

Herrengasse 6–8, 6/1/2  
1010 Wien, Austria

T (+43-1) 535 12 76  
F (+43-1) 532 54 39  
M (+43) 0664-991 40 36  
office@eiblmayr.at  
www.eiblmayr.at

AN

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Betrifft: Begutachtung des Bestandsobjekts [REDACTED]  
[REDACTED] am [REDACTED] und am [REDACTED] ergibt bestehenden Sachmangel.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die am [REDACTED] erfolgte Begehung der Wohnung [REDACTED]  
die Frau [REDACTED] in Kaufabsicht besichtigt und mich als Gutachterin beigezogen  
hat, hat unten angeführten Sachverhalt ergeben.

#### **GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME**

1. Bei der Begutachtung am [REDACTED] wurde festgestellt, dass die Wohnung unaufgeräumt und offensichtlich bewohnt war. Als bauliche Mängel konnten Wasserflecken an der Decke in Vorzimmer und Wohnzimmer (in kleinerem Ausmaß, siehe Beilage 1 und 2) und in der Küche (in größerem Ausmaß, siehe Beilage 3) festgestellt werden. Weiters stimmt der Grundriss von Top [REDACTED] nicht mit jenem Einreichplan, der als Konsensplan den Kaufwilligen beigelegt wurde und mir vorliegt, überein. Die bei der Behörde eingereichte Unterteilung von Küche und Bad wurde nicht ausgeführt, weiters ist das Badezimmer im Kabinett am Einreichplan nicht eingezeichnet.
2. Meine Empfehlung in einem Email vom [REDACTED] war, den Wasserfleck, der bei der Erstbesichtigung im [REDACTED] laut Ihrer Aussage klein war und von Maklerseite als alter Wasserschaden, der causal längst behoben worden wäre, anzusprechen und vor Vertragsunterzeichnung auf eine Behebung des Schadens zu bestehen. Weiters sollte die [REDACTED] als Verkäufer auf den fehlenden Konsensplan hingewiesen werden (Beilage 4).
3. Bei der Besichtigung am [REDACTED] konnte festgestellt werden, dass die Wohnung in einem schlimmeren Zustand als im Juni und immer noch verschmutzt und vermüllt ist. Der Wasserfleck in der Küche hat sich massiv vergrößert hat (siehe Beilage 3), während jene im Vor- und Wohnzimmer zwar unverändert sind, aber auch nicht saniert wurden (siehe Beilage 1 und 2).

4. Bei der gemeinsamen Begehung mit Frau [REDACTED] als Vertreterin der Verkäuferseite wurde die schräg darüberliegende Wohnung, Top [REDACTED] im 3. Stock, besichtigt, von wo der Schaden offensichtlich herrührt. Dort stand der Estrich im Vorzimmer unter Wasser, es tropfte aus einem Ventil an der Wand. Von Verkäuferseite hieß es, das rühre von einem defekten Wasserleitungsrohr her. Man habe „den Schaden gestern (sic! am [REDACTED] entdeckt“ und würde ihn umgehend sanieren. Wasserflecken waren auch im Gang des 2. Stockes – unterhalb von Top [REDACTED] und wo auch Top [REDACTED] liegt – zu sehen, allerdings sind diese teilweise durch eine abgehängte Rigipsdecke kaschiert.
5. Ich hielt gegenüber der Verkäuferseite fest, dass eine rasche Beseitigung des Schadens nicht möglich wäre, da eine nasse Tramdecke monatelang zum Austrocknen bräuchte und weiters der Estrich in Top [REDACTED] unverzüglich rauszureissen wäre, weil dieser weiterhin Feuchtigkeit nach unten hin abgeben würde. Frau [REDACTED] meinte, der Deckenputz würde abgeschlagen und die Holzträmme überprüft werden, weiters würden Trockengeräte aufgestellt werden. Diese Maßnahme ist nicht zielführend; ich wies darauf hin, dass die Wohnung monatelang nicht zu verwenden wäre, da die Deckenbalken lange austrocknen und im schlimmsten Falle sogar ausgewechselt werden müssten. Laut Aussage einer Fachexpertin zu Bauteilrestaurierung, [REDACTED] ist die bräunliche Verfärbung der Wandfarbe auf Gerbstoffe zurückzuführen, die von den Holzbalken bzw. an der Wand befindlicher alter Leimfarbe herrühren, die durch die Wasserzufuhr zersetzt und nach außen hin abgegeben werden. Durch das monatelange feuchte Ambiente ist es weiters möglich, dass sich bereits Hausschwamm etabliert hätte, was den kompletten Tausch der Deckenkonstruktion notwendig machen würde.
6. Die Verkäuferseite war weiters nicht kundig, was ein stimmiger Konsensplan ist und, dass dieser ihrerseits beizubringen wäre.
7. Nach dieser Begehung pflichtete ich der Überlegung von [REDACTED] bei, vom Kauf Abstand zu nehmen, da sie über den Zustand der Wohnung von Anfang an nicht korrekt informiert worden war. Der Wasserfleck an der Küchendecke wurde seitens des Maklers als „alter Wasserschaden“ dargestellt und die Information im [REDACTED] seitens des Verkäufers, Herrn [REDACTED] [REDACTED] dass der Wasserschaden bereits behoben sei, war offensichtlich unrichtig. Da im Vertragsentwurf, der mir teilweise vorliegt, in Punkt 9.4 festgehalten ist, dass „die Verkäuferseite ... keine Gewähr für Sachmängel leistet“, würde bei Unterzeichnung dieses Vertrages die Verantwortung für die Schadensbehebung der Käuferseite zufallen. Da der beschriebene Schaden an der Küchendecke nicht einfach und schnell zu beheben ist, müsste mit dem Vertragsabschluss monatelang zugewartet werden um sicher zu gehen, dass die Geschoßdecke in einwandfreiem Zustand ist. Dies ist nicht zumutbar, weiters liegt im Hinblick auf den Sachverhalt bei Top [REDACTED] der Verdacht nahe, dass auch an anderer Stelle am teilsanierten Gebäude verdeckte Mängel bestehen, für welche unter Umständen zukünftige Miteigentümer\*innen haftbar gemacht werden könnten.

Mit besten Grüßen

Architektin Dipl.Ing. Dr.techn. Judith Eiblmayr