immo/immo/unbenannt - # 34 # - 23.10.2021 gedruckt am 18.11.2021 13:26:46 von agross

So schützt man sich vor Baumängeln

Risse im Mauerwerk, Wasserschäden oder Probleme mit der Luftdichtigkeit – Baumängel sind gerade beim Neubau oder Umbau keine Seltenheit. Welche davon besonders häufig vorkommen und wie man sich davor schützt. VON ANGELIKA GROß

» Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, investiert meist viel Zeit und Geld. Oft ist die Vorfreude jedoch größer als die Vorsicht. Bereits beim Einzug fallen dann erste Mängel wie zum Beispiel fehlerhafte Silikonfugen, Kratzer an Fensterscheiben und Fußböden oder sogar Wasserschäden in undichten Kellern auf. Nikolaus Klenka ist Gründer des Sachverständigenbüros HausWert.at und selbst gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Er empfiehlt bereits bei der Übergabe des Objektes eine gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer oder dem Makler: „Dabei führt man eine Kontrolle der sichtbaren Flächen durch (Kratzer, Beschädigungen) und vermerkt diese in Form eines Übergabeprotokolls." Hier empfiehlt es sich auch, die offenkundigen Mängel durch Fotos festzuhalten. Außerdem sollte eine „ordentliche Einführung" in die Gebäudetechnik stattfinden. Bei neu errichteten Objekten gibt es normalerweise „ein Bauwerksbuch, das bereits umfassende Daten zu Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen sowie die Bezeichnungen der Bauteile, die eine regelmäßige

Nikolaus Klenka, Immobiliensachverständiger

Rainer Reichel, Bausachverständiger

Überprüfung benötigen, beinhaltet. Dieses Dokument sollte bei der Übergabe ausgehändigt werden", erklärt Klenka. Wer bei der gemeinsamen Besichtigung bereits ein Problem erkennt, sollte das direkt ansprechen.

Doch nicht immer sind Mängel auf den ersten Blick erkennbar. Bausachverständiger Rainer Reichel erklärt: „Gewährleistungsansprüche kann man bei unbeweglichen Gütern binnen der ersten drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Übergabe geltend machen. Mängel, die schon in den ersten sechs Monaten beeinsprucht werden, gelten als bei der Übergabe bereits vorhanden. Danach muss der Käufer beweisen, dass der Fehler bei der Übergabe schon vorhanden war."

Bei sogenannten versteckten Mängeln, die aufgrund von Baufehlern entstehen, oft aber erst später bemerkt werden, „kann man bis zu 30 Jahre nach Übergabe Schadenersatzansprüche geltend machen", so Experte Klenka.
Um sich als Käufer und Eigentümer professionell vor Mängeln zu schützen, lohnt es sich, vorab einen Sachverständigen zu beauftragen. Dieser kontrolliert nicht nur die einzelne Wohnung des Käufers, sondern das gesamte Gebäude. Reichel empfiehlt: „Ab dem Zeitpunkt, wo der Kunde sich für die Immobilie entschieden hat, sollte man einen Sachverständigen hinzuziehen." 500 bis 800 Euro koste die Überprüfung, je nachdem, wie groß die Immobilie ist, so der Experte. Auch eine Vorabrecherche über den Bauträger lohnt sich. Dabei sollte man auf Folgendes achten: „Wie lange gibt es die Firma schon? (Firmenbuchauszug) Welche Referenzobjekte gibt es? Wie sind die Rückmeldungen der Kunden? Aufpassen sollte man bei Projektgesellschaften. Sie haben oft nur eine kurze Bestandsdauer mit dem Folgeproblem der Einforderung der Gewährleistungsansprüche", warnt Klenka. «

Check vor dem Kauf

Die wichtigsten Punkte, die vor dem Immobilienkauf zu beachten sind

Wer als Privatperson eine Immobilie vor dem Kauf auf die Funktionstüchtigkeit prüfen will, kann sich an einigen wichtigen Punkten orientieren: „Die Prüfung der Bausubstanz ist ein wichtiger Aspekt vor dem Ankauf", erklärt Nikolaus Klenka von HausWert.at. Dazu zählt zum Beispiel die Überprüfung der Außenwände. Sie sind das Gerüst, das alles zusammenhält. Dort sollten sich keine Risse oder Brüche zeigen. Wenn man die Wand angreift und sich diese feucht anfühlt, ist das kein gutes Zeichen.
Hat das Haus oder die Wohnung ein Vordach, dann muss am Ende davon eine Tropfkante installiert sein – damit das Regenwassers auch abrinnen kann.

FOTOS: RYAN J. LANE/ISTOCKPHOTO.COM; PRIVAT (2);