

# „ÄRGER bei der Wohnungsübergabe

*Baustelle statt fertiger Wohnung, knarrender Parkettboden, schiefe Wände – womit sich Käufer bei einer Wohnungsübergabe herumärgern müssen und was sie dagegen tun können.*

VON ROBERT WIEDERSICH

Die Übergabe der neuen Eigentumswohnung an den Käufer gehört zu den großen Momenten im Leben. Schließlich kauft man sich nicht jeden Tag eine Wohnung. Kein Wunder, dass die Käufer nervös und überfordert sind“, sagt Johannes Kirchner. Unter der Marke Immo-Flüsterer berät er Immobilienkäufer und begleitet sie bei Besichtigungen und Übergaben. Über 1.000 Wohnungen und Häuser hat er sich in seiner Laufbahn schon angesehen und kennt die häufigsten Ärgernisse. Von den fehlenden Badezimmerarmaturen – „Reagieren Sie allergisch auf Sätze wie: „Das wird noch gemacht“ – bis zur Übergabe im Schnelldurchlauf: „Der Bauträger ist gestresst und will es schnell hinter sich bringen. Meist kommen die Käufer dann nicht dazu, genau zu schauen.“ Dabei ist eine saubere Wohnungsübergabe in beider Sinn. Sie kann später viel Ärger sparen und Streitigkeiten bei der Mängelbehebung vermeiden. „Lassen Sie sich nicht abwimmeln. Eine gute Woh-

nungsübergabe kann schon mal zwei Stunden in Anspruch nehmen“, ist Kirchner überzeugt. Zu kontrollieren gibt es jedenfalls genug.

GEWINN liefert gemeinsam mit Bau-, Immobilien- und Rechtsexperten die Antworten auf die wichtigsten Fragen von Wohnungskäufern rund um die Schlüsselübergabe.

**WANN MUSS DIE ÜBERGABE AN DEN WOHNUNGSKÄUFER SPÄTESTENS ERFOLGEN?**

Kauft man eine Wohnung direkt vom Bauträger, muss laut Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ein Übergabedatum im Kaufvertrag genannt werden. Gilt das BTVG nicht, etwa bei einem Privatverkauf oder einem Einfamilienhaus, gibt es keine Verpflichtung, einen Übergabetermin zu nennen. „Es gibt aber praktisch keine Kaufverträge, bei denen der Übergabetermin fehlt. Aber auch bei Fehlen eines ausdrücklichen Übergabetermins wird angenommen, dass die Parteien schlüssig einen bestimmten Übergabezeitpunkt verein-

bart haben. Er kann sich aus Unterlagen, Gesprächen, Korrespondenz etc. ergeben“, betont Manuela Maurer-Kollenz, Immobilienrechtsexpertin bei Müller Partner Rechtsanwälte.

**BEKOMMT MAN EINE PREISMINDERUNG, WENN DIE WOHNUNG NICHT RECHTZEITIG FERTIG WIRD? SOLL MAN DIE ÜBERGABE VERWEIGERN?**

„Es ist nicht ungewöhnlich, dass in Kaufverträgen eine Vertragsstrafe für den Fall einer verspäteten Übergabe vereinbart wird“, beobachtet Maurer-Kollenz. Auch ohne im Vertrag festgelegte Pönale kann der Käufer Druck machen: Ist die Wohnung tatsächlich noch nicht bezugsfertig, kann man neben der Fertigstellung auch Schadenersatz verlangen. Im schlimmsten Fall bleibt – nach Setzen einer angemessenen Nachfrist – der Rücktritt vom Vertrag. Dabei sollte man aber sicher gehen, ob man bereits geleistete Zahlungen wiedersieht.

Im Neubau sichert das BTVG den Käufer zusätzlich ab. Die letzte Rate



Immo-Flüsterer Johannes Kirchner [rechts] begleitet Wohnungskäufer bei der Übergabe. In diesem Fall hatte er an der Malerei einiges auszusetzen, wie die mit Post-it markierten Stellen zeigen



## Was im Übergabeprotokoll nicht fehlen darf

- Gegenstand der Übernahme
- Anwesende Personen
- Beschreibung der gerügten Mängel
- Fotodokumentation
- Frist für die Behebung der Mängel
- Nennung vertraglicher Fristen,

die überschritten wurden [wichtig für mögliche Pönalezahlungen]

- Unterschrift durch Käufer, Verkäufer und sonstige Anwesende, z. B. beigezogene Sachverständige. Wichtig, um vor Gericht als Beweisurkunde zu gelten

Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte

Foto: Der IMMO-Flüsterer

fließt erst auf das Konto des Bauträgers, wenn die Wohnung bezugsfertig ist. Bezugsfertig heißt, dass es keine gravierenden Mängel gibt. Gibt es einen solchen, kann der Käufer die Übernahme verweigern. Bei geringfügigen Mängeln wie einem zerkratzten Fenster bringt das nichts. Das Geld fließt dann trotzdem, obwohl die Übernahme verweigert wurde. „Zudem sind die Wohnungskäufer meist unter Termindruck, da Möbel bestellt, die alte Wohnung aufgegeben wurde und der spätere Einzug erhebliche Kosten verursachen würde“, so Maurer-Kollenz.



**WO SOLLTE MAN BEI DER ÜBERGABE JEDENFALLS HINSCHAUEN, UM KEINE MÄNGEL ZU ÜBERSEHEN?**

„Jeden Schalter testen, jeden Ventilator einschalten, jedes Fenster aufmachen und kippen, jeden Warmwasserhahn aufdrehen, jede Steckdose checken. Klingt banal, im Übernahmestress vergisst man aber schnell darauf“, rät Kirchner, der für seinen Übergabeservice je nach Wohnungsgröße ab 350

Euro verrechnet. Bei gebrauchten Wohnungen ist es oft nicht einmal möglich, diese einfachen Checks durchzuführen. „Stand die Wohnung leer, wurden oft Strom und Gas abgemeldet. Das sollten Verkäufer vermeiden. Ob z. B. die Elektrogeräte funktionieren, bleibt dann unklar“, so David Breitwieser, Wohnimmobilienleiter bei Makler BAR.

Der aus der TV-Serie „Pfusch am Bau“ bekannte Sachverständige Günther Nussbaum empfiehlt bei der Män-

gelsuche: „Kontrollieren Sie, ob es aus den Steckdosen zieht. Das ist besonders bei Holzbauweise ein Problem. Es drückt die feuchtwarme Luft, z. B. aus dem Bad, in die Elektroninstallation und durchfeuchtet den Wandaufbau.“ Bei einem modernen Niedrigenergiehaus sollte es solche undichten Stellen in der Gebäudehülle nicht geben. „Mein Tipp, um diese Stellen zu finden: Alle Türen und Fenster schließen, alle Ventilatoren und den Dunstabzug aufdrehen. So erzeuge ich einen Unter-





► **Wohnungsübergabe**

druck im Haus, der sich über Leckagen in Gebäudehülle, z. B. Steckdosen, ausgleicht. Um den Luftzug sichtbar zu machen, reicht manchmal sogar ein Räucherstäbchen.“

Im Badezimmer kontrolliert Nussbaum die Wartungsfugen bei Badewanne oder Dusche, auch ein Blick unter die Badewanne zahlt sich aus: „Schauen Sie, ob es dort eine ordnungsgemäße zusätzliche Abdichtung gibt oder die Wanne einfach auf dem Estrich steht. Bei neuen Badewannen fehlt leider oft das Revisionstürchen und man muss das halbe Bad zerlegen, um nachzuschauen.“

Leichter ist da schon die Kontrolle aller Oberflächen auf Kratzer: „Übernehmen Sie Fenster nur in gereinigtem Zustand. Ich hatte den Fall eines Bauträgers, der die Fenster wegen Kratzern nicht putzen ließ. Nach der Übergabe ist es schwer nachzuweisen, dass die Fenster schon vorher zerkratzt waren.“

Auch auf den Mindestabstand zwischen Parkettboden und Wand sollte man achten: „Ist der Abstand zu gering, knackt der Parkettboden, wenn er sich bei Wärme ausdehnt. Das macht manche Leute wahnsinnig“, sagt Nussbaum.

Nussbaum empfiehlt, der Nerven wegen, aber nicht bei jeder Kleinigkeit zu streiten: „Bei leicht schiefen Wänden oder schlechter Malerei rate ich zur Toleranz. Ausnahme ist die Küche. Dort sollte es keine Abweichungen geben, damit die Möbel genau passen.“ Eine gewisse Abweichung lässt sogar die Norm zu, sagt Immo-Flüsterer Kirchner: „Laut DIN18202 dürfen auf vier Meter Länge Böden und Wände maximal eine Welle von einem Zentimeter aufweisen.“ Wichtig ist, dass alle Mängel auf einem Übergabeprotokoll festge-

halten und mit Fotos dokumentiert werden. Siehe auch: „Was im Übergabeprotokoll nicht fehlen darf“ auf Seite 143. Das Übergabeprotokoll gilt vor Gericht als Beweis!

**SOLL ICH MIRAUCH DIE ALLGEMEINFLÄCHEN WIE FASSADE ODER TIEFGARAGE GENAUER ANSCHAUEN? DAS GEHÖRT DOCH NICHT ZU MEINER WOHNUNG?**

„Die Leute haben den Kopf so voll mit ihrer Wohnung, dass sie sich um Dach oder Fassade nicht kümmern. Dabei müssen sie all diese Dinge anteils-



**Sachverständiger Günther Nussbaum:**  
„Kontrollieren Sie besonders beim Holzbau, ob es aus den Steckdosen zieht.“

mäßig mitbezahlen, wenn ein Mangel zu beheben ist.“ Auf die Gewährleistung sollte man sich bei großen Reparaturen nicht verlassen. „Ein verpfushtes Dach oder eine schlechte Fassade übersteht meistens die dreijährige Gewährleistungsfrist. Die Mängel treten erst später auf“, meint Nussbaum. Seiner Erfahrung nach organisieren sich die Wohnungseigentümer erst, wenn

**Rechtsanwältin Manuela Maurer-Kollenz:**  
„Vertragsstrafen für verspätete Wohnungsübergaben sind nicht ungewöhnlich.“

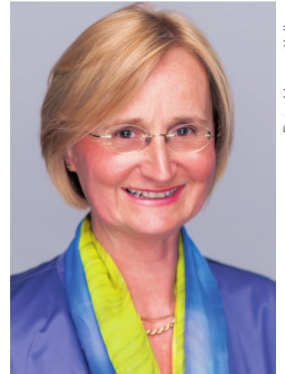


Foto: Maurer-Kollenz

ein Schaden bereits aufgetreten ist, und beauftragen einen Sachverständigen. Einfacher ist es freilich, wenn der Sachverständige gleich bei der Übernahme dabei ist und die Allgemeinflächen unter die Lupe nimmt.

**EIN MANGEL WIRD ERST NACH DER ÜBERNAHME ENTDECKT. WIE LANGE HAT DER KÄUFER ZEIT, DEN MANGEL ZU RÜGEN? WER MUSS BEWEISEN, DASS DER MANGEL SCHON BEI DER ÜBERNAHME VORHANDEN WAR?**

Entscheidend sind die ersten drei Jahre ab Übergabe der Wohnung. So lange läuft die Gewährleistungsfrist, in der Mängel vom Bauträger auf seine Kosten behoben werden müssen. „Nach einem Verbesserungsversuch beginnt die Gewährleistungsfrist neu zu laufen, natürlich nur für jenen Bereich, der verbessert wurde“, so Anwältin Maurer-Kollenz. Innerhalb der ersten sechs Monate wird automatisch davon ausgegangen, dass ein entdeckter Mangel schon bei der Übergabe vorhanden war. „Tritt z. B. Schimmel nach dieser Frist auf, ist es Sache des Käufers zu beweisen, dass die Ursache für den Schimmelbefall bereits bei Übergabe vorhanden war.“ Gelingt ihm das, muss der Verkäufer den Mangel beseitigen.

Rechtzeitig vor Ablauf der dreijährigen Gewährleistungsfrist sollte nochmals eine Begehung der Wohnung mit dem Bauträger erfolgen. Dann werden Mängel erneut dokumentiert und ausgebessert.

Die ganze Gewährleistung hilft aber nichts, wenn der Bauträger kurz nach der Übergabe pleite geht. Immo-Flüsterer Kirchner empfiehlt eine zusätzliche Sicherheit: „Man kann im

Foto: Jupiterimages - Thinkstock.com



**Wände und Böden dürfen laut Norm leichte Wellen aufweisen**

Kaufvertrag regeln, dass Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auch gegen jene Unternehmer geltend gemacht werden können, die den Mangel herbeigeführt haben.“ Fallen z. B. die Fliesen nach zwei Jahren von den Wänden, kann der Käufer direkt vom Fliesenleger eine Mangelbehebung verlangen. Voraussetzung ist, dass man auch eine genaue Liste der eingesetzten Handwerker bekommt.



**WAS GILT BEI PRIVATVERKÄUFEN VON GEBRAUCHTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN? HAT MAN HIER AUCH EIN RECHT AUF GEWÄHRLEISTUNG?**

Bei Privatverkäufen ist die Gegenseite kein Unternehmer. Es gelten weder Bauträgervertragsgesetz noch Konsumentenschutzgesetz. Gewährleistungsansprüche gibt es in der Regel nicht. „Üblich ist die vertragliche Vereinbarung, dass die Wohnung vom Käufer eingehend besichtigt und geprüft wurde und sie wie besichtigt übergeben

wird. Der Verkäufer haftet oder gewährleistet laut Kaufvertrag nicht für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Eigenschaft“, so Anwältin Maurer-Kollenz. Diese Ausnahme gilt freilich nicht für Mängel, die der Verkäufer bewusst verschwiegen hat, etwa die schnell noch übermalten Schimmelflecken.

Vermittelt ein Makler die Wohnung, muss auch dieser über Mängel aufklären und ist haftbar. „Der Makler muss sich ansehen, ob z. B. der Dachgeschoßausbau baugenehmigt wurde oder die Wohnung den Plänen bei der Behörde entspricht“, sagt BAR-Makler Breitwieser. Ein Vergleich der Pläne mit der Realität ist – noch vor Übergabe – bei gebrauchten Wohnungen jedenfalls dringend anzuraten.

Bei alten Gebrauchtwohnungen ist eine zeitgemäße Elektrik ein wichtiges Thema, etwa

um die Wohnung später legal vermieten zu können. Ein Elektrobefund ist nicht verpflichtend, aber ratsam. Auch die einwandfreie Funktion der Heizung, sollte der Verkäufer nachweisen können. „Wenn die letzte Thermenwartung schon Jahre zurückliegt, ist das kritisch. Wetten Sie mit dem Verkäufer: Wenn Elektrobefund oder Thermencheck durch den Installateur positiv ausfallen, übernehmen Sie die Kosten. Bei negativem Ergebnis, zahlt der Verkäufer. Das funktioniert“, versichert ImmoFlüsterer Kirchner. Zumindest meistens: „Ich wollte für einen Kunden mit dem Baumeister eines Reihenhauses

wetten. Wir wollten mit einem Blower-Door-Test herausfinden, ob die Gebäudehülle wirklich dicht ist. Er ist nervös geworden und hat gesagt: „Den Test brauchen wir nicht, aber ich lasse Ihnen 10.000 Euro nach.“

## **Buchtipp:**

[K]ein Pfuscher am Bau von Günther Nussbaum, erschienen im Linde-Verlag.