinsbringende Fläche
- ? / viele Kostenschätzungen und auch Förderungen von Bund und Land basieren auf der vermietbaren Fläche bzw. Anzahl der Tops
- 📍 / Hausverwaltung





6. Begehung

- 👤 / baukult ZT GmbH
- 🔍 / Allgemeinflächen, Keller, Rohdachboden und eine aussagekräftige Anzahl von Wohnungen
- ❓ / um den Konsens mit dem Bestand abzugleichen, die Sanierungsnotwendigkeiten zu erheben und natürlich auch die Wünsche der Hauseigner:innen abzufragen

7. Bestands-Vermessung

- 👤 / Vermesser:in (= Geometer:in)
- 🔍 / Alle Räume die lt. Konsens keine Flächenangaben aufweisen bzw. beim DachAUS/ZUBau einen Lage- und Höhenplan und den Rohdachboden. Eine 3D-Punktwolkenvermessung ermöglicht die komplette Erfassung aller Daten
- ❓ / Ergänzung fehlender Flächen, Erfassung baulicher Änderungen und rechtssichere Gebäude- und Firsthöhen

8. Bestands-Pläne

- 👤 / baukult ZT GmbH
- 🔍 / Planerstellung bei räumlichen Änderungen oder Zu- und Umbauten die planlich nicht dargestellt sind

- ❓ / rechtssichere Grundlage für alle weiterführenden Planungs-, Sanierungs-, Vermietungs- und ggf. Parifizierungsschritte

9. Bestands-Energieausweis

- 👤 / Bauphysiker:in
- 🔍 / Berechnung des Heizwärmebedarfs und anderer Werte für das Bestands- haus an Hand der Bestands-Pläne oder dem Konsens
- ❓ / Grundlage für die Berechnung des Sanierungs-Energieausweises und Basis für die Förderung durch die Stadt Wien, auch bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung notwendig

10. HausSTATUS

- 👤 / Alle Hauseigner:innen (und ggf. deren Erb:innen)
- 🔍 / Ergebnisbesprechung
- ❓ / um alle auf einen Stand zu bringen
- 📍 / <https://diehauswirtschaft.at> moderiert durch realitylab gmbh bzw. ggf. im Rahmen einer Versammlung

Wir als baukult ZT GmbH führen Sie durch diese ersten Notwendigkeiten und koordinieren die jeweils erforderlichen Expert:innen.

