



Hausbau: Die zehn häufigsten Fehler und die besten Tipps

Bauherren müssen viele Entscheidungen treffen: Das sollten Sie über Planung, Finanzierung, Eigenleistung, Bauüberwachung und Gewährleistung wissen. VON URSULA HORVATH



REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne von Ulla Grünbacher



Pflanzzeit

Der Herbst ist die Zeit, um Garten, Terrasse und Balkon zu bepflanzen. Bevor es losgeht, ist eine Grundsatzentscheidung zu treffen. Regionale Gewächse oder Pflanzen, die hier nicht heimisch sind wie Thujen und Forsythien. Erstere haben nicht nur den Vorteil, dass sie an die Umgebungen angepasst sind und die Vielfalt erhalten. Sie sind auch wichtig für Bienen und Schmetterlinge.

Eine gute Gelegenheit, regionale Pflanzen guter Qualität zu bekommen, ist der Heckentag. Bei der Aktion der Regionalen Gehölzvermehrung kommen Gartenfreunde günstig zu hochwertigen Pflanzen. Am 10. November können bestellte Pflanzen an acht Ausgabestandorten in Niederösterreich abgeholt werden. Zur Auswahl stehen 60 Jungpflanzen: Sträucher, Obstbäume, Beerensträucher und Wildrosen. Sträucher kosten 1,90 Euro, Obstbäume 15 Euro, Beerensträucher 2,80 Euro.

Bis 17. Oktober kann noch bestellt werden, bezahlt wird bei der Abholung. Wer die Bestellfrist versäumt, kann an den Ausgabestandorten Pflanzen erwerben – allerdings wird die Auswahl geringer sein. Infos: 02952/30260-5151, www.heckentag.at

ulla.gruenbacher@kurier.at

Aus Schaden wird man klug, weiß der Volksmund. Glücklicherweise muss man nicht jede Dummheit selbst machen, man kann auch aus den Fehlern anderer sehr viel lernen.

Brigitte Vallazza, Autorin des Ratgebers „Abenteuer Hausbau“ und Michael Jakowitsch, Baumeister und Geschäftsführer von siplan, haben mit IMMO über die häufigsten Irrtümer der Bauherren

und die besten Tipps für das Projekt Hausbau gesprochen.

Achten Sie bei der Suche nach dem passenden Grundstück auch auf Details.

Baumschutzgesetz, Kontamination, Grundwasserspiegel? Nicht alle Käufer achten auf diese wichtigen Details. Sollten sie aber. Denn bei zu hohem Grundwasserstand sind umfangreichere Isolierungsmaßnahmen notwendig

und das verursacht zusätzliche Kosten. Bei Verschmutzungen ist womöglich der Käufer zur Sanierung der Altlasten verpflichtet und in manchen Bundesländern darf der neue Eigentümer Bäume in seinem Garten nicht fällen. Am besten zeigt man das Grundstück einem Baumeister oder Architekten. Denn: „Die Lage, die Form des Grundstückes und die

Bodenbeschaffenheit wirken sich auf den Hausbau aus – gestalterisch ebenso wie finanziell“, erklärt Vallazza.

Informieren Sie sich gut und lassen Sie sich genug Zeit für die Planung.

„So wie man nicht die Kupplung des Autos selbst repariert, sollte man schon gar nicht die Planung eines Hauses auf eigene Faust ma-

chen. Ein Architekt liefert bessere Lösungen als einem selbst eingefallen wären. Außerdem kümmert er sich – so Sie ihn beauftragen – um die Abwicklung der Einreichung, die Suche nach den Professionisten und er überwacht deren Arbeit“, sagt Vallazza. Ein guter Architekt spielt seine Kosten über schlaue Lösungen, professionelles Vorgehen und gute Kontakte zu Profis wieder ein.

Aber man muss auch selbst Verantwortung übernehmen und sich informieren: Nur wer über die Möglichkeiten und die Bauprozesse Bescheid weiß, kann die richtigen Fragen stellen und die richtigen Entscheidungen treffen. Stellen Sie auch vermeintlich dumme Fragen. Besser einmal zu viel, als einmal zu wenig gefragt.

Eine vernünftige Planung spart Kosten. „Wenn man den Fliesenleger um ein Prozent runterhandelt, spart man etwa 200 Euro. Wenn man aber durch effiziente Planung vier Quadratmeter Grundfläche einspart, sind es rund 8000 Euro weniger“, bringt Jakowitsch ein Beispiel.

Denken Sie beim Grundriss und der Ausstattung langfristig.

Geschmäcker sind verschieden – und sie ändern sich im Lauf der Zeit. Man sollte bei der Planung daher nicht nur an heute denken. „Viele meinen, sie müssten in das neue Haus alles packen, was ihnen gefällt und was sie in Wohnmagazinen gesehen haben. Man kann da leicht überdesignen“, warnt Vallazza. Zeitlosigkeit ist zwar nicht zu erreichen, aber man kann sich ihr annähern. Dann fühlt man sich auch nach zehn Jahren in dem Haus noch wohl.

Besonders wichtig ist ein flexibler Grundriss: Einen Raum, den Sie

heute planen, brauchen Sie morgen vielleicht schon nicht mehr. Oder es stellt sich Nachwuchs ein und Sie brauchen doch ein weiteres Zimmer. „Denken Sie auch daran, wie gut das Haus noch nutzbar ist, wenn nicht alle Familienmitglieder fit sind – es reicht ein Beinbruch. Und überdenken Sie Träume. Viele träumen von der Sauna, die sie dann doch nie benutzen“, erzählt die Autorin.

Machen Sie einen realistischen Zeitplan und halten Sie sich daran.

Haus bauen ist ein Fulltime-Job, auch wenn man nicht selbst handwerklich tätig wird. Man bringt viel Zeit mit Informieren, Planen, Gustieren und Kalkulieren. „Sie werden für nichts anderes mehr Zeit haben. Das sollten Sie vorher bedenken“, betont Vallazza. Es sollte daher einen – nicht zu knapp kalkulierten – Zeitplan geben. Sich daran zu halten bedeutet nicht nur, den Planer und die Handwerker in die Pflicht zu nehmen, sondern auch, selbst Entscheidungen zu treffen und nicht jeden Entschluss auf die lange Bank zu schieben.

Überschätzen Sie Ihre handwerklichen Fähigkeiten nicht.

Die Einsparungen, die man durch Eigenleistungen erzielen kann, werden oft überschätzt. „Ein Baugrubenaushub kostet rund zehn Euro pro Kubikmeter, dazu kommen die Kosten für die Deponie. Da zahlt sich selber schaufeln einfach nicht aus. Da ab einer gewissen Tiefe sogar Einsturzgefahr besteht, empfehle ich, Grabungsarbeiten auf jeden Fall an Profis zu vergeben“, so Jakowitsch.

Viele wollen zumindest selbst ausmalen oder Fliesen legen. „Versu-

chen Sie es zuerst im Abstellraum. Nur wenn Sie mit der Qualität Ihrer Arbeit zufrieden sind, sollten Sie im Rest des Hauses tätig werden“, meint der Baumeister.

Er warnt auch davor, selbst auszumessen. Denn wer hier einen Fehler macht, bleibt auf den Kosten sitzen. „Seriöse Fensterfirmen kommen und nehmen das Naturmaß. Erst dann wird produziert“, sagt Jakowitsch. „Viele Bauherren messen selbst und wundern sich dann, wenn die Fenster nicht passen. In der Baubranche gibt es aber verschiedene Maße wie das Rohbaumaß oder die Architekturlichte. Es geht dabei zwar nur um ein paar Zentimeter, aber die machen eben den Unterschied.“

Achten Sie auf eine gesunde Finanzierung und planen Sie Reserven ein.

„Lassen Sie sich auf das Abenteuer nur ein, wenn sie mindestens über ein Drittel Eigenkapital verfügen, besser noch über die Hälfte“, rät Vallazza. „Alles andere wäre eine enorme Belastung – finanziell und auch psychisch. Stellen Sie sich vor, eines Ihrer beiden Gehälter würde wegfallen.“

Außerdem sind die Kosten am Ende immer höher als ursprünglich geplant – auch wenn keine groben Fehler auf der Baustelle passieren. Man sollte daher bei den Baukosten eine Reserve von fünf bis zehn Prozent einkalkulieren.

Lassen Sie den Baufortschritt und das fertige Haus von einem Profi kontrollieren.

„Wer spart, kann viel Geld verlieren“, warnt Jakowitsch. „Die meisten kommen erst zu uns, wenn schon die ersten Dinge schiefgegangen sind. Ein unabhängiger Bauherrenberater kann rechtzeitig eingreifen und hilft >



FOTOS: WWW.PHOTOS.COM/STOCKPHOTOS/SCULPTIES

Das Immobilien-DEUTY-Club
Schenken leicht gemacht



Mag. Gabriele Markler
 Autorin der Serie

Viele Eltern und Großeltern schenken bereits zu Jubiläen Geld, Schmuck, Grundstücke, Häuser oder Wohnungen. Doch vielen Schenkern ist die Tragweite ihres Geschenks nicht klar. Schmuck, Geld und andere bewegliche Güter gehen mit der Übergabe in den Besitz des Beschenkten über. Wie Bedingungen an das Geschenk knüpft, sollte diese in einer Urkunde festhalten. Wird das Geschenk nicht unentgeltlich übergeben, egal ob es sich dabei um ein Sparbuch, ein Grundstück oder eine Wohnung handelt, dann gilt die Schenkung nur, wenn sie mit einem Notariatsakt besiegelt wurde.

Pflichten der Beschenkten

Bei Immobilien fällt für die Beschenkten Grundsteuerwert an. Schenkungen beweglicher Güter können als Investition Wertgegenstände gegenüber dem Fiskus mit Schenkungsteuer verpflichten. Außerdem können die Eltern nach dem Tod des Schenkers zum Umständen die Ansetzung eines Schenkungsgegenstands verlangen. Bei Immobilien sollte dabei unbedingt vom Zustand der Schenkung der Verfallenszeit zum Todeszeitpunkt.

Rechenbeispiel

Österreichweit sind 494 Notariate und Notare tätig. Sie bieten Rechtsberatung, Vertragsgestaltung, Antragsstellung und Beglaubigung im elektronischen Urkundenakt an. Für ein erstes Beratungsgespräch im Notariat, Eltern Notar in ihrer Nähe finden Sie unter www.notar.at



letztendlich, Geld zu sparen. Unternehmen wie siplan oder TÜV AustriaConsult bieten sowohl eine begleitende Kontrolle beim Hausbau als auch eine Endprüfung an. Denn spätestens bei der Bauabnahme sollte ein Sachverständiger dabei sein. Experten findet man etwa über den Österreichischen Sachverständigen-Verband.

Planen Sie die Gestaltung des Außenbereichs von Anfang an mit.

Ist das Haus endlich fertig, sieht dafür der Garten aus wie eine Baustelle. Für einen Landschaftsarchitekten fehlt dann meistens das Geld. Man muss zwar beim Hausbau noch nicht wissen, welche Blumen man später pflanzen will, aber ein wenig Planung wäre sinnvoll. Denn so lassen sich wunderbar Synergien schaffen: „Wenn der Bagger schon mal da ist, kann man auch gleich den Pool ausheben lassen. Der Elektriker kann sich gleich ums Licht auf der Terrasse oder im Gartenhäuschen kümmern“, sagt Vallazza.

Sprechen Sie mit Ihrem Partner und treffen Sie Entscheidungen gemeinsam.

Man glaubt, man kennt den Partner. Aber beim Hausbau kann man einige Überraschungen erleben – zum Beispiel, dass der andere Blümchentapeten mag. Das Projekt Hausbau muss eine Sache von beiden Partnern sein. Entscheidungen sollte man gemeinsam treffen. Jeder für sich muss überlegen, ob er den Beschluss wirklich mittragen kann. Wer nur nachgibt, damit er seine Ruhe hat, wird irgendwann unzufrieden sein. Daher müssen beide Partner voll hinter jeder Entscheidung stehen können.

Achten Sie auf Gewährleistungsfristen und heben Sie alle Unterlagen auf.

Wenn man innerhalb von drei Jahren einen Mangel bemerkt und weiß, wer ihn verursacht hat, kann man einen Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Unternehmen geltend machen. Zuerst wird eine Frist zur Behebung des Schadens gesetzt. Erst wenn nichts passiert, folgt der Weg zu Gericht. Den

Schaden inzwischen selbst reparieren, sollte man aber nur nach Beweissicherung und Kostenvorschlag. Bei versteckten Mängeln – also solchen, die aufgrund von Bau-Fehlern entstehen, aber erst Jahre später ans Tageslicht kommen – kann man bis zu 30 Jahre nach der Übergabe Schadenersatzansprüche geltend machen. Heben Sie daher alle Unterlagen für mindestens 30 Jahre auf. □



BUCHTIPP

Brigitte Vallazza:
 Abenteuer Hausbau.
 Ein Handbuch und Ratgeber.
 Molden Verlag, € 24,99

Was tun, wenn der Mieter nicht geht?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

In unserem Eigentums- haus gibt es 13 Parteien. Einer der Bewohner ist Aufzugswärter und bekommt dafür 82 Euro pro Monat. Ist das üblich?

Zu den Aufgaben eines Aufzugswärters zählt nicht die Reparatur oder Reinhaltung des Aufzuges, sondern die Vornahme regelmäßiger Kontrollen und die Befreiung von Personen aus einem Aufzug im Störfall, geregelt ist dies im § 14 WAZG (Wiener Aufzugsgesetz). Danach muss der Aufzugswärter mindestens 18 Jahre alt, geistig, körperlich und fachlich geeignet und verlässlich sein. Er hat die schriftliche Erklärung abzugeben, dass er die Durchführung der regelmäßigen Betriebskontrollen und im Falle der Beauftragung mit der Notbefreiung diese verantwortlich übernehmen hat. Sind mehrere Aufzugswärter mit der Notbefreiung beauftragt, muss zumindest einer jederzeit leicht erreichbar sein. Für Aufzüge, die täglich 24 Stunden in Betrieb stehen, darf nicht nur ein einziger Aufzugswärter mit der Notbefreiung beauftragt werden.

Der Mindestlohn tarif 2010 für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften sah zum Vergleich für die Betreuung von Aufzügen (Überprüfungen, Reinigung und Wartung) in Wien monatlich 82,19 Euro vor, seit 2012 sind es 86,60 Euro.

Ich bin Mieterin einer Wohnung. In den Gängen und im Keller stehen Kästen, Sperrmüll, Ablagerungen, usw. herum. Die Verwaltung hat einen Stichtag angegeben, an dem die Sachen als herrenloses Gut entrümpelt werden, wenn sie niemand wegräumt. Die Kosten sollen wir zahlen. Ist das zulässig? Ich weiß nämlich genau, dass einige Dinge gar nicht herrenlos sind, sondern einer Vormieterin gehören.

Kosten für die Beseitigung von Gerümpel, Fremdblagerungen und Bauschutt können im Rahmen des gesetzlich abschließenden Betriebskostenkataloges des Mietrechtsgesetzes unter der Position Müll/Unratabfuhr dann auf die Mieter überwälzt werden, wenn deren Herkunft nicht mehr feststellbar ist (sogenanntes herrenloses Gut).

Der Vermieter ist aber verpflichtet, zumutbare Schritte zur Klärung einer allfälligen Verursachung, etwa durch entsprechende Nachforschungen, einzuholen. Ist der Verursacher der Ablagerungen eruiert, so sind diesem die Kosten zu verrechnen.

In unserem Eigentums- haus sind die Kosten für den Verwalter innerhalb von drei Jahren von 7000 auf 9000 Euro gestiegen. Kann das sein? Wo und wie kann ich das überprüfen lassen?

Prüfen Sie zunächst den konkreten Verwaltungsvertrag hinsichtlich

der Höhe des vereinbarten ordentlichen Verwaltungshonorars samt Wertbeständigkeitsvereinbarung sowie auf mögliche weitere Leistungen, welche der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft gesondert in Rechnung stellen kann. Über das vereinbarte Verwaltungsentgelt hinaus kann der Verwalter zulässigerweise kein weiteres Entgelt verlangen. Bei Fehlen einer Honorarvereinbarung gilt beim gewerblichen Gebäudeverwalter ein angemessenes Entgelt als bedungen. Sollte es zu keiner Klärung des Sachverhaltes kommen, können Sie im Außerstreitverfahren die Höhe des Verwaltungshonorars der letzten drei Jahre vom Bezirksgericht auf ihre Richtigkeit überprüfen lassen.

Ich habe mein Einfamilienhaus bis 30. 9. vermietet. Was muss ich tun, wenn die Mieter nicht pünktlich ausziehen? Im Vertrag steht, dass der Öltank wieder aufgefüllt werden muss. Was soll ich tun, wenn sie das nicht machen?

Bei der Vermietung eines Einfamilienhauses gelangt das Befristungsrecht des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung. Es können unbefristete

Wohnungskauf
 mit Sicherheit!

BUWOG

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM
 KURIER-WOHNTELEFON

Nadja Shah

Wohnrechtsexpertin
 der Mietervereinigung

1. 10. 2012

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

und befristete Verträge, egal welcher Mietdauer, abgeschlossen werden. Im Falle eines befristeten Mietvertrages sind beide Vertragspartner grundsätzlich an die ursprünglich vereinbarte Dauer der Befristung gebunden. Setzen die Vertragspartner das Mietverhältnis über den vereinbarten Endtermin (hier 30. 9.) fort, kommt es zu einer stillschweigenden Verlängerung des Vertrages. Um dies zu verhindern, muss der Vermieter binnen 14 Tagen nach Ablauf des Vertrages eine Räumungsklage wegen titelloser Benützung beim für die Liegenschaft zuständigen Bezirksgericht einbringen. Auch die vertragliche Verpflichtung den Öltank wieder aufzufüllen, müssten Sie notfalls mittels Klage durchsetzen.

„Zieht der Mieter nicht aus, muss der Vermieter binnen 14 Tagen nach Ablauf des Vertrages eine Räumungsklage wegen titelloser Benützung beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.“

Christian Wolf, Hausverwaltung IMV

