



Türen

Der Mensch ist ein vernunftbegabtes Wesen. Manchmal. In den Phasen dazwischen lassen wir auch unseren Bauch entscheiden – besonders, wenn wir uns verlieben. Die Welt ist schön durch die rosa Brille, aber auch gefährlich. Speziell, wenn man sich in eine Immobilie verliebt. Eigentlich ist es kaum zu glauben, dass ausgerechnet beim Immobilienkauf – der vielleicht teuersten Unterschrift im Leben – die Entscheidung oft aus dem Bauch heraus getroffen wird. Da wird angesichts der traumhaften Aussicht oder des entzückenden



Erkers vielleicht noch mal kurz durchgerechnet, ob sich das mit dem Kredit ausgeht, und schon unterzeichnet man das Makleranbot oder den Kaufvertrag.

#### Ankaufberatung schützt

„Mit einem Gebrauchtwagen um 5.000 Euro fährt fast jeder zum ÖAMTC für eine Kauf-Überprüfung. Aber bei einer Immobilie wird oft nur ein Freund mitgenommen“, schüttelt Herwig Holler den Kopf. Es betreibt in Orth/Donau ein Sachverständigenbüro für das Bau- und Immobilienwesen und hat im Rahmen seiner Ankaufberatungen bereits zahlreiche Kunden vor Ungemach beim Immobilienkauf bewahrt.

Auch Günther Nussbaum-Sekora besichtigt Immobilien mit potenziellen Kaufinteressenten. „Grundsätzlich lauern in jedem Bauteil und in der Gebäudetechnik Fallen, die Probleme machen können“, erklärt der Bausachverständige, Spengler, Dachdeckermeister, Luftdichtheitsprüfer und Gebäudethermograf. Und wer denkt, bei einer Neubauwohnung von einem seriösen Bauträger könne nicht viel schief gehen, wird von Nussbaum-Sekora eines Besseren belehrt: „Probleme treten überwiegend im Neubau auf.“

#### Mängel erkennen oder ausbaden

Im Dezember besichtigte Nussbaum-Sekora eine nigelnagelneue Dachbodenwohnung in Wien. „Ich kletterte ein wenig am Dach herum, das in diesem Fall sehr gut gemacht war. Dann habe ich allerdings die Steckdosen mit ei-

nem Strömungsprüfröhrchen – ähnlich einem Räucherstäbchen – untersucht. Da ist mir der Rauch gleich ins Gesicht gefahren.“ Beim näheren Hinsehen zeigte sich, dass aus allen Steckdosen kalte Luft strömte. „Gerade im Dachbodenbereich kommt es häufig zu Problemen mit der luftdichten Ebene, was fast immer zu Bauschäden führt. Schon nach einem Winter können Schäden am Dachstuhl auftreten“, weiß der Experte. „Diese Wohnung ist noch leer, zwei baugleiche Dachbodenwohnungen sind aber bereits bewohnt. Alle drei müssen saniert werden. Wenn der Bauträger Pech hat, muss der Trockenbauer nach dieser Meldung Konkurs anmelden.“

Herwig Holler machte ebenfalls schlechte Erfahrungen mit einem Wiener Dachgeschoßausbau – allerdings erst nach dem Kauf. „Drei junge Familien haben jeweils 330.000 Euro investiert. Nach drei Monaten begann der Winter, und ich wurde angerufen: ‚Die Heizung funktioniert nicht.‘“ Beim Lokalaugenschein erkannte der Sachverständige rasch, dass das Problem nichts mit der Heizung zu tun hatte. „Die funktionierte. Doch der Dachbodenausbau war so schlecht ausgeführt worden, dass die Wohnungen schlicht nicht zu beheizen waren“, so Holler. „Der Gutachter des Bauträgers hat die Sache überprüft und bestätigt, dass da Mist gebaut wurde. Im Rahmen einer Mediation mit dem Bauträger konnten wir dann außergerichtlich eine halbwegs einvernehmliche Lösung erreichen.“