



**Verputzrisse.** Wenn an einem Neubau nach kurzer Zeit deutliche Risse im Verputz auftreten, muss gehandelt werden. Das kann sich bis in das Mauerwerk weiterziehen.



# Baumängel rasch melden

**Aktuell.** Wo gearbeitet wird, können Fehler passieren. Es wird deshalb wohl kaum ein Gebäude ohne jeden Baumangel geben.



Der Hausverwalter wird versuchen, Mängel-Probleme in Guten zu regeln.

**HARRY PREIS, CURA HAUS-ERHALTUNG, DORNIRN**

Die meisten Baumängel werden in den ersten Jahren offensichtlich (zum Beispiel Risse in Decken und Wänden). Dann heißt es reagieren. Der erste Ansprechpartner ist der Bauträger, der die Wohnung verkauft hat. Ganz gleich, welchen Handwerker dies betrifft, die Haftung dem Wohnungseigentümer gegenüber trägt der Bauträger. Dazu Harry Preis, Geschäftsführer der Cura Immobilienverwaltung, Dornbirn: „Die meisten Firmen sind in der Mängelbehebung

schnell und unkompliziert.“ Aber es gibt auch andere, die alles abstreiten und versuchen, die Eigentümer hinzuhalten, bis die Gewährleistungsfrist abläuft.

### Verwalter als Vermittler

„Der Hausverwalter ist an sich für die Behebung der Baumängel nicht zuständig“, erläutert Harry Preis. Dies betrifft ja einen direkten Vertrag zwischen Eigentümer und Bauträger. Aber im Rahmen einer guten und außerordentlichen Dienstleistung

kann der Hausverwalter die Eigentümer beraten und als Vermittler fungieren. Bleibt das ohne Erfolg, macht es Sinn, einen Gutachter beizuziehen. So lässt sich eindeutig klären, was ein Mangel ist oder nicht.

### Gemeinsam vorgehen

Gibt es auch dann keine Einigung, muss ein erkannter Mangel innerhalb von drei Jahren eingeklagt werden. Das kann ein Wohnungseigentümer einzeln machen oder die Eigentümergemein-

schaft gemeinsam. Beauftragt die Mehrheit der Eigentümer den Hausverwalter, kann der die Mängel einklagen, das Prozessrisiko trägt dann die Eigentümergemeinschaft. Harry Preis: „Man sollte sich darauf einstellen, dass die gerichtliche Durchsetzung mindestens ein, zwei Jahre oder auch mehr dauern kann.“

**In „Immobilien aktuell“** geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



kleine Mängel können rasch und ohne Probleme behoben werden.



„Kreative“ Installationslösung.



Fehlende Bauabdichtung kann zu erheblichen Schäden führen.