

Immobilien

SAMSTAG/SONNTAG 28./29. JÄNNER 2012 // DIE PRESSE.COM/IMMOBILIEN

Neu
begi
w

Wege ins Dachgeschoß

FORTSETZUNG VON SEITE 11

Wege ins Dachgeschoß

Ausbauten. Wer sich unterm Dach Wohnraum schaffen will, sollte sich vor Kauf und Baubeginn ein paar wichtige Fragen stellen. Was zu berücksichtigen ist.

VON CHRISTINE KARY

In Eigenregie ein Dachgeschoß zur Traumwohnung ausbauen: Wer das plant, nimmt sich viel vor. Das beginnt beim Erwerb eines Rohdachbodens. „Das ganze Haus zu kaufen wäre oft die einfachere Variante“, meint Stephan Winklbauer, Partner bei Wilheim Müller Rechtsanwälte. Aber das ist meist nicht gewollt oder nicht leistbar.

Will man tatsächlich nur den Raum unterm Dach, lautet die entscheidende Frage: Wem gehört er bis jetzt? In Häusern mit Wohnungseigentum meist allen Miteigentümern gemeinsam. „Dann kann man's vergessen“, sagt Hans Jörg Ulreich, Geschäftsführer der gleichnamigen Bauträger-Gesellschaft. Alle zum Abtreten ihrer Anteile und dann auch noch zur Unterschrift auf dem Bauplan zu bewegen, könne gut und gern fünf Jahre dauern. Oder zur unendlichen Geschichte werden.

Einfacher ist der Erwerb, wenn als Verkäufer eine Einzelperson auftritt, etwa ein Developer. „Aber sogar dann können Nutzungsrechte Dritter bestehen“, warnt Winklbauer. Selbst wenn die seinerzeit für die Hausbewohner eingerichteten „Dachbodenabteile“ jetzt leer stehen, weil dort aus feuerpolizeilichen Gründen nichts mehr gelagert werden darf, und wenn niemand mehr Wäsche zum Trocknen hinaufschleppt, bedeutet das nicht zwangsläufig, dass alle alten Ansprüche erloschen sind.

Neben rechtlichen lauern bautechnische Stolpersteine. Gerade bei Altbauten haben Bewohner oft auf eigene Faust Veränderungen vorgenommen. Womöglich wurden tragende Mauern entfernt oder durchbrochen, um Räume zu vergrößern – mit fatalen Auswirkungen auf die Statik. Das kann Dachausbaupläne schlagartig illusorisch machen; schlimm, wenn es sich erst nach dem Erwerb herausstellt. Winklbauers Rat: auf keinen Fall ohne vorherige rechtliche und bauliche Due Diligence einen Rohdachboden kaufen.

Baubewilligung mitkaufen?

Aber auch ohne solche Probleme ist der Weg zur Baubewilligung steinig, nicht zuletzt wegen rigider Vorgaben in Sachen Erdbebensicherheit. In Wien wird zwischen „leichten“ und „schweren“ Dachausbauten oder, wie es nach dem derzeit geltenden Wortlaut korrekt heißt, zwischen „unmaßgeblichen“ und „maßgeblichen“ Änderungen des Gebäudes unterschieden. Bei maßgeblichen Änderungen muss dieselbe Tragsicherheit wie bei einem Neubau nachgewiesen werden, was meist unrealistisch ist. Bleibt die Leichtbauvariante mit maximal zwei Etagen, wobei die Dachgalerie höchstens



Luftiger Wohnraum weit oben: Bei Ausbauten lassen sich hohe Räume schaffen.

[projekt]

die halbe Geschosßfläche umfassen darf. Dafür reicht es, nachzuweisen, dass das Gebäude nach dem Umbau mindestens gleich sicher ist wie vorher. Immer erforderlich: ein Ingenieurbefund samt statischen Vorberechnungen.

Mitunter kann man sich diese Einstiegschürden jedoch ersparen. Immer wieder kommen Dachböden auf den Markt, für die es bereits eine Baubewilligung gibt und die schon als Eigentumswohnung im Grundbuch eingetragen sind. Ein Idealzustand? „Juristisch ja, technisch nicht unbedingt“, relativiert Herwig Black von der Planungsfirma project-m. Denn man muss auch dann eben an den mitgekauften Bauplan halten. Auch hier soll es schon böse Überraschungen gegeben haben: Da hat

man einen hohen, luftigen Dachboden erstanden, in freudiger Erwartung einer ebensolchen Wohnung. Und sitzt am Ende in einem zweigeschossigen Ausbau mit bedrückend niedrigen Räumen auf der unteren Ebene und einer Galerie darüber, von der wegen der Dachsträger nur ein Bruchteil wirklich nutzbar ist.

Noch etwas ist bei Leichtbauweise zu beachten: „Man hört viel durch“, so Bauingenieur Robert Gassner von Gassner & Partner. Keinesfalls sollte deshalb auf der unteren Etage eine separate Wohnung sein. Ein weiterer häufiger Fehler: Man plant große Glasflächen – man will ja die tolle Aussicht genießen – vergisst aber auf eine außenliegende Beschattung oder überlegt

FORTSETZUNG AUF SEITE 12

nicht, wie das viele Glas in luftiger Höhe gereinigt werden soll. Durch die exponierte Lage ist die Wohnung außerdem besonders stark der Witterung ausgesetzt. Die Fenster müssen wirklich dicht sein“, so Gassner. „Um den Heizwärmebedarf niedrig zu halten, braucht man eine Be- und Entlüftungsanlage.“

Die Bauphase ist naturgemäß konfliktträchtig: wegen des Lärms, Staubs und möglicher Gebäudeschäden. Ulreich empfiehlt vor Baubeginn eine „Bestandsicherung“ durch einen Ziviltechniker. Dabei wird der Zustand des Hauses dokumentiert, um später leichter zwischen alten und baubedingten Schäden unterscheiden zu können. Gegen Haftungsrisiken kann man sich durch eine „Bauherrenhaftpflichtversicherung“ gegen Schäden auf der eigenen Baustelle durch eine Bauwesenversicherung absichern.

Vorteile für Hausbewohner

Ebenfalls wichtig für künftige Dachbewohner: ein finanzieller Polster für unvorhergesehene Mehrkosten. Eine Steigerung um 20, 30 Prozent sei „immer drinnen“, so Ulreich, der davor warnt, sich fürs Selbstausbauen zu entscheiden, weil man sich eine fertige Dachwohnung nicht leisten kann: „Dann ist Hinterholz 8 programmiert.“ Trotz allem spreche jedoch vieles für Dachausbauten, meinen die Experten unisono. „Brachliegende Flächen im städtischen Raum werden genutzt. Und die damit verbundene Sanierung dient der Substanzerhaltung der Gebäude“, so Black.

Letztlich sei es auch für die anderen Hausbewohner positiv, wenn das Haus ein neues Dach bekommt. Die oberste Geschosßdecke verstärkt, ein Lift eingebaut wird. Ulreich: „Tendenziell sollten sogar die Betriebskosten sinken, weil sie sich auf mehr Wohnungen verteilen.“

Rechtliche Varianten

Bei Dachausbauten in Wien muss man bei **Leichtbauvarianten** mit maximal zwei Etagen „nur“ nachweisen, dass das Gebäude nach dem Eingriff zumindest „gleich sicher ist wie vorher.“ Bei **„maßgeblichen“ Änderungen** hingegen muss die Tragsicherheit nach dem Ausbau der eines Neubaus entsprechen – was bei altem Baubestand in der Praxis **kaum umsetzbar** ist.