

Aufatmen nach langem Rechtsstreit

Acht Reuttener Wohnungsmiteigentümer blieben auf ihren „schwitzenden“ Fenstern sitzen. Der Bauträger lehnte sieben Jahre lang jede Verantwortung für die Problematik ab. Nun wurde er zu Schadenersatz verurteilt.

Von Helmut Mittermayr

Reutte – Stellen Sie sich vor, Sie wollen sich Ihren Lebensraum erfüllen und eine Eigentumswohnung für gehobene Ansprüche in bester Wohnlage in Reutte erwerben. Sie entscheiden sich für ein attraktives Angebot eines renommierten Unternehmens, das bereits mehrere Bauten im Großraum Reutte verwirklicht hat. Bald nach dem Einzug in Ihr Wunschdomizil stellen Sie aber fest, dass die Fenster im Winter „schwitzen“ und sich in der Folge auch Schimmel bildet. Sie wenden sich vertrauensvoll an die Vertreter des verkaufenden Bauträgers und erhalten zur Auskunft, dass dies nicht verwunderlich sei, weil das Gebäude noch austrocknen müsse, weiters sei wohl das Lüftungsverhalten nicht optimal. Man solle intensiv lüften, dann werde sich dieses Problem von selber lösen. Gesagt, getan. Der nächste Winter kommt und die Problematik bleibt dieselbe. Wiederum beschwichtigt der Bauträger und empfiehlt besonders intensives, häufiges Lüften. Dieses Spiel wiederholt sich noch einen weiteren Winter, schließlich kommt man überein, dass Messungen stattfinden, um allfällige Probleme näher ergründen zu können. Letztlich führen all diese Maßnahmen zu keinem Ergebnis. Das Kondensieren von Wasser an den Scheiben tritt regelmäßig im Winter auf, während besonders kalter Perioden im Winter bilden sich sogar Eis- und

Schneebäumen an der Innenseite einiger Fenster des Gebäudes.

Die Miteigentümer der Wohnungen – beinahe alle klagen über dasselbe Problem – werden nun energischer und fordern dringende Lösungen ein. Alles vergeblich, nunmehr werden die Vertreter des Bauunternehmens bockbeinig und brechen kurzerhand die nun beinahe fünf Jahre währenden Verhandlungen ab, dies mit der Begründung, sie hätten alles richtig gemacht und die Eigentümer alles falsch.

Die Eigentümer der Wohnungen, meist Jungfamilien, fallen aus allen Wolken. Sie wenden sich an den Reuttener Rechtsanwalt Christian Pichler. Dieser rät ihnen, dringend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen, damit die Mängel geortet und auch die Kosten der Behebung festgestellt werden. Zeitgleich fordert er den Bauträger letztmals unter Setzung einer Nachfrist auf, die Mängel unverzüglich zu beheben, ansonsten werde Schadenersatz gefordert.

Das eingeholte Gutachten gibt ein vernichtendes Zeugnis über die Isolierung des Hauses im Bereich der Fenster ab. Selbst dieses Gutachten beeindruckt den Bauträger nicht, sodass ein Verfahren beim Landesgericht Innsbruck eingeleitet werden muss – auf das sich die Miteigentümer ohne Rechtsschutz auf eigenes Risiko einlassen.

Nun wird zur Überraschung des Anwalts die Verjährung aller Ansprüche eingewen-



Große Erleichterung verspüren die Miteigentümer einer Reuttener Wohnanlage – sie haben den Schadenersatzprozess gegen den Bauträger gewonnen und können nach dem Winter Fenster und Mauerwerk sanieren. Foto: Mittermayr

det, weil die Übergabe der Wohnungen schon länger als drei Jahre zurückliege und die Problematik der mangelhaften Isolierung schon seit Anbeginn bekannt gewesen sei. Es erfolgt eine entrüstete Entgegnung des Anwalts der Eigentümer, der auf die jahrelangen Beschwichtigungen und Versuche der Vertretung der Bauherrschaft, die Problematik vor sich herzuschieben, verweist. Eine Richterin beim Landesgericht kommt zum Ergebnis, dass eine Ver-

jährung aufgrund des Verhaltens der beklagten Partei bzw. deren Vertreter nicht anzunehmen sei. Auch wurde neuerlich ein Gutachten eingeholt, das im Wesentlichen die vorprozessual erstellte Expertise bestätigt.

Nach jahrelangem Prozessieren zeichnete sich ab, dass die Bauträgerschaft zu Schadenersatz verpflichtet war. Die Richterin unternahm daher einen Versuch, die Angelegenheit in Form eines Vergleichs zu erledigen.

Es wurde ein bedingter Vergleich geschlossen, der eine für die Wohnungseigentümer erträgliche Lösung ergab. Zur Überraschung der Reuttener Wohnungseigentümer widerrief jedoch die beklagte Partei den Vergleich. Sodann wurde das Verfahren fortgesetzt und es erging ein Urteil, das nun dem Bauträger in keiner Weise gefiel. Er musste nämlich rund 50.000 Euro mehr bezahlen, als ursprünglich im Vergleich vereinbart worden wäre. Eine Berufung gegen

diese Entscheidung blieb im Wesentlichen erfolglos, nur bei gewissen Randthemen und im Bereich der Kosten wurden geringfügige Abzüge gemacht.

Anwalt Pichler konnte den acht Miteigentümern kürzlich ein Weihnachtsgeschenk in Form der Entscheidung des Oberlandesgerichts Innsbruck präsentieren, durch die der Entscheid des Erstgerichts bestätigt wurde. Inzwischen bezahlte die verurteilte Bauträgerschaft auch vorbehaltlos die Summe – insgesamt 150.000 Euro.

Ein siebenjähriger Spießrutenlauf nahm somit ein glückliches Ende für die Wohnungsinhaber. Es fiel besonders auf, mit welcher Vehemenz die Bauherrschaft ihre Verantwortung bestreiten wollte. So stellte ein Sachverständiger durch Probeöffnungen am Mauerwerk Mängel in der Isolierung fest; er schloss daraus, dass diese Mängel an allen übrigen betroffenen Fenstern auch vorlägen, zumal kein Hinweis darauf gegeben war, dass die Verbauung dort auf andere Art und Weise geschehen wäre. Bei der letzten Verhandlung argumentierte ein Vertreter der Gegenseite jedoch damit, dass die Mauer nicht an allen erdenklichen Stellen der Häuser geöffnet worden sei, sodass der Beweis eines Mangels an allen Fenstern gescheitert wäre. Diese Argumentation wurde vom Gericht verworfen.

Wegen Betriebsferien über die Weihnachtsfeiertage bis 6.1. war der Tiroler Bauträger telefonisch nicht erreichbar.