



Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,

Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at | www.robathin.at

Wohnungsübergabe vom Bauträger: Was soll ich beachten?

Viele Bauträger laden noch vor der offiziellen Fertigstellung der gesamten Wohnungsanlage die Eigentümer zur Wohnungsübernahme ein, zumal sie sich damit oft Kosten ersparen: Die Betriebskosten der gesamten Anlage werden an die Eigentümer meistens zur Gänze sofort nach der Wohnungsübergabe verrechnet, obwohl auf der Liegenschaft vielleicht noch eine Baustelle herrscht. Der Bauträger müsste sohin strikt seine eigenen Kosten der Baustelle (Strom., Wasser, etc.) von diesen der Wohnungseigentümer trennen, obwohl die Praxis oft zeigt, dass dies nicht immer sauber getrennt wird. Und eine Baustelle kann definitiv hohe Kosten verursachen. Weiters gilt es zu beachten, dass bei Wohnungen nach dem Bauträgervertragsgesetz (z.B. Neubau in Fertigstellung) niemand einen Verbraucher zwingen kann, die Wohnung vor der offiziellen Fertigstellung zu übernehmen, außer der Verbraucher wünscht dies ausdrücklich. Einvernehmliche abweichende Regelungen sind selbstverständlich immer möglich.

Sollte sich der Wohnungseigentümer zu einer verfrühten Übernahme der Wohnung hinreißen lassen, muss er wissen, dass die Gewährleistungsfrist mit der Übergabe zu laufen beginnt, sodass er diesbezüglich im Nachteil ist: meistens ist die Gesamtanlage noch nicht fertiggestellt bzw. sind die allgemeinen Teile des Hause noch nicht zur Gänze bzw. ordnungsgemäß benutzbar.

Weiters sollte der Wohnungseigentümer beachten, dass gemäß §128 der Wiener Bauordnung (alle Bauordnungen der Länder enthalten vergleichbare Vorschriften) das Bauwerk bzw. die Anlage nicht benützt werden darf, bevor eine vollständig belegte Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde erstattet ist. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) des Bauwerkes verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig mit allen erforderlichen Unterlagen (Prüfberichte, etc.) belegt, gilt sie als nicht erstattet.

Daher sollte der Wohnungseigentümer, der sich zu einer verfrühten Wohnungsübernahme hinreißen lässt, auch beachten, dass Sinn und Zweck der jeweiligen Bauordnung darin besteht, Menschen von Schäden zu bewahren, die von einer noch nicht abgeschlossenen Baustelle selbstverständlich in einem bestimmten Ausmaß ausgehen.

Vermietet darf eine noch nicht fertiggestellte Wohnung selbstverständlich auch nicht werden, zumal dann der vermietende Wohnungseigentümer für allfällige Nachteile des Mieters haftet.

Ferner ist zu beachten, dass falls der Bauträger mit der Fertigstellung in Verzug ist – sprich, das zugesagte Fertigstellungsdatum wurde überschritten – dieser eine Entschädigung für die Nichtbenutzbarkeit der Wohnung schuldet. Sollte der Wohnungseigentümer früher die Wohnung übernehmen, kann er die Entschädigung vollständig oder aber zum Teil verlieren (hängt von der konkreten Benutzbarkeit der Wohnung und der Gesamtanlage ab).

Falls bei einer verfrühten Wohnungsübergabe Mängel im benutzbaren Teil der Wohnung auftauchen, könnte es unter Umständen auch strittig sein, ob der Wohnungseigentümer diese nicht durch sein eigenes Verhalten verursacht hat. Diese Frage steht im spannenden Verhältnis zur Frage, ob und inwieweit der Bauträger für die Mängel aufkommen muss, zumal er eine im Sinne der Bauordnung noch nicht fertiggestellte Wohnung übergeben hat. Daher empfehlen wir auf jeden Fall sämtliche augenfällige Mängel im Zuge der Wohnungsübergabe sofort in einem Protokoll zu dokumentieren, Lichtbilder zum Status quo zum Zeitpunkt der Übergabe anzufertigen und generell einer Wohnungsübernahme nicht vorzeitig zuzustimmen.