

Schönes, neues Haus

Eine Bauüberwachung durch einen Sachverständigen kostet zwar Geld, kann aber Probleme und Zusatzkosten sparen. IMMO erklärt, worauf Bauherren achten sollten. VON URSULA HORVATH

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne von Ulla Grünbacher



Klappe

Was lässt sich besser verkaufen, als berühmte Filmkulissen. Ein Pensionist aus Dortmund hat im Juni in einem Auktionshaus die *Schwarzwaldklinik* ersteigert. Dachte er zumindest, denn das Gebäude wurde im Prospekt als Drehort der TV-Serie angeboten. Dem 71-Jährigen, der die leer stehende Klinik für 195.000 Euro erworben hat, wurde erst kurz vor der Auktion klar, dass es sich doch nicht um den Spielort der Serie mit *Dr. Brinkmann* handelt. Nun befassen sich Anwälte mit dem Fall.

Die „echte“ Klinik steht ebenfalls zum Verkauf. Die Außenaufnahmen für die Serie aus den 80ern entstanden an einer Klinik im deutschen Glottertal. Auch österreichische Drehorte sind zu haben. Für das Schlosshotel Velden (*Ein Schloss am Wörthersee*) im Besitz der Hypo Alpe Adria Bank gibt es Kaufinteressenten, darunter soll auch Karl Wlaschek sein.

Wer andere cineastische Vorlieben hat, könnte enttäuscht sein. Die Szenen auf der Plantage *Tara* in *Vom Winde verweht* etwa sind im Filmstudio MGM in Los Angeles entstanden. Dafür ist das Restaurant, in dem *Harry und Sally* nicht nur speisten, tatsächlich ein Delikatessengeschäft in New York.

ulla.gruenbacher@kurier.at



Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Vor allem auf der Baustelle. Weil Schäden und Mängel leider immer wieder vorkommen, ist eine Bauüberwachung durch einen unabhängigen Sachverständigen eine sinnvolle Investition.

„Fehler wird man bei einem Bauprojekt fast immer finden“, sagt der Bausachverständige Günther

Nussbaum. Er ist Obmann des Vereins Bauherrenhilfe.org und weiß: „Viele Probleme wären leicht zu vermeiden, denn die meisten Mängel sind das Ergebnis von Fehlern in der Planungsphase. Oft wird zum Beispiel die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks und die Höhe des Grundwasserspiegels bei der Planung des Kellers nicht ausreichend berücksich-

tigt.“ Fehler in der Abdichtung und der Wärmedämmung sowie beim Einbau der Fenster gehören ebenfalls zu den Klassikern. „Bei Sonderkonstruktionen wie Dachgaupen, Türmchen oder ins Dach eingeschnittenen Terrassen häufen sich die Bauschäden“, so Nussbaum. „Zwar ist technisch fast jeder Sonderwunsch umsetzbar, aber man braucht dann auch

die entsprechende Firma, die das umsetzt. Dass der Billigstbieter nicht immer der beste ist, ist klar.“

FÜR EINEN SINNVOLLEN Preisvergleich ist eine formale Leistungsbeschreibung wichtig. „Hier muss man genau aufpassen, denn es gibt immer Unterschiede bei den Details und dem Leis-

tungsumfang. Als Laie kann man die Angebote nur schwer vergleichen“, betont Nussbaum. Sind zum Beispiel bei einem Anbieter die Zuleitungen (Gas, Wasser, Strom) von der Straße nicht im Angebot enthalten, kostet das ursprünglich günstigste Projekt dann ganz plötzlich um 10.000 Euro mehr.

In der Leistungsbeschreibung muss genau aufgeführt werden, welche Materialien und Geräte verwendet werden und wie die Arbeiten ausgeführt werden. „Ohne einer detaillierten Beschreibung gibt es auch keine Grundlage, falls es später zu einem Streit oder einem Verfahren wegen Bauschäden kommt“, sagt Peter Baum, Leiter der Abteilung Bautechnik bei der TÜV Austria Consult. Ein Grund mehr, um in eine Bauüberwachung zu investieren.

SPÄTESTENS BEI DER BAUABNAHME sollte ein Sachverständiger dabei sein. „Das kostet – je nach Aufwand – ein paar hundert Euro, ist aber das Geld wert“, so Nussbaum. Eine Liste von Experten gibt es beim Österreichischen Sachverständigen-Verband.

Auch die Mitarbeiter der TÜV Austria Consult erstellen Gutachten. Hier kostet die Endprüfung eines klassischen Einfamilienhauses (bis 150 m²) 1360 Euro. „Wenn erst am Ende kontrolliert wird, sieht man aber viele Mängel nicht mehr. Außerdem ist die Behebung sehr schwierig, wenn das Haus schon fertig ist“, sagt Baum.



„Für den Bauherrn ist eine begleitende Kontrolle ist wie eine Versicherung.“

Peter Baum, Bausachverständiger bei der TÜV Austria Consult

„Das Dach kann man im Ernstfall neu decken, aber wenn der Keller undicht ist, lässt sich das kaum reparieren.“ Während der Bauphase lassen sich Fehler noch relativ günstig in Ordnung bringen. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte also eine umfassende Bauüberwachung machen lassen. Das Komplett-Paket mit einer Unterlagenprüfung zu Beginn, zwei Zwischenprüfungen und der Endabnahme kostet bei der TÜV Consult 3182 Euro.

„Für den Bauherrn ist eine begleitende Kontrolle wie eine Versicherung. Viele werden sie gar nicht brauchen. Aber wenn es Probleme gibt, ist sie enorm wichtig“, sagt Baum. „Man hat ja auch eine Unfallversicherung und hofft trotzdem, dass einem nichts passiert und man sie nie braucht.“

AUCH DIE BEZAHLUNG kann man in Etappen abwickeln: Geld gibt es erst, wenn alles passt und etwaige Mängel behoben sind. Die Fertigstellung von Keller und Rohbau bieten sich als Zwischenstufen an.

„Man kann in den Vertrag hineinschreiben, dass die Teilzahlung erst erfolgt, wenn ein Sachverständiger bestätigt hat, dass der Bauabschnitt mangelfrei fertiggestellt wurde“, so Baum.

Der Bauherr kann den Gesamtbeitrag zum Beispiel auf ein Treuhandkonto beim Notar einzahlen. Dieser zahlt dann die Teilbeträge entsprechend dem Baufortschritt aus. Diese Variante hat auch einen Vorteil für den Bauunternehmer:



RATGEBER GEWINNEN

► Rainer Kurbos: Baurecht in der Praxis. Linde Verlag. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2010. Preis: € 39,90

► IMMO verlost zehn Exemplare des Ratgebers. Schicken Sie ein eMail an immo@kurier.at (Betreff: Ratgeber gewinnen) oder eine Postkarte an IMMO-KURIER, 1072 Wien, Lindengasse 52. Bitte geben Sie Ihre Adresse an, denn die Gewinner erhalten das Buch per Post. Einsendeschluss ist der 15. August. Ein Barablöse ist nicht möglich.

Er kann sicher sein, dass er tatsächlich zu seinem Geld kommt. Es soll schließlich auch schon Bauherren gegeben haben, die sich am Ende finanziell übernommen haben. Andererseits soll allein die Tatsache, dass ein Sachverständiger ein Projekt begleitet, schon dafür gesorgt haben, dass auf der Baustelle sorgfältiger gearbeitet wurde. □

www.tuv-consult.at
www.bauherrenhilfe.at
www.sachverstaendige.at

► Alle Infos zum Thema Gewährleistung an Schadenersatz lesen Sie auf der nächsten Seite.