

Wiener Zinshaus-Geschichte(n)

Buchbesprechung. Ein opulenter Bildband stellt ausgewählte Beispiele mit besonderer Geschichte aus allen Bezirken vor.

VON HANS WERNER SCHEIDL

In Wien gibt es zurzeit ungefähr 13.700 Zinshäuser in Privatbesitz. Das Klischee ist uns geläufig: Ein hoher Straßentrakt mit billiger Stuckfassade, dahinter ein zweiter, ebenso hoher Trakt, weitaus weniger pompös, meist recht trist. Zimmer, Küche, Kabinett, Klosett und Bassena am Gang. In der „Beletage“ des Vordertrakts, also im ersten Stock, logierte und repräsentierte die Hausbesitzerfamilie. Warum? Ganz einfach: So entging man dem oftmals feuchten und kalten Grund des Erdgeschoßes und dem Straßenlärm.

Noble Häuser aller Lagen

Doch es geht auch anders, ganz anders. Uns liegt ein wunderbarer Bildband vor, den Karoline Rais mit ihren Fotos und drei Autoren mit gelungenen Texten gestaltet haben. Das Team hat das Einfachste der Welt gemacht: Es hat sich Zeit genommen, ist zu Zinshausbesitzern gegangen und hat die abenteuerlichsten Geschichten aus dem Leben aufgezeichnet. Es geht um friedvolles Zusammenleben mit Mietern, um aggressive Exemplare, die dem Hausherrn alle paar Wochen die Polizei auf den Hals hetzen, meistens jedoch um wahre Immobilien-Perlen. Und um Hausbesitzer, die den Wert ihres Besitzes zu schätzen wissen. Gleichgültig, ob geerbt oder selbst erarbeitet.

Zwei Objekte aus jedem Bezirk wurden ausgewählt, und so ist es ein sehr opulenter Bildband geworden. Wer – zum Beispiel – hat Zeit und Muße, beim Vorüberfahren den



Penzinger Straße 48: 1956 waren die Decken so morsch, dass ein Bett im Zimmer abrutschte (l.). Dominikanerbastei: 220 m² um 120 Euro? (r.)



[Kremayr & Scheriau]

Blick in der Schönbrunner Straße himmelwärts zu richten? Er könnte einen dreigeschoßigen Dachausbau sehen, der unter freiem Himmel einen Pool für die 29 Mieter des Hauses bietet. Der Um- und Ausbau dauerte drei Jahre, verschlang neun Millionen, dürfte sich aber gelohnt haben.

Versteckte Juwelle - und Katastrophen

Man ahnt es zwar, ist jedoch immer wieder entzückt, welch wundervolle Gärten sich oft hinter anspruchslosen Fassaden auftun. In der Speisinger Straße etwa. Gut, in dieser Gegend vermutet man das. Aber man ist immer wieder überrascht, mit welcher Liebe und Hingabe die Eigentümer ihren Besitz schätzen und pflegen. Auch in der Schönbrunner Allee finden sich gut versteckte Gartenparadiese. Oder bauliche Katastrophen. In dem speziellen Fall zum Beispiel hat sich das aufgestockte Familienhaus zur

Straße hin gefährlich geneigt. Ein Kanal war undicht geworden, und der Untergrund senkte sich. Mit abschnittweisem Untergraben und Unterfüllen mit Beton wurde das Objekt letztlich doch gerettet.

Selbst in der Goldschlaggasse in Rudolfsheim-Fünfhaus haben die Autoren ein dreigeschoßiges Prachtstück gefunden. Früher diente das Erdgeschoß einem Vorfahren als Werkstatt für die Feilhauerei: eine Art Schmiede, in der händisch Feilen erzeugt wurden.



Silke Farmer-Wichmann, Clemens und Bernhard Riha, Karoline Rais:
„Wenn Wände reden könnten“
Verlag Kremayr & Scheriau, 280 Seiten, 29,90 Euro

Allerorten hatten sich in den Erdgeschoßen Handwerker eingerichtet. Als Beispiel zeigen die Autoren das Haus in der Kröllgasse, wo einst ein Kunstschlosser Krach machte. Dann zog eine Fleischhauerei ein, die im hinteren Trakt selchte und Wurst produzierte. Das Haus selbst aber ist feinsten Jugendstil.

Ein Beispiel für viel Aufwand ist in der Dietrichsteingasse am Alsergrund zu besichtigen. Hier kaufte vor Jahren ein mittelloser Student ein völlig herabgekommenes Zinshaus, „eine Bruchbude“. Und er tat, was viele Hausbesitzer in Wien machen: eine Sockelsanierung, bei der die Stadt Wien äußerst spendabel ist.

Der Bildband zeigt natürlich nur speziell ausgewählte und wirkliche Perlen unter Wiens Zinshäusern. Aber man ist dankbar dafür, dass man auch solche einmal kennenlernen darf.

Große Chance - mit Risiken

Zwangsversteigerungen. Gerichtlich versteigerte Immobilien können sehr günstig sein - wenn man sich auskennt. Worauf man achten sollte.

Sind Verbindlichkeiten mit einer Immobilie besichert und kommt der Schuldner in finanzielle Schieflage, kann auf Antrag des betreibenden Gläubigers die gerichtliche Verwertung bewilligt werden: Die Immobilie wird zwangsversteigert. Allerdings erst in letzter Konsequenz: „Wenn vorangegangene Verwertungsversuche scheitern“, erklärt Immobilienexperte Michael Stuxer. Eine Bank wird auf jeden Fall versuchen, das Objekt anderweitig zu verwerten, etwa durch einen Vertrag zwischen Schuldner und Investoren. Das bestätigt auch Willibald Habeller, Autor und Immo-Sachverständiger: „Nur die wenigsten Objekte kommen über Zwangsversteigerungen auf den Markt.“

Zusatzkosten berücksichtigen

Dennoch eröffnen sie die Chance auf den Erwerb besonders günstiger Immobilien: Der Ausrufpreis liegt nur bei der Hälfte des Schätzwertes. Allerdings werden die Versteigerungsobjekte im Versteigerungsedikt öffentlich kundgemacht (www.edikte.justiz.gv.at), und die Konkurrenz schläft nicht. „Gerade in Ballungszentren sind attraktive Objekte eher die Ausnahme“, weiß Stuxer. „Ein günstiger Einfamilienhaus-Rohbau in Stadtrand-Lage hingegen lässt sich durchaus finden.“ Solche Immobilien sind für Profis eher uninteressant, entsprechend größer sind die Chancen für private Investoren.

Doch ohne Erfahrung und/oder juristischen Beistand kann aus dem Schnäppchen ein Alptraum werden. Stuxer: „Einem Laien kann man das nicht vorbehaltlos empfehlen.“ Aber auch mit Unterstützung sollte man vor Abgabe eines Gebots die größten Risiken kennen (siehe Kasten). Die Prüfung aller Infos aus der Edikte-Datei ist ein Muss: Das Gutachten des Sachverständigen bildet nur die Basis – auch den Besichtigungstermin sollte man unbedingt wahrnehmen. Ein sachkundiger Blick ins Grundbuch ist ebenso erforderlich wie die Prüfung der Versteigerungsbedingungen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Vor Abgabe eines Gebotes muss ein Spargeld mit zehn Prozent des Schätzwertes (Vadium) hinterlegt werden. Platzt die Finanzierung oder scheitert der Verkauf aus Gründen, die beim Erwerber liegen, so haftet er für alle Kosten der neuerlichen Versteigerung – auch für ein allfällig niedrigeres Meistbot – mit seinem gesamten Vermögen. Als Zusatzkosten sind zu berücksichtigen: vier Prozent Zinsen ab dem Tag der Versteigerung, 1,1 Prozent (plus 45 Euro Eingabegebühr) für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts, 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, allfällige Kosten der Räumung der Liegenschaft und bevorzugte Forderungen nach § 27 Abs 3 WEG, wenn sie aus dem Versteigerungserlös nicht gedeckt werden können. (Fred Weingartner-Prack)

LEXIKON: RISKEN, DIE MAN VOR EINEM GEBOT KENNEN MUSS

Überbot: Mit dem Meistbot wird man noch nicht Eigentümer – man kann noch überboten werden.

Anfechtung: Gegen die Erteilung des Zuschlags kann Widerspruch erhoben werden, der Zuschlag kann vom Gericht versagt oder aufgehoben werden.

Keine Gewährleistung: An sein Meistbot bleibt man gebunden, später erkannte Mängel berechnen nicht zu Preisminderung oder Rücktritt. Einziger Strohhalm: Den Sachverständigen des Gutachtens trifft die strenge Haftung nach § 1299 ABGB.

Pfandrechte: Nach der Verteilung werden alle Pfandrechte gelöscht. Aber Vorsicht: Nur auf Antrag!

Sonstige Lasten: Im Grundbuch eingetragene

Rechte und Lasten wie Dienstbarkeiten, Wohnrechte, Ausgedinge, Wege- und Wasserrechte gehen nicht automatisch unter. Jedenfalls zu übernehmen sind öffentlich-rechtliche Lasten, etwa die Duldung einer Stromleitung oder eines Kanals.

Miet- und Pachtrechte: Der Ersteher tritt in die Rechtsposition des ehemaligen Eigentümers ein, ist an bestehende Verträge gebunden. Auch daran, einem Mieter die erlegte Kautions zurückzuerstatten.

Besonders trickreich: Es können nicht sofort erkennbare Mietverhältnisse oder Servitute (etwa Wegerechte) bestehen. Beides kann langwierige und teure juristische Aufarbeitungen nach sich ziehen.

www.otto.at OTTO IMMOBILIEN Knight Frank

lyse: Kaufen Mieten in Wien

#Wien

Alle aktuellen Kauf- und Mietpreise für jeden Bezirk

NEUE AUSGABE

Hier gratis bestellen: www.otto.at/wien