



v.l.n.r.: Christian Reichl (RE-GF), Markus Engerth (Strabag), Gerald Beck (RE-GF), Ernst Nevrivy (Bezirksvorsteher), Architektin Katharina Bayer, Gerald Urban (Bereichsleiter Dir. AR), Herbert Gartner (RE)



Besondere Wohnprojekte

raiffeisen evolution (RE) startete zwei neue Wohnprojekte: In Hietzing wird gemeinsam mit dem Partner KIBB Immobilien GmbH ein Projekt mit hochwertigen Wohnungen errichtet. Auf einem weitläufigen und verkehrsarmen Grundstück in der Klitschgasse 7 entstehen 84 freifinanzierte Eigentumswohnungen für den gehobenen Wohnkomfort. Anfang April erfolgte der Spatenstich der Projektpartner mit dem Generalunternehmer und dem planenden Architekten, die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant. „Hietzing ist eine der Top-Adressen für gehobene Wohnkultur in Wien und wir freuen uns, dass wir dieses Projekt gemeinsam verwirklichen können“, so Raiffeisen evolution-Geschäftsführer Gerald Beck. Die Wohnungen befinden sich in vier mehrgeschoßigen Gebäuden mit innerstädtischem Charakter, einem zweigeschoßigen Baukörper im Wiener Vorstadtstil und weiteren sechs Wohnobjekten mit eigenem Eingang, welche das Wohngefühl eines eigenen Hauses vermit-

teln. Ausreichend Stellplätze für Kfz und Motorräder sind in zwei Tiefgaragen vorhanden. Die Grundrisse und Wohnflächen reichen von großzügigen Zweizimmer- bis hin zu repräsentativen Fünfstückerwohnungen. Das Gebäude wird im Niedrigenergiestandard errichtet.

Das zweite Projekt befindet sich in der Trondheimgasse in der Donaustadt, einem der gefragtesten Wohnbezirke Wiens. Dort startete Raiffeisen evolution das Wohnbauprojekt „Two in One“, das 60 freifinanzierte Eigentumswohnungen umfasst, welche sowohl Ruhe und Erholung als auch eine rasche Anbindung an die Wiener City ermöglichen.

„Mit Two in One können wir wieder ein neues Projekt in Wien 22 umsetzen und somit einen weiteren Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten“, freut sich Gerald Beck. Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy, betonte, dass die Donaustadt „der am schnellsten wachsende Bezirk Österreichs“ sei. In den kommenden zehn Jahren werde eine Bevölkerungszunahme von 27 Prozent erwartet. „Es ist eine besondere Herausforderung hier den passenden Wohnraum mitwachsen zu lassen. Daher freut es mich sehr, dass dieses neue Wohnprojekt unseren Bezirk erweitert und den zukünftigen Bewohnern viele Vorteile und Komfort bieten wird. Hier entsteht ein neuer, wichtiger und unverwechselbarer Mosaikstein im Sinne der Donaustädter Lebensqualität“, betonte Bezirksvorsteher Nevrivy.

Und das bedeutet viele durchdachte Details, praktische Einrichtungen und ökologisch verantwortungsvolles Bauen und Wohnen. Die vielseitige Expertise von Raiffeisen evolution reicht darüber noch hinaus und bezieht beispielsweise auch Erkenntnisse der Vitalenergetik in das Gesamtkonzept dieses Projektes ein. Der Verkauf der Wohnungen wurde bereits gestartet, die geplante Fertigstellung ist für Anfang 2018 vorgesehen. red



RZ/A. BLACH

Im Fall des Falles

Neues Rubner Musterhaus Graz: Holzleidenschaft mit allen Sinnen spüren



ußen traditionell, innen modern: Als klassisches Wohnhaus mit Satteldach knüpft „PIERA“, das neueste Rubner Musterhaus in Graz, an den ortstypischen Stil der Steiermark an. Die innovative Raumgestaltung verleiht den 175 Quadratmetern Wohnfläche einen zeitgemäßen Charakter: Großzügige Verglasungen, die teilweise beide Geschosse miteinander verbinden, ein ausgedehnter Wohn-Ess-Bereich mit Luftraum und Galerie sowie eine integrierte Outdoor-Küche setzen frische Akzente und das Musterhaus ästhetisch wie architektonisch gekonnt in Szene.

Betritt man das Musterhaus GRAZ, vermittelt es seinen Besuchern schnell, wie behaglich es sich in einem Rubner-Holzhaus wohnen lässt. Dazu tragen vor allem die natürlichen Baustoffe Holz, Holzweichfaser und Kork bei. Diese Materialien sind nachhaltig und schadstofffrei und sorgen darüber hinaus ganzjährig für ein aus-

geglichenes Raumklima. Auch die technische Ausstattung des neuen Musterhauses ist wegweisend: Effiziente Wärmepumpen-Technik und Hausvernetzung über das KNX-Bussystem sorgen für niedrige Energiekosten und Komfort.

Rubner Haus steht für maßgeschneiderte, innovative Lösungen: Seit über 50 Jahren bringt die Holzleidenschaft des Unternehmens den ökologischen Holzhausbau voran und setzt mit anspruchsvoller Architektur, zeitgemäßem Design und fortschrittlichen Lösungen Akzente. Rubner Haus baut schlüsselfertig nach Kundenwunsch. Grundrisseinteilung und Gestaltungsvarianten sind auch beim Musterhaus GRAZ nach individuellen Ansprüchen wählbar.

Von dem ökologisch und energetisch nachhaltigen Musterhaus GRAZ und seinen technischen Feinheiten kann man sich vor Ort im Musterhauspark Graz West am Weblinger Gürtel 33, Tel.+43 (0)316 835268, selbst ein Bild machen.

Raiffeisen Immo-Tipps

Baugrundstücke



Wies/Kreuzberg: Bauplätze in ruhiger, sonniger Lage mit traumhaftem Koralm-blick! 1177 m², KP ab € 35.415,-
STMK/ Objekt Nr. 860/17510



Wörgl: Eines der letzten freien Baugrundstücke im Zentrum in ruhiger Wohngegend! Gfl. ca. 670 m², sonnig u. eben, optimale Grundstücksform, Widmung: Wohngebiet (Bauland), KP € 335.000,-
T/Objekt Nr. 632/00557



Schützen am Gebirge: Nähe Neusiedler See, sonniger, ebener Baugrund, Offene, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise, 700m², KP € 51.900,-
BGLD /Objekt Nr. 150/25576



Traumhafter Baugrund mit unverbaubarem Fernblick in Grünruhelage des 14. Bezirks am Satzberg, 394 m² Grundstücksfläche in südseitig orientierter Hanglage, gekuppelte Bauweise. KP € 349.000,-
W/Objekt Nr.150/26508



Einmalige Gelegenheit – Baugrundstück im Zentrum der Salzburger Sportwelt Amadé – in Altenmarkt 1.206 m² in ruhiger Wohnlage (für mehrgeschossigen Wohnbau geeignet) ländliches Kerngebiet GRZ 0,35 bzw. Abstimmung mit der Baubehörde, KP € 395,-/m²,
SBG/Objekt Nr. 538/3



Payerbach: Schöner, leistbarer Baugrund direkt am Radweg, 1.108m², BKL I/II, 35% verbaubar, KP ab € 49.860,-
NÖ/Objekt Nr. 150/25314

Steinakirchen am Forst: 2 Baugrundstücke in sonniger Lage, Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren, Grundfläche: ca. 925 m², KP € 36.075,-
KP/m²: € 39,-
NÖ/Objekt Nr. 150/21591

Der Immobilienkauf ist für viele Käufer die größte Investition ihres Lebens, unangenehme Überraschungen können oft teuer werden. Vor Mängeln wird der Käufer unter anderem durch die gesetzlich vorgesehene Gewährleistung geschützt. Was dabei zu beachten ist, erklärt Rechtsanwalt und Immobilienrechtsexperte Martin Klemm.

VON CHRISTIAN LOVRINOVIC

err Klemm, für welche Mängel ist die Gewährleistung vorgesehen?

Martin Klemm: Die Gewährleistung ist ein wesentliches Thema bei jedem Kaufvertrag und gibt dem Käufer Ansprüche bei Rechts- und Sachmängeln. Grundsätzlich muss der Verkäufer dem Käufer für Mängel einstehen, die bereits im Zeitpunkt der Übergabe der Liegenschaft vorhanden waren. Als Maßstab für die Gewährleistung fungiert dabei der übliche bzw. bedungene (vereinbarte) Gebrauch der Immobilie. Auch wenn man nichts regelt, kann man viel verlieren, etwa indem man offenkundige Mängel nicht thematisiert und sie daher billigend in Kauf nimmt. So schließt etwa die Formulierung im Kaufvertrag „Immobilie wie besichtigt“ die Gewährleistung für offenkundige Mängel aus.

Was sind typische Rechtsmängel bei Immobilienkäufen?

Klemm: Rechtsmängel können in der Praxis in den meisten Fällen gut abgefangen werden, vor allem durch einen ordentlichen Blick ins Grundbuch, wo Belastungen der Liegenschaft wie Pfandrechte, Dienstbarkeiten und Wohnrecht eingetragen sind. Alles, was im Grundbuch eingetragen ist, muss im Zuge der Kaufverhandlungen thematisiert werden – ansonsten gilt es als akzeptiert. Auch ein Blick in den Bauakt ist ratsam, damit man auf der sicheren Seite ist. Dennoch können Rechtsmängel wie Wegerechte auch außerhalb des Grundbuches auftauchen, etwa wenn sie lange Zeit bestehen und ersessen wurden. Die Rechtsmängel spielen in der Praxis im Vergleich zu Sachmängeln aber eine untergeordnete Rolle.

Welche Sachmängel kommen immer wieder vor?

Klemm: Was häufig passiert sind Feuchtigkeitsthemen etwa im Keller oder in anderen Räumen des Hauses. Die meisten Häuser werden im Frühjahr bzw. Sommer verkauft, in dieser Zeit kann man oft Feuchtigkeitsprobleme nicht erkennen. Zu bösen Überraschungen kommt es meist nach dem ersten Winter. Bei Eigentumswohnungen sind wir typischerweise mit Mängeln der in Mauern verbauten Strom- und Wasserleitungen, aber auch der Heizthermen konfrontiert.

Wie lange kann sich ein Käufer mit der Gewährleistung Zeit lassen?

Klemm: Die Gewährleistungsfrist beträgt bei Liegenschaften wie bei allen unbeweglichen Sachen grundsätzlich drei Jahre nach Übergabe des Objekts. Ab der Übergabe kann der Käufer die Immobilie genauer unter die Lupe nehmen, deshalb wird nicht auf die Eintragung ins Grundbuch für den Fristenlauf abgestellt. Der Beweis, dass ein Mangel schon bei der Übergabe vorhanden war, kann oft schwierig zu führen sein.

Wer muss den Mangel beweisen?

Klemm: Grundsätzlich muss immer derjenige, der etwas behauptet, dies auch beweisen. Bei der Gewährleistung gibt es aber eine Beweislastumkehr: Tritt ein Mangel innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe auf, wird gesetzlich vermutet, dass der Mangel bereits bei der Übergabe vorhanden war, danach ist es umgekehrt. Sollte man auf einen Mangel erst nach Ablauf dieser Frist draufkommen, wird es recht kompliziert. Bei verdeckten Mängeln, also wenn dieser niemanden hätte auffallen können, aber man davon ausgeht, dass die Vertragsparteien so etwas als Mangel gesehen hätten, beginnt allenfalls die Frist erst bei Hervortreten des Mangels zu laufen. Stellt sich bei einem Neubau ein Baumangel nach fünf Jahren heraus, hat man gute Chance, mit der Gewährleistung durchzukommen.

Kann die Gewährleistung ausgeschlossen werden?

Klemm: Grundsätzlich kann die Gewährleistung stark eingeschränkt bzw. unter Umständen auch ausgeschlossen werden. Üblicherweise wird sie bei Altbauten eingeschränkt, während bei Neubauten eine solche Einschränkung grundsätzlich sittenwidrig wäre. Ein neues Gebäude muss tipptopp sein. Kauft ein Privater von einer Immobilienfirma, dann kann die Gewährleistung nicht ausgeschlossen bzw. beschränkt werden, die Gewährleistungsfrist kann in bestimmten Fällen aber verkürzt werden.

Welche Möglichkeiten hat man im Gewährleistungsfall?

Klemm: Zunächst sollte man sich an den Verkäufer wenden, um diesem die Möglichkeit zur Verbesserung des Objektes zu geben. Ist dies nicht möglich, weil zum Beispiel die verkaufte Wohnung eine deutlich geringere Fläche als vereinbart hat, kommt Preisermäßigung in Betracht. Bei der Gewährleistung spielt ein Verschulden des Verkäufers am Mangel im Gegensatz zum Schadenersatzrecht keine Rolle.

Was passiert, wenn sich der Verkäufer weigert, die Verbesserung vorzunehmen?

Klemm: Dann steht dem Käufer die Ersatzvornahme offen, also die Behebung des Mangels auf Rechnung des Verkäufers. Wenn der Verkäufer die Ersatzarbeit nicht bezahlen will, kann ihn der Käufer auf Zahlung klagen. Ist der Mangel so gravierend, dass man das Objekt nicht gekauft hätte, kann man den Kaufvertrag im Extremfall auch ganz rückabwickeln: das bedeutet, der Käufer erhält den Kaufpreis zurück, der Verkäufer die Immobilie.

Können auch Immobilienmakler für Mängel haften?

Klemm: Ein Makler wird von der Rechtsprechung als Sachverständiger eingestuft. Das bedeutet, dass er einem strengeren Haftungsmaßstab unterliegt. Wird ein Makler vom Verkäufer der Immobilie beauftragt, kann er Informationen, die er von seinem Auftraggeber erhält, grundsätzlich vertrauen und es besteht für ihn keine Nachforschungspflicht, ob diese Informationen auch tatsächlich stimmen. Hätte dem Makler aber ein Mangel auffallen müssen, kann man ihn unter Umständen schadenersatzrechtlich belangen, wenn er den Käufer darüber nicht aufklärt.

Kommt die Maklerhaftung in der Praxis vor?

Klemm: Der Makler muss sein Fachwissen und seine Erfahrungswerte einbringen. Je nachdem, ob er nur für den Käufer, nur für den Verkäufer oder für beide Seiten tätig ist, muss er dementsprechend beraten und die Interessen seiner Auftraggeber vertreten. Die Maklerhaftung wird in den letzten Jahren von den Gerichten strenger judiziert und die Gerichtsverfahren nehmen zu. Die Beziehung eines Maklers ist für die Parteien daher durchaus von Vorteil.

Immobilienstreitigkeiten sind teuer. Können Versicherungen helfen?

Klemm: Viele Immobilienbesitzer sorgen mit Rechtsschutzversicherungen vor, was sicherlich Sinn macht. Immerhin sind Gerichtsverfahren kostenintensiv und risikoreich, vor allem durch die dominante Rolle von gerichtlich bestellten Gutachten. Die Kosten dafür beginnen in der Regel bei rund 2.000 Euro, können aber sehr schnell auf mehrere tausend Euro anwachsen. Allerdings muss man sich die Rechtsschutzversicherung genau anschauen, oft werden Immobilienstreitigkeiten ausgenommen.