

Mehr Schutz beim Kauf von Wohnungen
Beratung beim Notar hilft



Dr. Claus Spruzina
Präsident der
Notariatskammer für Salzburg

Gerade das Baugewerbe ist vor Konkursen nicht gefeit. Doch was passiert, wenn der Bauträger pleite geht oder wenn es Baumängel gibt? Welche Rechte haben die Erwerber? Und wie sieht es mit Gewährleistungen des Bauträgers aus? Seit einem Jahr haben die Konsumenten mehr Sicherheiten. Die Beratung beim Notar hilft, die neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu nützen und sich gegen Mehrkosten und Mängel besser abzusichern.

Das neue Bauträgervertragsgesetz sieht eine umfassendere Information und mehr Sicherheiten für die Käufer vor. So leisten die Käufer jetzt später und weniger Vorauszahlungen und haben das Recht, mindestens zwei Prozent des Kaufpreises als „Pfand“ für eventuelle Mängel zurückzuhalten. Auch das Rücktrittsrecht wurde für den Käufer verlängert. Dennoch ist es gerade als Laie nicht leicht, an alle Eventualitäten, Mängel und mögliche Folgekosten zu denken. Ein erfahrener Vertragsverfasser wie etwa ein Notar kennt alle Schwierigkeiten und kann gemeinsam mit Käufern, Banken und Bauträgern entsprechende Vorkehrungen und Absicherungen vorsehen. www.notar.at

Anzeige



Außergewöhnliche Optik. Moderne Architektur ist in der Werbung sehr gefragt. Im „Käfer“, entworfen von Architekt Martin Flatz, wurde zum Beispiel ein Imagefilm für Schärddinger gedreht.

Sowohl Eigentümer als auch Hauptmieter dürfen ihr Domizil einzelne Tage für Aufnahmen zur Verfügung stellen. Dass aber die Nachbarn nicht immer begeistert reagieren, wenn wildfremde Menschen im Stiegenhaus auf- und ablaufen und bis spät in die Nacht ein Scheinwerfer durchs Fenster strahlt, ist verständlich. „Sagen Sie den anderen Bewohnern, dass in Ihrer Wohnung gefilmt wird und

hängen Sie einen Zettel ans Schwarze Brett. Auch die Hausverwaltung sollte man informieren“, rät Reither.

EGAL, OB MODERNES LOFT, klassische Wohnung, schräges Künstler-Atelier oder edles Haus – Teuber und Reither nehmen jede interessante Immobilie in ihre Datenbanken auf. Zahlen muss man dafür nichts. Ob das Domizil für Auf-

nahmen gemietet wird, können beide nicht garantieren. „Es gibt verschiedene Anfragen: Mal wird ein roter Hintergrund gesucht, dann ein gelber Boden oder eine alte Backsteinwand“, so Reither. Und wer das bieten kann, kann seinen Freunden erzählen: „Meine Wohnung ist im Fernsehen.“ □

www.filmlocations.at
www.photolocation.at



Ketchup und Sugo. „Sie müssen nicht Felix heißen, um Felix zu lieben“, heißt es in der Werbung. In diesem Haus in 1210 Wien wurde die letzte Felix-Fernsehkampagne realisiert.



Wien Umgebung. Wenn die Location passt, nimmt man auch ein paar Kilometer Anreise in Kauf. In diesem Einfamilienhaus im Weinviertel wurde unter anderem für Knorr, Rama und Clever gedreht.

FOTOS: FILMLOCATIONS, DEUTSCH

Experten am KURIER-Wohntelefon

DIESE WOCHE:

Thomas Sochor

Kanzlei Scheuch & Sochor Rechtsanwälte

Ich bin Eigentümer eines Einfamilienhauses in einer Kleinstadt. Ein Nachbarhaus ist lange leergestanden. Jetzt hat der Sohn der Eigentümerin dort verschiedene Kleintiere. Leider ist auch ein Hahn dabei, der Tag und Nacht kräht. Wir hören ihn auch bei geschlossenem Fenster und aufgedrehtem Radio. Es ist nicht auszuhalten. Was können wir tun?

Empfehlenswert ist jedenfalls, den Nachbarn zur Unterlassung der Lärmbelästigung schriftlich aufzufordern und sämtliche Lärmbelästigungen unter Angabe des Datums und der Uhrzeit genau zu dokumentieren, sei es durch Protokoll bzw. auch durch Aufnahmegeräte. Entscheidend ist, ob die durch die Kleintiere verursachte Lärmentwicklung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benützung Ihres Einfamilienhauses wesentlich beeinträchtigt wird. Wenn das Krähen des Hahnes auch in der Nacht trotz geschlossenem Fenster und aufgedrehtem Radio zu hören ist, könnten diese Umstände zutreffen. In diesem Fall haben Sie Unterlassungsansprüche gegen den Nachbarn, welche allenfalls mit Unterlassungsklage geltend zu machen sind.

Ich habe ein Ferienhaus am See gemietet und mit Ende Juli gekündigt. Die Vermieterin will, dass ich dem Makler jetzt schon die Schlüssel für Besichtigungen gebe. Ich habe aber noch Antiquitäten dort und möchte das nicht. Muss die Vermieterin mit mir Termine vereinbaren oder muss ich den Schlüssel hergeben?

Gemäß § 1096 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ist der Vermieter verpflichtet, die Bestandinhaber in dem bedingenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Meines Erachtens sind Sie daher für den Fall, dass Sie den vereinbarten Mietzins bis Ende Juli 2009 bezahlt haben, nicht verpflichtet, dem Makler bereits jetzt die Schlüssel für Besichtigungen auszuhändigen, sofern im Mietvertrag nichts Derartiges vereinbart wurde. Ich empfehle Ihnen, dem Vermieter schriftlich zu bestätigen, dass Sie den Zutritt gegen vorherige Terminvereinbarung gewähren.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung. Einige Bäume in unserer Anlage müssen wegen Bruchgefahr dringend geschnitten werden. Weil sich eine Eigentümerin

quergelegt hat, wurden die Arbeiten aber nicht durchgeführt. Sie sagt, sie übernimmt die Haftung, wenn etwas passiert. Muss die Verwaltung bei Gefahr im Verzug nicht von sich aus tätig werden? Was sollen wir tun?

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren. Da nach Ihrer Schilderung bereits Gefahr im Verzug ist und eine konkrete Gefährdung aufgrund der Bruchgefahr der Bäume vorliegt, würde eine Untätigkeit des Verwalters den Interessen der Eigentümergemeinschaft widersprechen und allenfalls eine Haftung des Verwalters auslösen. Ich empfehle, die Verwaltung schriftlich unter Hinweis auf ihre Verantwortlichkeit aufzufordern, sofort entsprechende Maßnahmen zu setzen und ein Unternehmen mit der Absicherung der

Ihr Lieblingsplatz ist der Kloppbalkon?

Dann ziehen Sie um!

BUWOG
glücklich wohnen

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER WOHN-TELEFON

Franz Heidinger

Partner der Kanzlei
Aliix Frank Rechtsanwälte

27.7.2009

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

Bäume bzw. dem Baumschnitt zu beauftragen. Die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters erfolgt mit einem Antrag an das zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.

Ich möchte gerne eine Wohnung mieten. Der alte Fliesenboden in der Küche ist eine Zumutung. Ich würde einen neuen Boden machen lassen, möchte aber, dass der Eigentümer zuerst die alten Fliesen herausreißt. Kann ich das verlangen? Muss er das machen?

Vor Abschluss des Mietvertrages haben Sie keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter den alten Fliesenboden in der Küche entfernt. Sollte keine einvernehmliche Lösung zustande kommen, liegt es an Ihnen, den Mietvertrag abzuschließen oder eben nicht.

„Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren.“