



Manchmal sieht man erst auf den zweiten Blick, dass die Wohnung doch nicht perfekt ist. Doch Käufer haben einen Anspruch auf Gewährleistung



Richtig reagieren bei Baumängeln

Übergabe, Gewährleistung, Schadenersatz, Haftrücklass: Das sollten Käufer wissen, damit die Freude an der neuen Wohnung ungetrübt bleibt. **VON URSULA HORVATH**

» Die meisten Menschen kaufen nur einmal im Leben eine Immobilie. Oft ist die Vorfreude groß, die Vorsicht aber gering. „Es ist ratsam, nicht nur dem Inhalt des Kaufvertrages und den weiteren Dokumenten besondere Aufmerksamkeit zu schenken, sondern auch der tatsächlichen Übergabe der Wohnung“, sagt Daniela Kager, Wohnrechtsexpertin bei *Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte*. „Um beurteilen zu können, ob tatsächlich ein Mangel vorliegt, ist zu prüfen, welcher Zustand der Wohnung im Vertrag vereinbart wurde und vom Verkäufer daher geschuldet wird.“

Bei neu errichteten Objekten gibt es normalerweise eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, in der genau festgehalten ist, wie dieses herzustellen und auszustatten ist. Hier sind zum Beispiel die Ausführung der Türen, die Art der Bodenbeläge oder die Ausstattung der Küche vermerkt. „Entspricht die Wohnung bei der Übernahme nicht dem vereinbarten Zustand oder fehlen Eigenschaften, die gewöhnlich vorausgesetzt werden dürfen, liegt ein Mangel vor“, erklärt Kager. Wurden zum Beispiel die falschen Fliesen verlegt, muss sie der Handwerker austauschen. Oder man einigt sich auf eine Preisminderung. Egal ob neu oder gebraucht: Bei der Übergabe sollte die Wohnung

gemeinsam besichtigt und ein Übergabeprotokoll erstellt werden. „Hier werden offenkundige Mängel vermerkt und am besten auch durch Lichtbilder dokumentiert“, sagt Thomas Sochor, Wohnrechtsexperte der Kanzlei *Scheuch Sochor Rechtsanwälte*. Der Verkäufer kann dann das Problem durch Reparatur oder Austausch beheben. Ist dies nicht möglich, kann der Käufer eine Preisminderung verlangen, bei schwerwiegenden Mängeln kann er sogar vom Vertrag zurücktreten. „Bei einem Bauträgerprojekt wird bei Streitfragen oft ein Schiedsgutachter bestellt. Dieser stellt fest, wie groß der Schaden ist und ob der Mangel den ordentlichen Gebrauch der Wohnung verhindert. Geringfügige Mängel berechnen den Käufer nach gängigen Vertragsmustern meistens nicht, die Übernahme der Wohnung abzulehnen“, erklärt Sochor.

Wer bei der Besichtigung ein Problem erkennt, sollte dieses gleich ansprechen: „Wenn etwa der Fußboden schon sehr abgenutzt ist und nicht vereinbart wird, dass der Verkäufer diesen vor Übergabe noch erneuert, hat der Käufer später keine Gewährleistungsansprüche. Er hätte schließlich vor Vertragsabschluss einen niedrigeren, ihm angemessen erscheinenden Kaufpreis bieten können“, erklärt Kager. Doch nicht immer sind

Schäden auf den ersten Blick zu erkennen. Daher kann man Gewährleistungsansprüche innerhalb von drei Jahren ab der Übernahme geltend machen. Bei beweglichen Sachen beträgt die Frist nur zwei Jahre. „Wird ein Mangel bereits in den ersten sechs Monaten geltend gemacht, gilt dieser als ‚bei Übergabe bereits vorhanden‘. Nach Ablauf dieser Frist muss der Käufer beweisen, dass der Fehler bei der Übergabe tatsächlich bereits vorhanden war“, sagt Kager. Bei Neubauprojekten organisiert die Hausverwaltung kurz vor Ende der Gewährleistungsfrist häufig noch eine gemeinsame Begehung. Denn manche Mängel fallen einfach erst durch die Benutzung der Wohnung auf.

Schadenersatz ist ein Thema, wenn das ausführende Unternehmen ein Problem verschuldet hat: Ist zum Beispiel das Dach undicht, muss die Firma dieses reparieren. Wurden durch diesen Defekt aber wertvolle Einrichtungsgegenstände zerstört, kann man dafür eine Entschädigung verlangen. Ist eine Einigung nicht möglich, bleibt nur der Weg zu Gericht. Ab Kenntnis von Schaden und Schädiger hat man dafür drei Jahre Zeit. Bei versteckten Mängeln, die aufgrund von Baufehlern entstehen, sich aber erst später auswirken oder bemerkt werden, kann man sogar bis zu 30 Jahre

Service Tipp

„Ist es günstiger, einen Mann zu verkaufen, zu verkaufen oder zu übergeben?“



Mag. Thomas Hoff LL.M., Öffentlicher Notarin-Gesetz (Wien)

Diese Frage muss individuell betrachtet werden, da es bei Schenkung, Erbschaft und Übergabe rechtliche und steuerliche Aspekte zu beachten gibt. So kommt es beispielsweise darauf an, ob das Haus nur privat genutzt wird oder sich im Vermögen eines Unternehmens befindet. Über die weiteren Kosten bedacht werden sollten: Gebühre werden erhoben, die der Übergaber ansetzen im Haus stehen entstehen und bis zu einem Teil dem Eigentümer belastet sind.

Wie eine Haus zu Lebzeiten übertragen werden, ist der Grund, eine Erbschaft nach seinem Ableben durch ein Testament ergibt. Ein Streit zwischen dem Hausverkäufer zu vermeiden, können die überragende Umsetzung der letzten Willen durch Erb- und Pflichterbschaften abgesichert werden. Diese Verträge sind nur in Form eines Notariatsaktes oder gerichtlichen Protokolls möglich.

Wie eine Wohnung bereits zu Lebzeiten übertragen werden und dafür bereits gültige Gegenleistungen erbracht, verschaffen. Bei Übergabe spricht man, wenn der Übergeber erst die durch den Verkäufer bereits zu Lebzeiten übertragen worden sind. Zum Beispiel durch Übergabe von Wohnung, oder Pachtvertrag, wird erbracht oder das im Akturium.

Darüber gibt es auch die Schenkungs- oder Übergabevertrag auf dem Notariat. Dieser sollte eine Mischung aus Testament und Vertrag sein.

Überragend sind über 900 Notariatsakten und Notare tätig. Eine erste Rechtsberatung ist kostenlos. www.nota.at



zurück Schadenersatzansprüche geltend machen. Während der ersten zehn Jahre muss der Unternehmer belegen können, dass er den Fehler nicht verschuldet hat. Danach liegt die Beweislast beim Eigentümer. Sind erst einmal einige Jahre ins Land gezogen, kann es schwierig sein, das Verschulden der ausführenden Firma nachzuweisen. Eine Klage sollte man sich daher gut überlegen. Denn wer verliert, bleibt auf den Prozesskosten sitzen. Und so ein Verfahren kostet mitunter mehr, als die Behebung des Schadens.

Wer vom Plan weg kauft, ist durch das Bauträgervertragsgesetz geschützt. „Dieses sieht vor, dass mindestens zwei Prozent des Kaufpreises zur Sicherung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen in Form eines Haftrücklasses einzubehalten sind. Und zwar für die Dauer von

drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes“, erklärt Thomas Sochor. „Es kann auch ein höherer Betrag vereinbart werden, etwa drei bis fünf Prozent. Denn diese Reserve muss nicht nur Mängel am Vertragsgegenstand – also der Wohnung selbst – umfassen, sondern auch Schäden an der Gesamtanlage abdecken.“ Gibt es tatsächlich Probleme mit allgemeinen Teilen des Hauses, kann es durchaus kompliziert werden. Denn in vielen Fällen müssen sich die Miteigentümer erst untereinander einigen. Bei einem Problem in der Garage zum Beispiel, kann es durchaus sein, dass diejenigen mit einem Parkplatz eine Mängelbehebung vom Bauträger fordern, die anderen aber eine Preisminderung bevorzugen würden.

Beim Bau eines Einfamilienhauses sollte man ebenfalls einen Haftrücklass einbehalten. Und am

besten eine Ratenzahlung (etwa nach Fertigstellung des Kellers und des Rohbaus) vereinbaren. Am Ende muss der Bauherr unterschreiben, dass es keine augenscheinlichen Mängel gibt. Weil das aber für einen Laien schwer zu beurteilen ist, sollte bei der Bauabnahme ein Sachverständiger dabei sein.

NocheinDetail am Rande: Bei Geschäften zwischen Privatpersonen können Gewährleistungsansprüche zum Teil ausgeschlossen werden. Denn das Konsumentenschutzgesetz gilt nur für Rechtsgeschäfte zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher. Weiß aber der Haus- oder Wohnungseigentümer von einem Problem, muss er den Interessenten sehr wohl darüber informieren. Wird ein Mangel sogar absichtlich vertuscht, kann der Käufer den Vertrag anfechten oder Schadenersatz fordern. ☞

FOTOS: VICINI/ISTOCKPHOTO.COM, FRANZ GRUBER

WOHNTELEFON

Wie wird der Einbau einer Gegensprechanlage finanziert?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Diesmal: Julia Peier – PHH Prochaska Havranek Rechtsanwälte

VERWALTUNG
In unserer Genossenschaftsanlage gibt es fünf Häuser, wovon nur zwei eine Gegensprechanlage haben. Die alte Hausbesorgerin, die mittlerweile in Pension ist, hat die Haustüren abends immer abgeschlossen. Die neue Verwaltung kann das nicht gewährleisten. Eine Gegensprechanlage auf allen Stiegen würde das Problem lösen. Die Verwaltung behauptet aber, es gäbe kein Geld dafür, obwohl die letzte Reparatur lange zurückliegt und Mittel in der Rücklage vorhanden sein müssten. Gibt es ein Gesetz, das die Schließung der Türen vorsieht? Müssen wir Mieter den Einbau der Anlage finanzieren?

Die Verordnung des Magistrats der Stadt Wien über die Haustorsperre und -beleuchtung sieht vor, dass Haustore in Wien grundsätzlich zwischen 22 bis 6 Uhr geschlossen gehalten werden müssen. Diese kann den Einbau einer Gegensprechanlage erforderlich machen. Unklar ist aber, ob der nachträgliche Einbau eine Erhaltungsarbeit gemäß § 3 Abs 2 Z 4 MRG oder eine Verbesserungsarbeit gemäß § 4 MRG darstellt. Der Oberste Gerichtshof hat dargelegt, dass die Anbringung einer elektrischen Türöffnungs- und Gegensprechanlage bei

einem größeren Mietshaus eine Erhaltungsarbeit darstellen kann, wenn eine zur Einhaltung einer öffentlich-rechtlichen Sperrverpflichtung erforderliche technische Einrichtung fehlt oder erneuert werden muss. Die Kosten dafür wären aus dem Hauptmietzins der letzten Jahre, aus nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen oder aus dem Hauptmietzins des laufenden Jahres zu decken bzw. kann auch ein Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen erfolgen. Verbesserungsarbeiten hat der Vermieter hingegen nur dann durchzuführen, wenn und soweit die Kosten aus den Mietzinsreserven der letzten zehn Kalenderjahre, einschließlich der Zuschüsse für die Finanzierung der nützlichen Verbesserung, aus dem laufenden Hauptmietzins oder aus noch nicht verwendeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind bzw. sichergestellt ist, dass diese in einem Zug durchgeführt werden. Eine Verbesserungsarbeit liegt etwa vor, wenn bereits ein versperreschloss vorhanden ist und von einem Hausbetreuer während der Sperrzeit verschlossen wird. Ist eine Finanzierung der Arbeiten nicht möglich, kann eine Vereinbarung zwischen dem Ver-

mieter und der Mehrheit der Mieter getroffen werden.

MIETVERTRAG
Meine Tochter ist Mieterin und geht für längere Zeit ins Ausland. Sie will die Wohnung an ihren Bruder untervermieten. Muss sie den Vermieter darüber ins Kenntnis setzen? Kann der Mietzins erhöht werden bzw. fallen Maklerkosten an, wenn der Bruder den Vertrag übernimmt?
Das hängt vom konkreten Mietvertrag ab. Die meisten enthalten ein Untermietverbot, sodass eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters erforderlich ist. Andernfalls stellt das einen Kündigungsgrund dar. Die Verrechnung von Maklerkosten bzw. eine Erhöhung des Mietzinses wird in diesem Fall nicht vorgenommen. Auch der Eintritt des Bruders in den Hauptmietvertrag ist unter gewissen Voraussetzungen denkbar. Zum einen muss das MRG auf den Mietvertrag anwendbar sein. Zum anderen kann das Mietrecht nur an bestimmte nahe Verwandte abgetreten werden, wenn diese ein sogenanntes dringendes Wohnbedürfnis haben. Auch Geschwister haben ein Eintrittsrecht. Diese müssen allerdings fünf Jahre lang im gemeinsamen Haushalt in der betroffenen Wohnung gelebt haben. In diesem Fall ist der Vermieter aber zur Erhö-

hung des Mietzinses berechtigt. Die Erhöhung wird dann direkt mit der nächsten Mietzahlung fällig.

REPARATURKOSTEN
In dem Haus, das ich vermietet, wird der Wasserzähler von den Wasserwerken bereitgestellt. Das Ventil war kaputt und wurde repariert. Die Kosten dafür wurden mir vom Anbieter in Rechnung gestellt. Muss ich das zahlen, obwohl die Anlage nicht mein Eigentum ist?
Für gewöhnlich erlassen die einzelnen Gemeinden Wasserleitungsverordnungen in welchen die jeweils anwendbaren Bestimmungen entnehmbar sind. Steht der gesamte Zähler im Eigentum der Wasserwerke und ist das Ventil aufgrund der normalen Abnutzung unbrauchbar geworden, werden die Kosten der Neuanschaffung wohl von den Wasserwerken getragen werden müssen. Anders verhält es sich, wenn das Ventil durch äußere Einwirkungen schadhafte wurde.

NÄCHSTER TERMIN:
27. November 2017
10 bis 11 Uhr
01/52 65 760
Christian Boschek
Wohnrechtsexperte
der Arbeiterkammer

„Zu klären ist, ob der nachträgliche Einbau einer Gegensprechanlage eine Erhaltungsarbeit oder eine Verbesserungsarbeit darstellt.“ Julia Peier



Nimm unser Wissen mit auf den Weg.
ovi Immobilien Akademie
www.immobiliienakademie.at