

**Pannen & Pleiten.** Morsche Bauteile, rechtliche Mängel, insolvente Baufirma: Beim Kauf einer Immobilie – egal, ob Alt- oder Neubau – kann viel schiefgehen. Vorher genau hinschauen und alles prüfen lassen, raten Experten. VON CHRISTINE KARY

# Hinter die Fassade schauen



Mit entsprechendem Aufwand lassen sich auch schwere Mängel beheben. Für den Käufer bedeutet das aber meist einen großen finanziellen Schaden.

Hinterholz 8 ist überall. Auch mitten in Wien. So mancher Käufer einer Altbauwohnung erlebte da schon eine Überraschung der verzichtbaren Art. Ein seltsam schwingender Fußboden beispielsweise entpuppte sich als lebensgefährlich: Die Balken der Decke darunter waren völlig morsch. „Es musste eine Stahlkonstruktion eingezogen werden“, erzählt Martin Koczy, Geschäftsführer der Planungsfirma project-m. Schadenshöhe: 25.000 Euro.

Im Vergleich dazu erscheinen andere Mängel geradezu harmlos. Etwa, wenn sich herausstellt, dass die Trennwand zwischen Wohnung und Gang nur auf dem Bauplan existiert, tatsächlich dort aber ein Einbauschrank mit einer Gipsplatte auf der Rückseite steht. Oder wenn Zimmer nicht die für Aufenthaltsräume nötige Mindestraumhöhe aufweisen. „Dann hat man, genau genommen, bloß Abstellkammerln gekauft“, sagt Koczy.

## Der Garten gehört dem Nachbarn

Ein Schockerlebnis anderer Art hatten die Erwerber einer Wohnung mit Gartenanteil in Wien. „Nach der Grundbucheintragung stellten sie fest, dass der Garten zur Nachbarliegenschaft gehört“, so Stephan Winklbauer, Partner bei Willheim Müller Rechtsanwälte. Immerhin konnten sich die Käufer rechtlich zur Wehr setzen: Das sei ein klassischer Fall eines Gewährleistungsanspruchs, so Winklbauer. Denn der Verkäufer hatte die Wohnung ausdrücklich samt Gar-

ten angeboten und sogar einen entsprechenden Plan vorgelegt.

Mitunter verändern auch Wohnungen scheinbar ihre Größe. Leer stehenden Wohneinheiten sollen schon Zimmer abhandeln gekommen sein, weil der Nachbar einen zusätzlichen Raum gut brauchen konnte. Oft wurden auch eigenmächtig Eingangstüren versetzt, um das Vorzimmer zu vergrößern. „Gerade bei Gründerzeithäusern liegt hier vieles im Argen“, sagt Hans Jörg Ulreich, Bauträgersprecher im Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer. Pech für den späteren Erwerber: Er „kauft“ dann ein Stück vom Gang mit, das aber – sofern nicht irgendwann die Parifizierung geändert wurde – weiterhin zu den Gemeinschaftsflächen gehört.

Dass eine Wohnung auf dem Bauplan anders aussieht als in der Realität, ist auch sonst ein häufiges Phänomen. Entweder wurde von vornherein anders gebaut als geplant und bewilligt – oder später ohne Bewilligung umgebaut. Das hänge auch damit zusammen, dass viele falsche Vorstellungen von

Wohnungseigentum haben, meint Ulreich. „Man glaubt, man kann als Eigentümer machen, was man will. Jeder baut zum Beispiel Türen oder Fenster ein, ohne zu fragen.“ Genau genommen dürfte man aber nicht einmal das, denn man hat an den eigenen vier Wänden bloß ein ausschließliches Nutzungsrecht und anteiliges Eigentum am Haus. Und braucht für jeden Umbau – abgesehen von der meist nötigen behördlichen Bewilligung – das Einverständnis der übrigen Miteigentümer.

## Tragende Elemente fehlen

Schon gar nicht darf man nach Belieben Zwischenwände entfernen, um Räume zu vergrößern. Aber auch das geschieht immer wieder – oft mit fatalen Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes. So manches Haus mit angeblich ausbaufähigem Dachboden habe sich wegen fehlender tragender Elemente schon als bautechnischer Total Schaden herausgestellt, sagt Koczy.

Bei einem Dachbodenausbau können auch unerwartete rechtliche Hindernisse auftauchen: „Manchmal wurden einzelnen

Mietern bestimmte Nutzungsrechte am Dachboden eingeräumt“, so Winklbauer. Erkundigen kann man sich bei der Hausverwaltung, „aber ein solcher Vertrag muss dort nicht unbedingt aufliegen“.

Nicht einmal auf einen Stempel der Baubehörde kann man sich immer verlassen. Koczy berichtet vom Fall eines Dachbodenausbau, für den zwar eine Fertigstellungsanzeige bei der Behörde eingereicht, von dieser aber aufgrund von Mängeln abgelehnt wurde. Nur erfuhr der Bauherr das zunächst nicht, sein Zustellungsbevollmächtigter verschwiegen ihm dieses nicht unwesentliche Detail. Erst als eine der Wohnungen verkauft werden sollte, stellte sich heraus, dass die Bauführung so nicht bewilligt war. Und dass das, was dem Bauherrn als behördliches Placet präsentiert worden war, nicht mehr war als ein Eingangsstempel. „Sich nicht auf vorgelegte Kopien verlassen, sondern immer selbst bei der Behörde nachfragen“, empfiehlt Koczy.

Ulreich warnt Käufer von Altbauwohnungen vor einem anderen häufigen Fehler: „Oft schaut

man sich nur die Wohnung an, aber nicht den Zustand des Hauses.“ Und wundert sich dann über hohe Sanierungskosten.

## Wie liquid ist der Bauträger?

Bei einem Neubau besteht dieses Risiko nicht. „Hier muss man aber den Bauträger und seine Liquidität prüfen“, so Winklbauer. Und verlässt sich, wie Koczy ergänzt, im Zweifel besser auf ein warnendes Bauchgefühl: „Lieber nicht von einem Bauträger kaufen, der einem seltsam vorkommt. Auch dann nicht, wenn dessen Angebot günstig erscheint.“ Wird der Bauträger insolvent, zahlt man praktisch immer in irgendeiner Weise drauf – trotz der Schutzbestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes.

Denn in der Praxis läuft ja doch oft vieles anders als gesetzlich vorgesehen. Anzahlungen werden völlig unbesichert geleistet, vorhandene Garantien reichen nicht aus. Und selbst im besten Fall – wenn einfach „nur“ ein anderes Unternehmen das Bauvorhaben weiterführt – hat man den Nachteil, dass dieses nicht für Fehler seines insolvent gewordenen Vorgängers haftet.

Koczy's Fazit: „Vorher alles technisch und rechtlich prüfen zu lassen, ist das Einzige, was man wirklich tun kann, um Schwierigkeiten zu vermeiden.“ Das könne ein paar tausend Euro kosten, „aber andernfalls hat man womöglich einen Schaden, der ein Vielfaches ausmacht“.



Überraschung: morsche Bauteile. [project-m]

## Auf einen Blick

Beim Kauf einer Altbauwohnung – oder eines gesamten Gebäudes – ist vor allem die bautechnische Prüfung wichtig. Aber auch rechtlich können Probleme auftauchen, etwa, wenn Wohnungsgrößen eigenmächtig verändert wurden.

Bei einem Neubau sollte man die Vertragsbedingungen und die Liquidität des Bauträgers prüfen. Zwar bietet das Bauträgervertragsgesetz einen gewissen Schutz, ganz ohne Schaden für die Kunden geht es aber im Insolvenzfall selten.