

**DISCLAIMER:**

Diese Information wird unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Für die darin enthaltenen Inhalte wird weder für Vollständigkeit noch Richtigkeit eine Gewährleistung oder Haftung übernommen. Eine individuelle Beratung wird hiermit nicht ersetzt.

Stand: März 2014

**AUSBAU EINES DACHBODENS / DACHGESCHOSSES  
WAS SOLL / KANN MAN ALS MITEIGENTÜMER VON DEM BAUHERREN DES  
DACHGESCHOSSES VERLANGEN FÜR DIE ZUSTIMMUNG ZUM AUSBAU?**

Vorweg: Dachgeschoßausbauten sind auch rechtlich außerordentlich komplex. Schon bei der Frage der richtigen Wohnungseigentumsbegründung am Dachgeschoß beginnen Fragen und Fehler in der Praxis. Für die Miteigentümer beginnt mit dem DG-Ausbau meist eine sehr mühsame Bauzeit, die fast immer auch mit Bauschäden (Wasser, Risse) verbunden ist. Bauträger oder Baufirmen können während der Bauphase in Insolvenz schlittern und dann eine halbfertige Baustelle mit riesigen Schäden und offenen Haftungsfragen hinterlassen. Wenn Sie eine Dachgeschoßwohnung nach Bauträgervertragsgesetz erwerben, kommen noch einige mehr Rechtsfragen hinzu. Werden Mängel am Dach „verbaut“, kommen diese oft erst nach vielen Jahren hervor und müssen dann oft auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft saniert werden, weil die Verursacher nicht eruierbar oder längst insolvent sind. Selbst wenn es noch Baufirmen gibt, die damals am Bau tätig waren, müssen diese keineswegs Miteigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft direkt haften.

Nachfolgende Vertragsklauseln können daher notwendigerweise nicht alle Konstellationen abfangen, sondern stellen ein Mindestrepertoire an Regelungen dar, die man als Miteigentümer oder Wohnungseigentümergeinschaft vom Bauträger des Dachbodens fordern sollte:

Als „Käufer“ wird im Folgenden jeweils der Wohnungseigentümer des Rohdachbodens verstanden. Anstelle des Begriffs des „Verkäufers“ kann auch ein beliebiger Miteigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzt werden:

- Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche Arbeiten am Dachboden unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen, behördlichen und sonstigen Auflagen insbesondere hinsichtlich Statik, Standsicherheit, Fundierung etc. auf eigene Kosten vorzunehmen und sich bei der Abtragung des Daches und Aufstockung sowie beim Um- und Ausbau an die gesetzlichen Bestimmungen und die Bauvorschriften zu halten und sämtliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller möglichen Schäden ausreichend versichert zu halten.
- Der Käufer verpflichtet sich, bereits vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Bau-

herrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und das Bestehen dieser Versicherung sowie die erfolgte Bezahlung der Prämie gegenüber der Verkäuferin auf ihr Verlangen jederzeit nachzuweisen.

- Der Käufer verpflichtet sich, den bewilligten Ausbau des Dachbodens zügig ohne Unterbrechung durchzuführen und den Rohbau samt Dacheindeckung bis spätestens 12 (zwölf) Monate nach dem Baubeginn fertig zu stellen. Im Fall der Verzögerung mit der Fertigstellung verpflichtet sich der Käufer, die laufenden Aufwendungen für den Kaufgegenstand abweichend von Punkt ... des WE-Vertrages bereits ab dem ersten Tage des Verzuges zu entrichten sowie – unbeschadet weitergehender Ansprüche – eine nicht mäßbare Pönale von € 5.000.- je begonnenem Monat des Verzugs, ab dem 7. Monat des Verzugs € 10.000.- in die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zu bezahlen.
- Der Käufer hat den Beginn der Arbeiten mitsamt aller genehmigten Einreichpläne und Statiken mindestens 4 Wochen vorher der bestellten Hausverwaltung anzuzeigen, ebenso jede Planänderung, Wechsel des Bauführers und die Fertigstellung.
- Der Käufer hat die Dichtheit des Daches jedenfalls binnen 8 Monaten ab Baubeginn herzustellen. Während der Monate November bis März ist die Dachhaut komplett dicht zu halten. Zur Absicherung dieser Verpflichtung übergibt der Käufer vor Beginn der Bauarbeiten eine von einem inländischen Geldinstitut ausgestellte abstrakte Bankgarantie in Höhe von mindestens € 80.000,00 mit einer Laufzeit von mindestens 18 Monaten ab Übergabe dieser Garantie an die bestellte Hausverwaltung. Diese Bankgarantie kann von der Hausverwaltung zur Gänze in Anspruch genommen werden, wenn die Dichtheit des Daches nicht binnen 8 Monaten ab Baubeginn hergestellt wird, was im Streitfall durch einen von der Hausverwaltung bestimmten, gerichtlich beideten Bausachverständigen festzustellen ist. Die Bankgarantie besichert auch etwaige Schäden durch den Dachgeschoßausbau.
- Der Käufer trägt sämtliche Kosten, Risiken und Lasten als Bauherr zur Errichtung der Dachgeschoßwohnungen, aller damit in Verbindung stehenden Vor-, Neben- und Nacharbeiten (einschließlich solcher an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder Verbesserung von Schäden), insbesondere zur Verlängerung des bestehenden Personenaufzuges in das Dachgeschoß, Erweiterung der Gegensprechanlage, Schaffung der erforderlichen Steig- und Fallleitungen, Kamine uam.
- Der Käufer haftet gegenüber Dritten, insbesondere anderen Wohnungseigentümern und Mietern sowie sonstigen Personen für sämtliche Schäden und erlittene Beeinträchtigungen, insbesondere Mietzinsminderungen oder -ausfälle. Dies erfasst auch miet- und nachbarrechtliche Ansprüche, die etwa Wohnungseigentümer oder Mieter

(z.B. zur Preis- oder Mietzinsminderung) wegen der Bauführung geltend machen. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

- Der Käufer verpflichtet sich, die Kosten für die im Zuge des Dachausbaus allenfalls notwendig werdende Sanierung oder Erneuerung bzw. Neuherstellung von jeglichen Ab- und Zuleitungen, insbesondere von Steigleitungen des gesamten Hauses, aus eigenem zu tragen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten.
- Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des Wiener Garagengesetzes allenfalls die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe vorgeschrieben werden kann. Er wird diese Abgabe im Fall ihrer Vorschreibung allein übernehmen und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Sollte es wegen einer durch den Käufer vorgenommenen Änderung in der Planung zur Nachzahlung der Ausgleichsabgabe kommen oder die Refundierung möglich sein, so erfolgt dies jedenfalls zu Lasten des Käufers.
- Der Käufer hat während der gesamten Bauführung auf die statischen Gegebenheiten und Erfordernisse, über die er sich vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend selbst informiert hat, Rücksicht zu nehmen und insbesondere im Falle der Änderung des Projektes, durch die auch eine Änderung der statischen Verhältnisse möglich ist, auf seine Kosten für ein entsprechendes statisches Gutachten zu sorgen.
- Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin den Zeitpunkt des Baubeginnes und der Fertigstellung der Arbeiten über den Dachausbau unverzüglich mitzuteilen. Weiters verpflichtet er sich, vor Beginn der Bauführung den Zustand aller von ihr unmittelbar oder mittelbar betroffenen Teile des Hauses und allenfalls auch der Nachbarhäuser auf eigene Kosten festzustellen (Beweissicherung) und die Befunde der Verkäuferin oder der Hausverwaltung unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Der Käufer verpflichtet sich, jegliche Bauführung zu unterlassen, die einer gesetzlichen Vorschrift, Norm, behördlichen Auflage oder vertraglichen Bestimmung widerspricht.
- Der Käufer verpflichtet sich, die für den Ausbau des Dachbodens erforderliche Baustelleneinrichtung auf eigene Kosten vorzunehmen. Subzähler für Baustrom und Bauwasser sind von ihm auf seine Kosten einzurichten und der Strom- und Wasserverbrauch für die Bau- (vorbereitungs-) maßnahmen von Beginn an von ihm zu tragen.
- Der Käufer haftet unabhängig von eigenem Verschulden ausdrücklich für Schäden, die durch seine Bauführung oder durch die Bauführung der von ihm beauftragten Professionisten an allgemeinen Teilen des Hauses entstehen. Er hat daher auch für die

Geltendmachung aller Gewährleistungsansprüche gegen Professionisten aus eigenem zu sorgen und insbesondere für Unterlassungen einzustehen. Der Käufer bietet hiermit unwiderruflich der Wohnungseigentümergeinschaft alle ihm gegenüber seinen Auftragnehmern und Versicherungen bestehende Forderungen und Ansprüche jeder Art zur Abtretung an und ist an dieses Abtretungsangebot jedenfalls bis 10 Jahre nach Baufertigstellung (Datum der Fertigstellungsanzeige) gebunden.

- Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Baumaßnahmen ausschließlich durch konzessionierte bzw. nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung hierzu befugte Gewerbsleute vornehmen zu lassen und bei allen Arbeiten die jeweils aktuellen ÖNORMEN einzuhalten. Die Liste aller am Bau tätigen Firmen und Personen ist der bestellten Hausverwaltung zu übergeben und laufend zu aktualisieren.
- Den Vertragsparteien ist bewusst, dass insbesondere im Fall eines Planaustausches (Auswechslungsplanung) die in diesem Vertrag vorgenommene Berechnung der kaufgegenständlichen Anteile nur vorläufig ist. Der Käufer hat daher jedenfalls alle notwendigen Handlungen (etwa die Neuvermessung der Wohnungen im Haus) und Anträge zur endgültigen Festsetzung der Nutzwerte (durch ein den Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebrachtes Gutachten oder durch behördliche Entscheidung) auf seine Kosten umgehend vorzunehmen.
- Die Hausverwaltung hat das Recht für die Wohnungseigentümergeinschaft einen gerichtlich zertifizierten Bausachverständigen zu bestellen, der insbesondere die Einhaltung der oben genannten Verpflichtungen überwachen darf, dem jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einsicht in die gesamte Baudokumentation zu gewähren ist und der insbesondere die Isolierung der Dachhaut (einschließlich Dampfbremse) überwachen darf. Die Wärmeisolierung, Isolierung gegen Wasser und Dampfbremse dürfen erst dann verschlossen werden, wenn der Sachverständige der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) diese abgenommen hat, ansonsten dieser die Öffnung auf Kosten des Käufers verlangen kann. Moniert der SV der WEG Mängel bei der Bauausführung und kann hierüber kein Einvernehmen hergestellt werden, wird .... als Schiedsgutachter hiermit bestellt. Die Kosten des Schiedsgutachters gehen zu dessen Lasten, der zur Gänze oder erheblich überwiegend unterliegt, ansonsten werden die Kosten geteilt. Die Kosten des SV der WEG trägt diese zunächst selbst. Führt die Tätigkeit jedoch zu berechtigten Beanstandungen, trägt die diesbezüglichen Kosten der Käufer. Werden mehr als zweimal nicht nur unerhebliche Beanstandungen zu Recht erhoben, trägt der Käufer sämtliche Kosten des bestellten Sachverständigen.
- In allen Fällen, in denen mit dem Ausbau nicht ein Generalunternehmer beauftragt, der zumindest seit 3 Jahren in der Baubranche tätig und aufrecht im Firmenbuch eingetragen ist und über dessen Vermögen innerhalb der letzten 5 Jahre ein

Insolvenzverfahren eröffnet wurde, haben der oder die Eigentümer des Dachgeschoßes überdies eine Allrisk-Bau-ABC Versicherung für die Risikobereiche A, D und E abzuschließen, wobei die Deckungssumme zumindest € 2 Million betragen muss.