

In Kürze

Studie I: CO₂-neutrales Haus im Realitätscheck

Mehr Energie produzieren, als verbraucht wird – das Sunlight-house der Firma Velux in Pressbaum sollte diese Anforderungen erfüllen und stand ein Jahr lang im Fokus der Experten der Donau-UNI Krems. Anlässlich des Praxistests wurden auch die architektonische Funktionalität, Raumluft und Tageslichtqualität unter die Lupe genommen – denn geht es nach den Wissenschaftlern, so schafft eine gute Energiebilanz allein noch kein Wohlfühlklima für die Bewohner.

Deren subjektive Bewertungen, die von den Soziologen des IFZ Graz aufgezeichnet wurden, flossen genauso wie die quantitativen Daten in die Auswertung ein. Der Hausherr befürchtete zwar, dass ein Fensteranteil von über 50 Prozent der Wohnnutzfläche viel Hitze in das von Architekt Juri Troy geplante Gebäude bringen würde.

Die Hitzebedenken der Testfamilie wurden widerlegt und das Innenklima war zu jeder Jahreszeit „sehr angenehm“. In der Gesamtbewertung erfüllte das Haus die internationalen „Active House“-Kriterien für nachhaltige Gebäude wie Komfort, Energieeffizienz und Umwelt, zieht Lone Feifer, Projektleiterin von Velux Model Home 2020, Bilanz.

Studie II: Nutzerverhalten in Passivhäusern

Zwei Gebäude des Wohnparks Sandgrubenweg in Bregenz wurden über einen Zeitraum von 34 Monaten mit Zählern und Sensoren ausgestattet. Neben dem Wärmeverbrauch erhoben das Forschungszentrum Nutzerzentrierte Technologien der FH Vorarlberg und das Innsbrucker Wirtschaftsunternehmen AlpS GmbH im Auftrag von Rhomberg Bau auch die für das Raumklima entscheidenden Faktoren wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit oder Beleuchtungsstärke.

Kernergebnis ist für die Studienautoren der Zusammenhang zwischen Technik und Nutzerverhalten, in dem großes Optimierungspotenzial steckt. Ansonsten bringe die beste Passivhaustechnik nichts und es werden lediglich falsche Erwartungshaltungen geschürt.

Impressum: Immobilien

Redaktion: Madeleine Napetschnig T: 01/51414-283
Erich Ebenkoffler T: 01/51414-217
Tanja Rudolf T: 01/51414-302
Anzeigen: Irene Sandraschitz T: 01/51414-235
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com

Immobilien. Die Presse.com

Wenn das Dach leckt, die Leitung fehlt

Mängel. Pfusch und Fehler sieht der Immobilienkäufer nicht immer gleich – Experten helfen vorab. Welche Punkte gecheckt werden sollten, um böse Überraschungen zu vermeiden.

VON PATRICK BALDIA

Auch das noch: Die Wohnung oder das Haus ist bereits gekauft – und plötzlich treten Mängel auf, die man vorher nicht erkannt hat. Szenarien wie feuchte Wände, Wassereintritt durch Dachluken, fehlerhafte Haustechnik oder materialbedingte Sicherheitsmängel sind auch bei neuen Immobilien keine Seltenheit – nicht einmal im gehobenen Segment. Experten empfehlen angehenden Käufern daher bei der Besichtigung einen Sachverständigen beizuziehen und sich darüber hinaus vertraglich umfassend abzusichern.

„Ein Mangel im rechtlichen Sinn liegt vor, wenn der Zustand beziehungsweise die Ausstattung einer Immobilie nicht der vertraglichen Vereinbarung entspricht“, erklärt Katharina Müller, Partnerin bei der Rechtsanwaltskanzlei Wilhelm Müller. Klingt sperrig, aber die gute Nachricht ist: Aufgrund der Vertragsfreiheit könne man beim Kaufvertrag sehr ins Detail gehen. Wie ihr Kanzleikollege, Rechtsanwalt Michael Bodmann, weiter ausführt, könne der Zustand einer Immobilie im Kaufvertrag über Pläne und genaue Angaben zu Ausmaßen, Materialien und Herstellern genau definiert werden. Auch eine allgemeine Beschreibung sei hilfreich. „Im Fall eines Rechtsstreits kann es für eine Anspruchsdurchsetzung ausschlaggebend sein, dass zum Beispiel die Installationen eines Hauses laut Vertrag dem neuesten Stand der Technik entsprechen müssen“, sagt Bodmann.

Im Detail und mit bloßem Auge

In Österreich ist Immobilieneigentum nach wie vor heiß begehrt, obwohl die Alpenrepublik kein klassisches Eigentümerland ist. Nur etwas weniger als die Hälfte der Menschen lebt in den eigenen vier Wänden, der Rest mietet Wohnungen und Häuser – und muss sich mit eventuellen Mängeln am Bau auch weniger auseinandersetzen. Zum Vergleich: In Polen und Italien besitzen rund 70 Prozent die Immobilie, in der sie wohnen.

Angehenden Immobilieneigentümern empfehlen die Wilhelm-Müller-Experten jedenfalls, das Objekt ihrer Begierde sorgfältig unter die Lupe zu nehmen – und externe Expertise beizuziehen. „Einen Sachverständigen vor Vertragsabschluss zu Hilfe zu bitten, kostet zwar etwas Geld, dieses ist aber mit Sicherheit gut investiert“,



Noch neu und schon wieder Reparaturarbeiten fällig? Nicht alle Baumängel sind so offensichtlich.

[istockphoto/DeCox]

meint Müller. Das gilt nicht nur für den Käufer: Auch die Makler sollten die Objekte, die sie übernehmen, durchleuchten. „Ohne gerichtliche Sachverständige zu sein, haften wir als Makler gegenüber dem Käufer“, sagt Eggert Koch, Geschäftsführer von Dr. Koch Top-Realitäten. Bei der Erstbesichtigung helfe allerdings die langjährige Erfahrung, einordnen zu können, zu welcher Qualitätskategorie eine Immobilie gehöre. „Baumängel kann man in der Regel auch mit bloßem Auge sehen“, so der Experte.

Ist die Reparaturrücklage leer?

„Der Makler ist dazu verpflichtet, den Käufer umfassend zu beraten und aufzuklären. Dazu gehört es, allgemeine Informationen zur Verfügung zu stellen – insgesamt alles, was für den Kauf relevant ist“, so Bodmann. Käufern empfiehlt er, sich den Grundbuchauszug zeigen zu lassen, um festzustellen, wer der Eigentümer der betreffenden Immobilie ist. Und welche Bedingungen, Einschränkungen und Verbindlichkeiten darin verzeichnet sind. Bei Objekten, die sich in Mehrparteienhäusern befinden, sollte man sich wiederum über Sonderregelungen, die das Zusam-

menleben betreffen, informieren – etwa hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung. Wichtig sei es zudem, in Erfahrung zu bringen, wie hoch die Reparaturrücklage dotiert ist und ob eine größere Renovierung anstehe. Ist Letzteres der Fall, drohen die laufenden Kosten in naher Zukunft deutlich zu steigen.

Mängel finden, Preis mindern

Was kann man tun, wenn ein Mangel festgestellt wird? Zuerst sollte geklärt werden, ob die Gewährleistungspflicht noch aufrecht ist. Diese endet bei unbeweglichen Sachen drei Jahre nach der Übergabe. „Bei Gewährleistungsan-

sprüchen handelt es sich primär um das Recht auf Verbesserung eines Mangels“, sagt Müller. Für den Fall, dass diese vom Verkäufer verweigert werde, könne innerhalb der Gewährleistungspflicht eine Preisminderung geltend gemacht werden. Allerdings betont die Expertin, dass dies sehr zeitaufwendig sei. „In manchen Fällen wird daraus eine unendliche Geschichte.“ Da es mindestens zwei Jahre dauere, eine Preisminderung durchzusetzen, würden sich viele Streitparteien letztlich für einen Vergleich entscheiden.

Was macht die Qualität einer Immobilie aus? Laut Koch sind im Topsegment unter anderem die Lage, die Großzügigkeit der Räumlichkeiten, die technische Ausstattung sowie ein einwandfreier Sicherheitsstandard ausschlaggebend. „Renovierungsbedarf darf nicht gegeben sein“, meint er. Der Preis gelte nicht immer als Indiz für Qualität. Denn wie Koch erklärt, „haben Verkäufer fast immer ein unrealistisches Bild, was den Preis betrifft“. Dass dieser meistens um 30 bis 40 Prozent zu hoch angesetzt sei, führt er auf das Internet und die damit verbundenen Vergleichsmöglichkeiten zurück.

Gibt es Mängel?

Vorab: Grundbuchauszug checken, Wohnungseigentumsvertrag einsehen, über die Rücklagen im Reparaturfonds in Kenntnis setzen. Unabhängigen Sachverständigen mit der Begutachtung der Immobilien betrauen. **Für den Fall des Falles:** Gewährleistungsansprüche gelten drei Jahre, man hat das Recht auf Verbesserung des Mangels; bei Weigerung des Verkäufers Preisminderung fordern.