

Gründerzeit mit Zukunft

Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien

Qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden

Arbeitsbehelf für Sanierungswillige aus Sicht der Praxis

M. Havel

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

1c/2013

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Downloadmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at>

Gründerzeit mit Zukunft

Subprojekt 2: Grundlagen und Machbarkeitsstudien

Qualitativ hochwertige Sanierung von Gründerzeitgebäuden

Arbeitsbehelf für Sanierungswillige aus Sicht der Praxis

Mag.^a Margarete Havel
Havel & Havel Beratungs GesmbH

Mag.^a Karin Sammer
ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

DI Johannes Rammerstorfer
e7 Energie Markt Analyse GmbH

Wien, November 2011

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm *Haus der Zukunft* des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Die Intention des Programms ist, die technologischen Voraussetzungen für zukünftige Gebäude zu schaffen. Zukünftige Gebäude sollen höchste Energieeffizienz aufweisen und kostengünstig zu einem Mehr an Lebensqualität beitragen. Manche werden es schaffen, in Summe mehr Energie zu erzeugen als sie verbrauchen („Haus der Zukunft Plus“). Innovationen im Bereich der zukunftsorientierten Bauweise werden eingeleitet und ihre Markteinführung und -verbreitung forciert. Die Ergebnisse werden in Form von Pilot- oder Demonstrationsprojekten umgesetzt, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten.

Das Programm *Haus der Zukunft Plus* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert und elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Wichtige Überlegung vor der Sanierungsentscheidung.....	6
2.1	In welchem Bauzustand ist das Sanierungsprojekt?.....	6
2.2	Gibt es eine Mindestgröße für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?	6
2.3	Welche Bedeutung hat die Flächenwidmung?	6
2.4	Besteht eine Verwertungsabsicht für das Objekt nach der Sanierung?.....	6
2.5	Welche Rolle spielt das Steuerrecht für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?.....	6
2.6	Welche Voraussetzungen auf Seiten der Eigentümerstruktur sind für eine Sanierungs-Entscheidung förderlich?.....	7
2.7	Inwieweit sind gesetzliche Mietzinsobergrenzen ein Sanierungshindernis?	8
2.8	Können Investitionskosten für die Modernisierung auf die Mietzinse aufrechter Mietverhältnisse umgelegt werden?	10
2.9	Rechtfertigen thermisch-energetische Maßnahmen eine Mietzinsanhebung in einem § 18 Verfahren?	11
2.10	Sind freiwillige Vereinbarungen mietrechtlich zulässig?	11
2.11	Wo findet die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG Anwendung?	12
2.12	Welche Konsequenzen hat die Finanzierung der Sanierung mit Fördermitteln (z.B. Sockelsanierung) für die EigentümerInnen?.....	15
3	Erste Schritte zur Förderung der Sanierung.....	15
3.1	Was sind die ersten Schritte zur geförderten Sanierung?.....	15
3.2	Ab wann ist es sinnvoll, Baufachleute in die Planung mit einzubeziehen?	16
4	Informationsstrategien.....	16
4.1	Wann sollen die MieterInnen über die geplante Sanierung informiert werden?.....	16
4.2	Welche Informationsstrategien haben sich bewährt?	17
4.3	Welche Erfahrungen haben die MieterInnen mit Informationen über geplante Sanierungen gemacht?	18
4.4	Welche Rolle können Gebietsbetreuungen im Informationsprozess einnehmen?.....	18
5	Qualitativ hochwertige Sanierung – umfassendes Sanierungskonzept	19

5.1	Was versteht man unter einer qualitativ hochwertigen Sanierung eines Gründerzeithauses?.....	19
5.2	Wie kann ein bewohntes Wohngebäude durchgreifend saniert werden?	20
5.3	Was ist unter einem umfassenden Planungskonzept zu verstehen?.....	20
5.4	Welche Arten von Ersatzwohnungen werden im Normalfall angeboten?	21
5.5	Wie wird die Übersiedlung in Ersatzwohnungen von MieterInnen angenommen?.....	21
6	Hemmnisse für eine Sanierungsentscheidung.....	22
6.1	Was sind die Problembereiche, die eine Sanierungsentscheidung verhindern oder erschweren?.....	22
7	Sanierung der Wohnungen - Standardanhebung.....	23
7.1	Welche Erfahrungen haben Hausverwaltungen und PlanerInnen bei der Sanierung von Wohnungen gemacht?	23
7.2	Welche Erfahrungen haben MieterInnen bei der Sanierung ihrer Wohnungen gemacht? ...	23
7.3	Wie sind die Duldungspflichten der MieterInnen im Bezug auf nachträgliche Sanierungsarbeiten geregelt?	24
7.4	Muss ein/e Mieter/in die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumb- und Entlüftungsanlage iSd § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen/ihren Willen dulden?	25
7.5	Müssen die MieterInnen den Fenstertausch dulden?	25
7.6	Kann der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung gegen den Willen der MieterInnen durchgesetzt werden?	25
7.7	Welche Maßnahmen erhöhen aus Sicht der MieterInnen den Wohnkomfort?.....	26
8	Betreuung der MieterInnen während der Umsetzung	26
8.1	Welche Betreuung der MieterInnen während der Sanierung hat sich bewährt?.....	26
9	Unvorhergesehene Kosten	26
9.1	Welche Probleme können bei der Umsetzung auftauchen?.....	26
10	Dämmen an der Grundgrenze	27
10.1	Wie ist die Dämmung der Außenfassaden bei Gründerzeithäusern geregelt?	27
10.2	Welche Erfahrungen wurden bei der Dämmung der Feuermauer gemacht?	28
10.3	Welche Probleme das Nachbarschaftsrecht betreffend können bei einer Sanierung noch zu lösen sein?	29

Gründerzeit mit **Zukunft**

Gesamtheitliche Modernisierung
von Gründerzeitgebäuden

1 Einleitung

Durch eine qualitativ hochwertige Sanierung ist es möglich, Gründerzeitgebäude auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen und gleichzeitig einen hohen energetischen Standard zu erreichen. Dazu sind allerdings Maßnahmen erforderlich, die über eine konventionelle Sanierung, bei der vor allem die Fassade instandgesetzt wird und die Fenster erneuert oder saniert werden, hinausgehen. Eine zunehmende Anzahl an Sanierungsprojekten zeigt, dass selbst Sanierungen auf Niedrigenergiehausstandard möglich sind.

Dieser Arbeitsbehelf will EigentümerInnen, Hausverwaltungen, PlanerInnen und anderen interessierten Personen, die beabsichtigen, ein Gründerzeithaus qualitativ hochwertig zu sanieren, Erfahrungen aus der Praxis mitgeben. Mit dieser aus den Erfahrungen von ExpertInnen gespeisten Orientierungshilfe soll ihnen einerseits die Entscheidung erleichtert werden, andererseits sollen mögliche Stolpersteine im Vorfeld sichtbar gemacht werden, damit im Bedarfsfall rechtzeitig Gegenstrategien entwickelt werden können.

Die Broschüre, die im Rahmen des Forschungsprojekts „Leitprojekt Gründerzeit mit Zukunft“¹ entwickelt wurde, ist daher als praxisorientierte Ergänzung zu den vorhandenen Leitfäden gedacht und kann diese nicht ersetzen. Umfassende Informationen zum Thema mit detaillierten Angaben zu den verschiedenen Fördermodellen bietet in Wien der wohnfonds_wien (www.wohnfonds.wien.at). Im Besonderen sei auf den Leitfaden des wohnfonds_wien: „sanieren von althäusern. der weg zu mehr wohnqualität, Stand Juni 2009“, hingewiesen, wo der Sanierungsprozess von der Idee bis zur Umsetzung sehr informativ und detailliert beschrieben wird.

Grundlage für die hier präsentierten Fragen und Antworten sind praktische Erfahrungen von Hausverwaltungen, Planungs-, Bauträgerbüros und Gebietsbetreuungen. In ausführlichen Gesprächen berichteten die Experten und Expertinnen über ihre langjährigen Erfahrungen bei der Sanierung von Wohngebäuden aus der Gründerzeit. Die Erfahrungen von Mietern und Mieterinnen mit dem Sanierungsprozess wurden ebenfalls erhoben. Dabei fließen die Sichtweisen beider Seiten, Vermieter und Mieter, ein. Zur Veranschaulichung der Themen wurden z.T. aussagekräftige Originalzitate aus den Interviews aufgenommen.

¹ Gefördert im Rahmen des Programms Haus der Zukunft Plus von BMVIT

2 Wichtige Überlegung vor der Sanierungsentscheidung

2.1 In welchem Bauzustand ist das Sanierungsprojekt?

Der Bauzustand eines Gebäudes bestimmt Kosten und Wirtschaftlichkeit einer Sanierung. Es ist daher sinnvoll, möglichst früh eine detaillierte Bestandsaufnahme zu machen bzw. eine Überprüfung des Bauzustandes durch Baufachleute (Statik, Planung, Baufirma etc.) zu beauftragen. In der Regel zahlt es sich aus, hier bereits Geld für Expertengutachten zu investieren und nicht auf eine Gefälligkeit von sogenannten "guten" Bekannten zu zählen. Denn die Haftung bei Fehleinschätzungen ist in solchen Fällen nie gegeben.

2.2 Gibt es eine Mindestgröße für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?

Sanierungsfachleute nennen als Mindestgröße rund 500 bis 800 m² Nutzfläche. Sie argumentieren, dass die Kosten für die Erneuerung der Steigleitungen oder den Einbau eines Lifts bei größeren Objekten nicht wesentlich höher sind als bei kleineren Häusern.

2.3 Welche Bedeutung hat die Flächenwidmung?

Die Wirtschaftlichkeit wird auch von der Flächenwidmung bestimmt. Folgende Fragen sind zu beantworten: Darf das Wohnhaus aufgestockt und/oder das Dachgeschoß ausgebaut werden? Müssen Gebäudeteile abgebrochen werden? Zur Klärung dieser Fragen wird empfohlen, Kontakt zur MA 21 aufzunehmen, um über die Vorgaben der Flächenwidmung informiert zu werden.

2.4 Besteht eine Verwertungsabsicht für das Objekt nach der Sanierung?

Wenn beabsichtigt wird, die Sanierung des Wohnhauses mit einer Förderung zu finanzieren, dann sollte das Objekt zumindest 15 Jahre (Laufzeit der Kreditrückzahlung) nicht veräußert werden. Sollten kurzfristige Verkaufsabsichten bzw. die Umwandlung in Wohnungseigentum geplant werden, dann ist die Sanierung mit einer Förderung auszuschließen.

2.5 Welche Rolle spielt das Steuerrecht für die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung?

Fachleute empfehlen privaten EigentümerInnen unbedingt eine Planwirtschaftlichkeitsberechnung (sogenannte Prognoseberechnung) für die Sanierung durchzuführen, um die steuerliche Anerkennung der Vermietung gegenüber dem Finanzamt zu dokumentieren. Eine Anerkennung der Vermietung als Einkunftsquelle setzt voraus, dass trotz zeitweiliger Verluste – insbesondere im Zuge einer umfassenden Sanierung – die Erzielung eines Gesamtüberschusses in einem absehbaren Zeitraum von 25 bzw. 28 Jahren („Große Vermietung“) erwartet werden kann.

In der Planwirtschaftlichkeitsberechnung werden die erwartbaren Mietzinse für die künftigen 25 Jahre den Aufwendungen und Kreditzinsen gegenübergestellt. In sanierten Gründerzeithäusern mit aufrechten Mietverträgen erlaubt der Gesetzgeber durch das Vorhandensein sogenannter „Zwangsmieten“ das Ansetzen eines Marktmietzinses. Nur mit einem positiven Ergebnis der Planwirtschaftlichkeitsberechnung wird eine umfassende Sanierung auch steuerlich wirtschaftlich sein. Im Falle eines Verlustes aus der Vermietung (bzw. aus der Prognoserechnung) wird die Vermietung vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft, was zur Aberkennung der Unternehmereigenschaft führt und hohe steuerliche Nachforderungen zur Folge haben kann.

In jedem Fall ist die steuerrechtliche Abklärung mit einem/r fachkundigen Steuerberater/in zu empfehlen.

*„Es braucht ein Vertrauensverhältnis [zwischen Eigentümer und Hausverwaltung]. Ich brauche vom Eigentümer Informationen, um für ihn ein vernünftiges Sanierungspaket machen zu können. Ein einfaches Beispiel: Es nützt ihm nichts, wenn ich von großartigen steuerlichen Abschreibemöglichkeiten erzähle, wenn es nichts zum steuerlich Absetzen gibt. Oder es lebt jemand von den Einnahmen des Hauses, dann bringt es auch nichts. Hat er vor, das mittelfristig zu veräußern, dann kann er es auch vergessen. Also diese Informationen müssen an und für sich schon erfragt werden. Es steht im „Sanieren in Wien“ wunderbar drinnen: es gibt **subjektive und objektive Entscheidungsgründe**, und die gehören an und für sich abgefragt, weil vielleicht bringt's auch das Geförderte nicht, vielleicht ist ein Ungefördertes besser.“ (HausverwalterIn)*

2.6 Welche Voraussetzungen auf Seiten der Eigentümerstruktur sind für eine Sanierungs-Entscheidung förderlich?

Wesentliche Voraussetzung für eine Entscheidung für eine umfassende Sanierung sind klare Eigentumsverhältnisse und die volle Handlungsfähigkeit der EntscheidungsträgerInnen. Sind diese Voraussetzungen nicht oder nur teilweise gegeben, wird die Entscheidungsfindung wesentlich behindert und der Entscheidungsprozess u.U. über Jahre verzögert.

Eher schwierig und langwierig kann die Entscheidung für die Sanierung eines Wohnhauses im Wohnungseigentum sein. Die betroffenen WohnungseigentümerInnen haben in der Regel verschiedene Zugänge zum Thema Sanierung, ihre Befürchtungen und Erwartungen sind unterschiedlich, die finanziellen Belastungen werden differenziert wahrgenommen bzw. können einzelne WohnungseigentümerInnen mit den anstehenden Sanierungsfragen auch überfordert sein. Auch hier ist die frühzeitige und umfassende Information aller Beteiligten unerlässlich. Der Entscheidungsprozess muss nicht nur den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, sondern soll auch durch eine möglichst transparente Information sowie ausreichend Zeit für die Entscheidungsfindung gefördert werden. Die Einbindung von externen Fachleuten (Planung, Fördergeber, Gebietsbetreuung u.a.) in die Information hat sich in vielen Fällen bewährt.

Aufgrund der Erfahrungen vieler ExpertInnen besteht der Eindruck, dass private EigentümerInnen von kleineren Liegenschaften eher große Vorbehalte haben, sich für eine Sanierung eines Gründerzeithauses zu entscheiden, da nicht alle Risiken auszuschalten sind.

2.7 Inwieweit sind gesetzliche Mietzinsobergrenzen ein Sanierungshindernis?

Die Entscheidung von InvestorInnen und HauseigentümerInnen, umfangreiche Investitionen in die Sanierung und in energetische Verbesserungen zu tätigen, wird maßgeblich von der Frage mitbestimmt werden, inwieweit die Investitionskosten über die Miete refinanziert werden können. Bei Mietobjekten in Gründerzeitgebäuden ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese dem sogenannten Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, wodurch neben dem Kündigungsschutz auch die jeweils geltenden Mietzinsobergrenzen zur Anwendung gelangen. Die Mietzinsbildung bei Mietobjekten in Gründerzeithäusern ist daher in den wenigsten Fällen frei vereinbar und unterliegt daher weitgehend den gesetzlichen Preisbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes. Davon betroffen sind nicht nur Altmietverträge, die vor 1994 abgeschlossen wurden und deren Anteil immerhin noch 40 Prozent aller aufrechten Mietverträge in Wiens Gründerzeithäusern ausmacht.

Auch Neuverträge in umfassend modernisierten Gründerzeitgebäuden - mag die Sanierung auch in wirtschaftlicher Hinsicht einem Neubau gleichkommen²- unterliegen der Vollarwendung des MRGs samt den jeweils geltenden Mietzinsbildungsvorschriften. Selbst eine (nachträglich) erfolgte Wohnungseigentumsbegründung ändert daran nichts. Eine Ausnahme bilden lediglich Mietgegenstände, die im Rahmen von Dachbodenausbauten oder Zubauten neu geschaffen wurden.

Bei den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes handelt es sich im Allgemeinen um „relativ zwingendes“ Recht, was heißt, dass davon zu Ungunsten des/r Mieter/in nicht rechtswirksam abgewichen werden kann. Auch wenn am Markt höhere als die gesetzlich zulässigen Mietzinse erzielt und von den Vertragspartnern vereinbart werden, ist der übersteigende Teil im Falle einer gerichtlichen Überprüfung, die von dem/r Mieter/in innerhalb bestimmter Fristen³ begehrt werden kann, von einer „Teilnichtigkeit“ bedroht und muss vom Vermieter zurückgezahlt werden.

Mietzinsbeschränkungen gelten sowohl für Wohnungen als auch für Geschäftsräume. Die Mietzinsbildungsvorschriften im Vollarwendungsbereich des MRG sind sehr komplex. So können daher eine Vielzahl unterschiedlicher Mietzinsbildungssysteme - abhängig etwa vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, der Art der vereinbarten Nutzung und Ausstattung des Mietobjekts, um nur einige Kriterien zu nennen - im selben Gebäude zur Anwendung gelangen und daher auch nebeneinander bestehen.

Auch bei der Neuvermietung einer Wohnung in einem umfassend sanierten bzw. modernisierten Gründerzeithaus sind daher die jeweils geltenden Mietzinsbeschränkungen des § 16 MRG zu beachten. Neben dem Richtwertmietzins, der wohl die häufigste Mietzinsbildungsform bei Neuverträgen darstellen wird, kommt auch der angemessene Mietzins und nur in Ausnahmefällen der freie Mietzins zur Anwendung.

² (vgl. Dirnbacher, MRG, S. 56)

³ Bei unbefristeten Verträgen innerhalb von 3 Jahren ab der Mietzinsvereinbarung, bei befristeten Verträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses (§ 16 Abs 8 MRG)

Zeitlich befristete Ausnahmen können sich aus den jeweiligen Förderungsbedingungen oder eines laufenden Mietzinserhöhungsverfahrens gem. § 18 MRG ergeben. Ein allenfalls anzuwendender förderungsrechtlicher Mietzins („Deckungsmiete“ nach dem WWFSG) geht grundsätzlich den Mietzinsbeschränkungen des MRG (§ 16 Abs 12 MRG) vor. Sollten die Förderungsbedingungen keine Beschränkungen vorsehen oder eine Sanierung frei finanziert worden sein, gelten jedoch die jeweiligen mietrechtlichen Mietzinsbeschränkungen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass bei befristeten Mietverhältnissen – unabhängig von der Dauer der Befristung – bei allen Mietzinsbildungsformen außer beim freien Mietzins ein weiterer Abschlag von 25 Prozent des ermittelten Hauptmietzinses vorzunehmen ist.

Mietzinsbildung bei Neuverträgen in Gründerzeithäusern		
Angemessener Mietzins	Richtwert	Freier Mietzins
<ul style="list-style-type: none"> • Vermietung zu Geschäftszwecken • Denkmalschutz und Einsatz erheblicher Eigenmittel • Nach 1945 neu geschaffene Mietgegenstände durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau • Wohnungen Kat A oder B größer als 130 m² • Freiwillige schriftliche Vereinbarung bei unbefristeten MV nach 1 Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> • REGELFALL bei • Neuabschlüssen nach 1994 • bei Wohnungen der Kategorie A, B oder C, wenn sonst kein Begünstigungstatbestand • Bei Kat D - Wohnungen gilt nach wie vor der Kategoriemietzins 	<ul style="list-style-type: none"> • § 53 MRG- Begünstigte Rückzahlung nach RBG 1971 • Dachbodenobjekte (Ausbau bzw. bei Aufstockung nach 2001) • Aufbauten, Zubauten (nach 2006) • Pachtverträge • Mietgegenständen über Objekte, die keine Mietgegenstände iSd MRG (neutrale Objekte, Freiflächen, Garagen) • Vermietung im Rahmen bestimmter Unternehmen wie Heime, betreute Bestandverhältnisse karitativer Organisationen, Dienstwohnungen, spezielle 6 Monatsverträge und bestimmte Zweitwohnungen

2.8 Können Investitionskosten für die Modernisierung auf die Mietzinse aufrechter Mietverhältnisse umgelegt werden?

Die Durchführung von Modernisierungsarbeiten, sei dies an allgemeinen Teilen des Hauses oder in den Mietgegenständen selbst, berechtigt den Vermieter per se nicht zur Anhebung der bestehenden Mietzinsvereinbarungen, da in aufrechte Bestandverträge einseitig grundsätzlich nicht eingegriffen werden kann. Der/ie Vermieter/in kann entweder versuchen, für die Finanzierung der Arbeiten eine freiwillige Vereinbarung mit den MieterInnen zu erreichen (siehe Pkt. 2.9), die der Gesetzgeber unter bestimmten Voraussetzungen für zulässig erachtet oder er erwirkt eine einseitige Anhebung der Mietzinse (auch gegen den Willen der Mieter). Dafür ist der/ie Vermieter/in jedoch auf das sogenannte § 18 Verfahren angewiesen. Nur dieses ermöglicht dem/r Vermieter/in unter sehr restriktiven Bedingungen, die bestehenden Mietzinse anzuheben, da nur durch eine rechtskräftige Entscheidung nach den §§ 18f MRG rechtsgestaltend in Privatrechtsverhältnisse, nämlich Mietzinsvereinbarungen, eingegriffen werden kann, um den Zweck der Finanzierung sonst nicht gedeckter Erhaltungsarbeiten sicherzustellen.⁴

Das Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG ist grundsätzlich auf Substanzerhaltung gerichtet und als gesetzliche Notmaßnahme dafür zu sehen, dass das Gebäude mit den Einnahmen aus den bestehenden Mietzinsen nicht erhalten werden kann. Grundsätzlich finden nur unbedingt notwendige und unmittelbar anstehende Erhaltungsarbeiten Eingang in eine § 18 Erhöhung. Nützliche Verbesserungen (§ 18 b MRG) können nur dann in eine § 18 Erhöhung einfließen, wenn das gesamte Sanierungsvorhaben gefördert wird und damit die Durchführung bloßer Erhaltungsarbeiten dem/r Mieter/in nicht teurer käme als die gleichzeitige Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit Förderung. Die Berücksichtigung von Verbesserungsarbeiten im Rahmen eines § 18 Verfahrens darf nur dann erfolgen, wenn aus der erteilten Förderung keine zusätzliche Belastung für die MieterInnen des Hauses resultiert.

⁴ 5 Ob 240/06 i, vgl. Würth in Rummel, Rz 2 zu § 18 MRG

2.9 Rechtfertigen thermisch-energetische Maßnahmen eine Mietzinsanhebung in einem § 18 Verfahren?

Thermisch energetische Maßnahmen können im Rahmen eines § 18 Verfahrens berücksichtigt werden, solange man diese Maßnahmen als notwendige Erhaltungsarbeiten i.S. des § 3 MRG qualifizieren kann. Nach den Bestimmungen des MRG hat die Erhaltung nach „Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erfolgen. Mit dieser flexiblen Formulierung, der gemeinhin als „dynamischer Erhaltungsbegriff“ bezeichnet wird, soll die vom Gesetzgeber des MRG intendierte „sorgsame und nachhaltige Pflege des Althausbestandes“ durch die Anpassung auf den zeitgemäßen Standard gewährleistet werden. Unter Erhaltung ist daher mehr als das bloße Konservieren des Bestehenden zu verstehen. So kann auch der Austausch von schadhafte Fenstern gegen anders konstruierte Schall- und Wärmeschutzfenster oder etwa das Anbringen eines Vollwärmeschutzes immer noch als Erhaltung i.S.d. dynamischen Erhaltungsbegriffes qualifiziert werden, wenn die Rechtsprechung auch einen Schaden oder zumindest eine Schadensgeneigtheit für die Einstufung als Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen als erforderlich ansieht.

Darüber hinaus sind auch „energiesparende Maßnahmen“ den Erhaltungsarbeiten im MRG gleichgestellt. Hier ist zwar nicht das Vorliegen einer Reparaturbedürftigkeit, einer Schadensgeneigtheit oder einer Funktionseinschränkung erforderlich, jedoch werden energiesparende Maßnahmen nur dann als Erhaltung qualifiziert, wenn und insoweit die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Die Schwierigkeit, die sich in der Praxis stellt, wird im Nachweis der geforderten Wirtschaftlichkeit liegen. Liegen aber diese Voraussetzungen vor, ist wohl jede erdenkliche energiesparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit subsumierbar, so etwa auch die Installation von energieerzeugenden Anlagen wie etwa Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

„Der wohnfonds hat mit der Schlichtungsstelle einen modus vivendi gefunden, der seit 2000 gut funktioniert. Man sagt, es gibt eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die ist auch auf unserer Homepage downloadbar. Man nimmt die Investitionskosten abzüglich Förderung und stellt diese Summe einer rechnerischen Einsparung gegenüber und dividiert das mit der Laufzeit. Bis 20 Jahre wird es von der Schlichtungsstelle akzeptiert.“ (Fördergeber)

2.10 Sind freiwillige Vereinbarungen mietrechtlich zulässig?

Da eine Mietzinsanhebung im Rahmen eines § 18 Verfahrens zum einen nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich, zum anderen aufwendig und zeitintensiv ist, kann versucht werden, die bestehenden MieterInnen auch im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung an den Sanierungskosten zu beteiligen, wenn auch das Einvernehmen mitunter schwer zu erzielen ist.

Das MRG (§16 Abs 10 und 11 MRG) lässt jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Vereinbarungen mit dem/r Mieter/in für eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten sowie von geförderten Sanierungskosten bis zur Höhe des angemessenen Mietzinses zu. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- eine schriftliche Vereinbarung zwischen Mieter/in und Vermieter/in,
- ein mindestens halbjähriges Bestehen des Mietverhältnisses,
- eine ausdrückliche Festlegung der Erhöhung und des Erhöhungszeitraums und
- bei befristeten Mietverhältnissen muss der Erhöhungszeitraum vor Ablauf des Mietvertrages enden.

Eine derartige Vereinbarung kann auch auf NachmieterInnen rechtswirksam überbunden werden, wenn ihnen bei Abschluss des Hauptmietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben und wenn bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

Bei unbefristeten Mietverträgen lässt das MRG (§ 16 Abs 1 Z 5 MRG) bei bestehenden Hauptmietverhältnissen auch unbefristete Vereinbarungen über die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zu. Auch hier ist ausdrücklich eine Vereinbarung mit dem/r Mieter/in in Schriftform erforderlich und kann frühestens nach einem Jahr ab Übergabe des Mietgegenstandes geschlossen werden. Jedoch ist zu beachten, dass die Unterzeichnung einer freiwilligen Vereinbarung für jene MieterInnen, die eine Mietzinsbeihilfe beim Finanzamt beantragen wollen, negative Folgen hat. Denn eine Mietzinsbeihilfe vom Finanzamt wird nur gewährt, wenn die Erhöhung durch ein § 18 Schlichtungsverfahren belegt ist.

2.11 Wo findet die „Deckungsmiete“ nach dem WWFSG Anwendung?

Wenn das Förderungsrecht in bestimmten Fällen Mietzinsbildungsvorschriften vorsieht, gehen diese im Fall der Neuvermietung den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG vor. Mit der letzten Änderung des WWFSG wurden auch die förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften (§ 64 Abs 2 und 4 WWFSG) novelliert und die „Deckungsmiete“ neu definiert.

Die Deckungsmiete kommt grundsätzlich nur bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert (SOS/TOS⁵) wurde, sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschossausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung (Zubau, DG-Ausbau im Rahmen SOS, TOS/Thewosan) zur Anwendung. In diesen Fällen ist nach § 64 Abs 2 und 4 WWFSG die Vereinbarung höchstens eines „kostendeckenden Mietzinses“ (Deckungsmiete) zulässig.

⁵ Bezeichnete Förderschienen nach dem Wiener Wohnbauförderungsrecht: SOS Sockelsanierung, TOS Totalsanierung

Die Deckungsmiete (gem. § 64 WWFSG) ist grundsätzlich danach ausgelegt, dass der Mietzins aller mit Fördermittel angehobenen oder neu hergestellten Wohnungen nicht mehr betragen darf, als anteilig für die Rückzahlung der geförderten Darlehen auf Laufzeit erforderlich ist. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderzuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3,4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 €/m² je m²/Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich jährlich zu Jahresbeginn auf Basis des Indexwertes des VPI 2000 für Juni 2009.⁶

Die Deckungsmiete besteht daher zusammengefasst aus

- den anteiligen Kosten für die Darlehensrückzahlung der geförderten Darlehen auf dessen Laufzeit sowie
- einem Pauschalbetrag für die laufende Instandhaltung max. in Höhe von 0,50 €/m² Nutzfläche

Die Vereinbarung von befristeten Mietverhältnissen ist zwar auch nach dem Förderungsrecht zulässig, bewirkt jedoch in weiterer Folge, dass auch hier von dem ermittelten kostendeckenden Mietzins ein Abschlag von 25 Prozent vorzunehmen ist.

Da die „Deckungsmiete“ nur für im Rahmen der Sockelsanierung oder der Totalsanierung entweder im Standard angehobene oder neu geschaffene Wohnungen zur Anwendung kommt, gilt dieses Prinzip nicht für Geschäftsobjekte oder bestehende Wohnungen, die nicht mit Fördermittel in der Kategorie angehoben wurden, weshalb für jene Objekte weiterhin die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG heranzuziehen sind.

⁶ § 64 Abs 2 iVm § 63 Abs 3 WWFSG



	Frei finanzierte Sanierung, Erhaltungsförderung, Thewosan	Sockelsanierung	Totalsanierung
Aufrechte Bestandverhältnisse	<p>Beteiligung des Mieters an den Sanierungskosten ausschließlich im Rahmen einer zeitlich befristeten rechtskräftigen</p> <p>§ 18 Erhöhung oder eine</p> <p>Freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16 Abs 1 Z 5 oder 16 Abs 10 MRG)</p>	<p>Beteiligung des Mieters an den Sanierungskosten ausschließlich im Rahmen einer zeitlich befristeten, rechtskräftigen</p> <p>§ 18 Erhöhung oder eine</p> <p>Freiwillige (schriftliche) Vereinbarung (§ 16/10 MRG) höchstens jedoch der kostendeckende Mietzins</p>	
Neuverträge	<p>Gesetzlich zulässiger Mietzins (§ 16) somit:</p> <p>Richtwert: Wohnungen Kat A, B, C < 130 m²</p> <p>Angemessener MZ: Wohnungen Kat A, B > 130 m², geschäftliche Nutzung, Denkmalschutz</p> <p>Kategorie D-Mietzins: Wohnungen Kat. D</p> <p>Freier Mietzins: Neuschaffung durch Zu/Aufbau (z.B. DG-Ausbau)</p> <p>Ein für die jeweilige Wohnung festgesetzter § 18 Mietzins kann auf Dauer des rechtskräftigen Erhöhungszeitraums überwältzt werden, falls dieser höher als der gesetzlich zulässige (§ 16 MRG)</p>	<p>Bei Objekten, an denen geförderte wohnungsinnenständige Maßnahmen (Aufkategorisierungen) durchgeführt wurden: Deckungsmiete auf Förderdauer;</p> <p>nach Ablauf der Förderung: gesetzlich zulässiger Mietzins (RW, angemessener MZ oder freier Mietzins z.B. bei Dachgeschossausbauten bzw. Neuschaffung .</p> <p>Bei allen anderen Objekten (Geschäfte, Wohnungen, an denen keine geförderten Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden: gesetzlich zulässiger MZ</p>	<p>Deckungsmiete auf Förderdauer, nach Ablauf der Förderung: gesetzlich zulässiger Mietzins (RW, angemessener oder freier Mietzins z.B. bei Dachgeschossausbauten bzw. Neuschaffung</p>

2.12 Welche Konsequenzen hat die Finanzierung der Sanierung mit Fördermitteln (z.B. Sockelsanierung) für die EigentümerInnen?

Mit der Zusicherung von Wohnbaufördermitteln sind wesentliche Auflagen verbunden, die die Eigentumsrechte eines Gründerzeithauses für eine bestimmte Dauer einschränken. Eine Auflage der Sockelsanierung ist, im Grundbuch ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie auch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen. Ein Gebietsbetreuer erwähnt auch die psychologischen Hemmnisse der geförderten Sanierung für die „kleineren“ EigentümerInnen:

„Also gerade je unprofessioneller die Einzelnen sind, desto wichtiger ist das. Es gibt auf Seiten der Eigentümer viele diffuse Sanierungsängste, und natürlich auf Seiten der Bewohner. Und jede Sanierung ist mit Veränderungen verbunden, und da bedarf es Arbeitsaufwands. Es ist nicht nur ein technischer Prozess sondern ein sozialer Prozess.“ (GebietsbetreuerIn)

Weiters ist der/die Eigentümer/in verpflichtet, zur Sanierung beantragte Wohnungen der Stadt Wien teilweise zur Vergabe anzubieten; davon betroffen sind die zweite und jede weitere vierte Wohnung (sogenannte Anbotswohnungen). Diese Anbotswohnungen müssen seit der WWFSG Novelle 2010 nach Ablauf der Förderdauer nicht mehr zum Kategoriemietzins vermietet, sondern können zum gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet werden.

3 Erste Schritte zur Förderung der Sanierung

3.1 Was sind die ersten Schritte zur geförderten Sanierung?

Um zu einem Vorprüfbericht zu kommen, muss als erster Schritt ein Antrag mit einer Willensbekundung und den wichtigsten Daten des Objekts beim Wohnfonds Wien eingebracht werden. Anschließend kann mit dem/er zugewiesenen Objektbetreuer/in des Wohnfonds das Haus begangen und ein einfaches Sanierungskonzept – auch ohne Einbindung eines/r Architekt/in - erstellt werden. Es ist zu beachten, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen der Flächenwidmung entsprechen. Erfahrene Sanierungspraktiker empfehlen, schon für die Vorplanung ausreichend Zeit aufzuwenden, um die geplanten Maßnahmen mit den zu erwarteten Kosten möglichst genau darstellen zu können, was vor allem für die frühzeitige Information der Mieter/innen sehr wichtig ist.

„Der Antrag ist sehr einfach, sehr grob, ohne Plan. Z.B. wir haben vor, Top 2 mit Top 3 zusammen zu legen, Dach, Fassade zu sanieren, so etwa. Das wäre ausreichend, um einen Vorprüfbericht zu bekommen. Aber manche Eigentümer wollen es genauer wissen und ziehen Experten zu, ob es statisch geht. Für die Baueinreichung sind Baubetreuer, Statiker etc. notwendig, um die Ausschreibungen zu machen.“ (Fördergeber)

3.2 Ab wann ist es sinnvoll, Baufachleute in die Planung mit einzubeziehen?

Spätestens sobald der Vorprüfbericht vorliegt, ist es sinnvoll, Fachleute einzubinden, um die Prüfung der Statik, die Baueinreichung sowie die Ausschreibung vorzubereiten. Bei vielen Sanierungsobjekten werden ArchitektInnen von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden, weshalb in dieser Phase diese Vorleistungen finanziert werden müssen. In dieser Phase wird empfohlen, ein offenes Planungskonzept mit einer gewissen Flexibilität bei den Grundrissen und Entsorgungsleitungen zu entwickeln.

„Die Betreuung von A – Z....Also von Beginn an die Beratung, Erhebung des Bestandes, ein so genanntes Sanierungskonzept entwickelt mit den Empfehlungen an den Hausherrn, sich mit dem einen oder anderen Mieter zusammen zu reden, weil es sinnvoll ist, Wohnungen zusammen zu legen. Auch diese Mieterbetreuung ist Teil meiner Aufgaben, dann die komplette Planung, von der Einreich- bis zur Ausführungs- und Detailplanung, bis zur behördlichen Abwicklung, rechtlichen und förderrechtlichen relevanten Dinge, die Mieterbetreuung immer begleitend dazu, weil sie können in diesen Häusern nicht arbeiten, wenn sie nicht die Mieter einbinden von vorn herein. Sie können eine Planung machen mit einem Aufzugszubau im Hof, durch den Zubau wäre ein Fenster in einem Zimmer verbaut, wenn man mit den Mietern ein Agreement trifft oder er bekommt eine andere Wohnung, dann geht das. Der Kontakt mit den Mietern ist von Anfang an notwendig, das hat Einfluss auf die Planung und auf die Kostenentwicklung. Dann machen wir die öffentliche Ausschreibung, um die Firmen zu finden.“ (ArchitektIn)

„Wenn man eine Sanierung zum ersten Mal macht, ohne Erfahrung, dann ist es sehr hart. Oder Dinge nicht weiß oder falsch macht, dann kann das teuer werden. Es ist ein großer Vorteil, wenn man bei der Bauausführung, aber auch bei der Planung und Konzeption große Erfahrung hat.“ (ArchitektIn)

4 Informationsstrategien

4.1 Wann sollen die MieterInnen über die geplante Sanierung informiert werden?

Die Ergebnisse von einigen bereits durchgeführten Forschungsprojekten⁷ weisen u.a. darauf hin, dass eine Sanierung auch organisatorisch gut vorbereitet werden muss und die Information und Betreuung der MieterInnen vor und während der Umsetzung ein wesentlicher Aspekt für das Gelingen der Sanierung ist, was sich letztendlich auch positiv auf die Zufriedenheit aller Beteiligten auswirkt. Inhalte der Information sind die geplanten wohnungsseitigen Maßnahmen und die Angabe möglichst genauer Kosten, die auf die jeweiligen Wohnungen entfallen.

⁷ (Kooperative Sanierung (2006). Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. J.Suscheck-Berger, M. Ornetzeder. Schriftenreihe 54/06 Sanierung PRO! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau. G. Tappeiner, K. Walch, M. Koblmüller et.al. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 4/2004.

Aus den Gesprächen mit den ExpertInnen können unterschiedliche Strategien der Hausverwaltungen abgeleitet werden, denn Hausverwaltungen, Bauträger und MieterberaterInnen machen eben unterschiedliche Erfahrungen bei der Durchsetzung ihrer Interessen.

Aber alle befragten Personen weisen auf die Wichtigkeit der frühen und umfassenden Information der MieterInnen bzw. WohnungseigentümerInnen hin:

„Grundsätzlich sind wir für Offenheit und Kommunikation, so viel als möglich. Hat sich immer bewährt. Das heißt, wir versuchen, die Mieter zu einem frühest möglichen Zeitpunkt in die Sache einzubinden und ihnen die Sache schmackhaft zu machen. Dazu gehört auch, dass man ihnen Zeit gibt - deshalb eben frühest möglicher Zeitpunkt, sich mit der Sachlage vertraut zu machen - um sie nicht in irgendeiner Weise zu überrumpeln.“
(HausverwalterIn)

4.2 Welche Informationsstrategien haben sich bewährt?

Aus den Gesprächen mit ExpertInnen aus der Praxis lassen sich keine eindeutig erfolgreichen Strategien zur MieterInneninformation ableiten. Eine Option ist die Einladung zu einer ersten informativen Hausversammlung, um dort das Sanierungskonzept mit den zu erwartenden Kosten vorzustellen. Positiv werden jene Hausversammlungen erwähnt, an denen auch der/die Planer/in und ein/e Vertreter/in vom Wohnfonds Wien teilnehmen. Einige Hausverwaltungen erwähnen in dem Zusammenhang auch die gute Kooperation mit Gebietsbetreuungen.

„Wir kooperieren von Anfang an mit den Gebietsbetreuungen, die Mieter werden dort zu einer Besprechung eingeladen, meist nimmt auch jemand vom Wohnfonds teil, da wird das Projekt vorgestellt. Die Mieter sind anfangs sehr, sehr skeptisch, glauben, wir wollen ihnen alles wegnehmen, dann mit der Zeit reift das, wir laden sie auch in andere Häuser ein, sich das sanierte Haus anzuschauen. Schön langsam freunden sie sich mit der Idee an.“ (HausverwalterIn)

Eine zweite Option ist ein persönliches Gespräch mit den MieterInnen im Zuge einer Wohnungsbegehung, an der auch der/die Planer/in teilnimmt, zu führen, um die MieterInnen über die beabsichtigte Sanierung und die Möglichkeit der Wohnungssanierung zu informieren. Zur Hausversammlung werden die MieterInnen erst dann eingeladen, wenn die Förderzusage vorliegt und die konkreten Zahlen und Daten an die MieterInnen weiter gegeben werden können.

Wichtig ist auch, den Zeitrahmen des Sanierungsprozesses abzustecken, damit die MieterInnen sich mit Fragen der Wohnungssanierung, Übersiedlung in eine Ersatzwohnung oder gegebenenfalls Aufgabe der Wohnung auseinandersetzen können. Auf die zeitlich schwer vorhersehbaren Verfahrensschritte (z.B. Schlichtungsverfahren) sollte hingewiesen werden. Die PraktikerInnen weisen auch darauf hin, dass höchst selten alle MieterInnen an einer Hausversammlung teilnehmen und daher weitere Informationsschritte notwendig sind.

ZUWOG Zukunftsfähige Wohngebäudesanierung. Integrierte Konzepte und Lösungen zu Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Praxistauglichkeit. W.Hüttler, E.Bauer, J.Fechner, R.Hanic, M.Havel, H.Schöberl, M.Varga. Oktober 2008.

In der Praxis hat sich bewährt, den BewohnerInnen eine kompetente Ansprechperson aus dem Kreis der Planung oder Hausverwaltung zu nennen.

4.3 Welche Erfahrungen haben die MieterInnen mit Informationen über geplante Sanierungen gemacht?

Aus der Befragung der MieterInnen erfahren wir, dass das persönliche Gespräch mit der Hausverwaltung als das häufigste und wichtigste Informationsmedium wahrgenommen wurde. An zweiter Stelle wird das Gespräch mit dem/r Architekt/in genannt. Der Informationsgehalt wird als sehr gut bzw. ausreichend beurteilt. Letztendlich kommt es darauf an, in welcher Form die Gespräche laufen und ob zwischen den GesprächspartnerInnen Vertrauen besteht. Die Einbeziehung von externen Beratungsangeboten wie zum Beispiel der Gebietsbetreuung wird von allen Beteiligten sehr positiv erwähnt.

4.4 Welche Rolle können Gebietsbetreuungen im Informationsprozess einnehmen?

Die Gebietsbetreuungen werden eher als neutrale externe Berater wahrgenommen und daher auch von privaten EigentümerInnen und Hausverwaltungen in die Information der MieterInnen eingebunden.

„Generell ist es so, dass in dem Bereich sozusagen unabhängige Dritte viel leisten können. Weil selbst, wenn man diese Aufgabe dem Planer übergibt, ist er erstens auch nicht ausgebildet außer ein paar, die speziell jetzt Fachkräfte angestellt haben, außerdem ist er der Auftragnehmer des Eigentümers und in dem Bereich Professionelle einzusetzen, kann durchaus Sinn machen.“ (GebietsbetreuerIn)

„Also wir haben die Erfahrung gemacht, je früher man beginnt mit der Information, desto mehr Zeit hat man um Probleme zu klären, um einvernehmliche Lösungen zu erwirken, oder unter Umständen halt die Duldungsverpflichtung durchzusetzen. Und je später das passiert, oder wenn es gar nicht passiert, hat man die Konfrontationen auf dem Tisch. Die Mieter machen ihre mietrechtlichen Verhinderungsrechte geltend, die Baubetreiber versuchen unter Stress die Maßnahmen durchzudrücken, während die Hauseigentümer versuchen, da zum Teil mit Drohungen die Leute einzuschüchtern, um halt den Bauzeitplan einzuhalten.“ (GebietsbetreuerIn)

„Es sind die wenigen Eigentümer, die eine Sockelsanierung machen und auch nicht die, die kommerziell eine Verwertung machen. Die Sockelsanierung wird zunehmend von Investorgruppen beantragt, das ist ein Thema, dass der kleine Eigentümer, der der Nutzernießer der Sockelsanierung sein sollte, einfach zu wenig vertreten ist. Es geht in Richtung Investoren, die eher absiedeln und verwerten, die es eigentlich nicht brauchen. Die soziale Intension ist hier nicht mehr gegeben.“ (GebietsbetreuerIn)

5 Qualitativ hochwertige Sanierung – umfassendes Sanierungskonzept

5.1 Was versteht man unter einer qualitativ hochwertigen Sanierung eines Gründerzeithauses?

Im Gegensatz zu einer weit verbreiteten Meinung ist der energetische Standard von typischen un-sanierenen Gründerzeitgebäuden mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 120 bis 160 kWh/m²*a um den Faktor 5 bis 10 „schlechter“ als von nach heutigen Standards errichteten Wohngebäuden. Eine zunehmende Anzahl an Beispielen zeigt allerdings, dass durch die Umsetzung von ambitionierten und innovativen Sanierungsmaßnahmen auch im gründerzeitlichen Bestand der Heizwärmebedarf auf 30 kWh/m²*a oder sogar darunter reduziert werden kann. Werden mit der Sanierung des Gebäudes auch die Wohnungen und die erforderliche Erschließung angepasst, so lässt sich auch diesem Gebäudesegment ein Wohnstandard erreichen, der dem eines Neubaus entspricht oder der sogar darüber hinaus geht, etwa durch die in Gründerzeitgebäuden üblichen Raumhöhen.

Kern jeder Sanierung ist die Verbesserung der Gebäudehülle. In Gründerzeitgebäuden mit erhaltenswürdigen, gegliederten Fassaden können zwar herkömmliche Dämmsysteme nicht angewandt werden, meist sind aber sowohl die hofseitigen Fassaden als auch die Feuermauern ungegliedert und auf diese lassen sich Wärmedämmverbundsysteme auch mit höheren Dämmstärken aufbringen. In Gründerzeitgebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen oder die nicht in einer Schutzzone lokalisiert sind, lässt sich durch den Einbau von modernen Fenstern sowohl der thermische Komfort als auch der Schallschutz erheblich verbessern. Durch den bauphysikalisch erforderlichen luftdichten Einbau wird zur Vermeidung von Schimmel allerdings eine Anpassung des Lüftungsverhaltens erforderlich. Abhilfe kann hier der Einbau einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schaffen. Solche Anlagen werden im Neubau zunehmend standardmäßig eingebaut und haben sich mittlerweile auch bei zahlreichen Sanierungsprojekten bewährt. Lüftungsanlagen gewährleisten den erforderlichen Luftwechsel und reduzieren durch die Wärmerückgewinnung die thermischen Verluste.

Ist eine Sanierung oder Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich, so sollte die Errichtung einer zentralen Heizungsanlage geprüft werden, die neben Gas auch mit Fernwärme oder Biomasse (Pellets) betrieben werden kann. Zusätzlich ist zu erwägen, ob zur Erzeugung des Warmwassers eine solarthermische Anlage errichtet werden kann. Insbesondere dann, wenn das Dachgeschoß ausgebaut oder aufgestockt wird, bietet sich die Nutzung der Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie an.

Werden – wie bei der Sockelsanierung oder Totalsanierung in Wien – auch die Wohnungen saniert, so lässt sich durch die Erneuerung der Grundrisse und Wohnungsgrößen sowie durch eine Anpassung der Erschließung (Lift etc.) eine deutliche Aufwertung der Liegenschaft erreichen.

5.2 Wie kann ein bewohntes Wohngebäude durchgreifend saniert werden?

Sind alle Wohnungen in einem Wohnhaus bewohnt bzw. genützt, dann ist eine durchgreifende Sanierung aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis kaum durchführbar. Wenn beabsichtigt wird, eine Sanierung vorzubereiten, dann ist davon auszugehen, dass die gesamte Vorbereitungszeit inklusive Planung und Fördereinreichung drei bis fünf Jahre dauert. In dieser Zeit können frei werdende Wohnungen anerkannten karitativen Organisationen auf insgesamt drei Jahre befristet überlassen werden, die ihrerseits Wohnungssuchende in diesen Wohnungen unterbringen können.⁸ Für die Sanierungsphase ist es sinnvoll eine Art „Umsiedlungskonzept“ zu entwickeln, um den MieterInnen während der Sanierung die Möglichkeit einer Umsiedlung in Ersatzwohnungen anzubieten.

„Ich hab noch nie ein sanierungsbedürftiges Gründerzeithaus erlebt, wo keine Wohnung frei ist. Es sind überall so zwei, drei Wohnungen mindestens frei. Und dann stellt sich oft heraus, wenn man das Konzept dann macht, das vereinfachte Sanierungskonzept, manche Mieter sind sehr unglücklich mit ihrer Wohnsituation, die wollen eh was tun, und dann gibt es manche, die sagen, eigentlich will ich eh raus gehen, und wenn das jetzt kommt, Baustelle tu ich mir nicht an, da will ich eine entsprechende Abfindung haben und ziehe aus. Und die dritte Kategorie von Mietern sagen, ich will gar nichts. Dann kann man eigentlich auch nichts tun. Aber meistens ist es bei denen dann doch so, wenn die Baustelle dann läuft, dass sie doch auf die Idee kommen und sagen, WC wäre schon gut in meiner Wohnung, und Bad wäre schon gut, und in der Küche eine neue Installation und ein Waschmaschinenanschluss, und dann, das ist sehr oft der Fall.“ (ArchitektIn)

5.3 Was ist unter einem umfassenden Planungskonzept zu verstehen?

Mit der Sanierung von Gründerzeithäusern erfahrene Experten und Expertinnen (von Hausverwaltungen, Planungs- und Bauträgerbüros) raten, auch für nur teilweise bewohnte Objekte ein umfassendes Planungskonzept zu entwickeln, das zukunftsorientiert angelegt ist und gegenwärtige Nutzungen zunächst einmal außer Acht lässt. Die technische Optimierung von Schachtführungen für Steigleitungen, Wohnungszusammenlegungen, Verlegung von Erschließungsflächen, Aufzugseinbauten, der Einbau von zentralen Heizsystemen sowie kontrollierten Wohnraumlüftungen u.a.m. sind wesentliche Elemente eines umfassenden Planungskonzepts, das auch für die Zukunft längerfristig Geltung haben soll. Das Besondere, aber auch eventuell Problematische am umfassenden Sanierungskonzept ist, dass der einen oder anderen Wohnung eine projektentscheidende Bedeutung zukommt. Sind diese Wohnungen bewohnt, so muss versucht werden, mit den NutzerInnen eine Lösung zu finden.

„Es gibt Schlüsselwohnungen, wo man versuchen sollte, die Mieter zu bewegen, woanders hin zu ziehen, denn wenn man diese eine Wohnung nicht hat, dann funktioniert die ganze Schachtführung nicht, die Entwässerungssituation nicht, die Kaminsituation funktioniert nicht, daher muss man sehr wohl mit den Mietern arbeiten, um zu einer technisch sinnvollen Konstruktion zu kommen, die auf Lebensdauer des Hauses ausgerichtet ist. Denn wenn Sie eine Notlösung machen, und der Mieter zieht Ihnen dann aus, dann kriegen Sie nie wieder gescheite Grundrisse zusammen.“ (Bauträger)

⁸ Hierbei handelt es sich um eine weiterhin in Kraft stehende Sondervertragsform des Artikel IV Abschnitt 1 des 2. WÄG.

Viele Hausverwaltungen und Bauträger bemühen sich, all jenen MieterInnen, deren Wohnung saniert werden soll, eine Ersatzwohnung anzubieten. Nicht alle NutzerInnen nehmen das Angebot an und bleiben während der Sanierung lieber in ihrer Wohnung.

5.4 Welche Arten von Ersatzwohnungen werden im Normalfall angeboten?

Um eine Wohnung im Zuge einer Sockelsanierung zu sanieren, wird die Übersiedlung in eine Ersatzwohnung von den MieterInnen grundsätzlich positiv beurteilt, wenn die angebotene Ersatzwohnung in Bezug auf Lage, Kategorie und Preis vergleichbar ist. In der Praxis werden unterschiedliche Modelle von Ersatzwohnungen angeboten:

- die befristete Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine andere Substandardwohnung im selben oder in einem anderen Haus und die Rückübersiedlung in die sanierte eigene Wohnung;
- die befristete Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine sanierte Wohnung im selben oder in einem anderen Haus und die Rückübersiedlung in die sanierte eigene Wohnung;
- die dauerhafte Übersiedlung von einer Substandardwohnung in eine sanierte Wohnung im selben oder in einem anderen Haus.

5.5 Wie wird die Übersiedlung in Ersatzwohnungen von MieterInnen angenommen?

In den von uns untersuchten sanierten Gründerzeithäusern ist die überwiegende Mehrheit der MieterInnen mit dem Angebot der Ersatzwohnung zufrieden gewesen. Die allenfalls zweimalige Übersiedlung – zuerst in die Ersatzwohnung und dann wieder zurück - wird natürlich als Belastung erlebt, aber im Vergleich zu den Beeinträchtigten einer monatelangen Sanierung der bewohnten Wohnung wird das eher als das kleinere Übel gesehen. Die Übersiedlung in eine langfristige Ersatzwohnung wurde im Vergleich mit den „Nicht-ÜbersiedlerInnen“ nicht nur viel positiver beurteilt, sondern die Belastungen während der Sanierung wurden weitaus weniger kritisch beurteilt. Dabei zeigt sich beim Vergleich der rückblickenden Bewertungen, dass die MieterInnen, die in langfristige Ersatzwohnungen umzogen, die positivsten Einschätzungen zum Ausdruck bringen. Die Organisation dieser Ersatzwohnungen habe gut funktioniert, wurde auch von Hausverwaltungen, HauseigentümerInnen oder Bauträgern berichtet. Aus Sicht der MieterInnen wurde die Übersiedlung in eine angemessene Ersatzwohnung, beispielsweise nur einen Stock höher oder tiefer sehr positiv angenommen. Damit blieben den MieterInnen die unmittelbaren Unannehmlichkeiten der Wohnungssanierung bzw. eine zweite Rück-Übersiedlung erspart.

6 Hemmnisse für eine Sanierungsentscheidung

6.1 Was sind die Problembereiche, die eine Sanierungsentscheidung verhindern oder erschweren?

Das Bauherren- bzw. Baufrauenrisiko wird von manchen EigentümerInnen auf dem Weg zur Sanierungsentscheidung als große Hürde erlebt. Die Bereitschaft sich auf hohe Darlehen über eine Dauer von 15 Jahren einzulassen, die wohl aus den Mieteinnahmen abgedeckt werden sollen, für deren Zwischenfinanzierung jedoch zusätzliche Bankkredite notwendig sind, sowie das Risiko der Leerstände und Mietausfälle erschweren eine Sanierungsentscheidung.

Eine befragter/e HausverwalterIn berichtet aus der Erfahrung, dass „natürlich jeder ein gewisses Bauchweh vor dem Risiko, vor dem Bauherrenrisiko hat, das schlichtweg besteht, deswegen auch aus der Verwaltersicht wir sehr darauf bedacht sind, über das Risiko auch aufzuklären. Es geht halt einmal um ganz andere Beträge. Auch wenn das Land Wien viel übernimmt und die Mieten überwältzt werden können, sind sicherlich Zwischenfinanzierungen immer notwendig. Das heißt, er muss auch eine Bank finden, die ihm diese Zwischenfinanzierung umsetzt, und letztendlich die Hauptmietzinsreserve muss er auch investieren. Und je nachdem, wie hoch die ist, muss er auch fähig sein, die investieren zu können, weil er ja keine Einnahmen für 15 Jahre aus dem Haus hat. Das sind, glaube ich, so die wesentlichen Gründe. 15 Jahre keine Einnahmen kann auch ein Grund sein“.

Sowohl Hausverwaltungen als auch PlanerInnen und Bauträger berichten davon, dass die Förderkosten selten für die Sanierung ausreichen. In der Regel gehe der zehnpromtente Anteil für die Bauverwaltung für nicht geplante Baukosten auf.

Um eine Sanierungsförderung zu erhalten, muss die geplante Sanierung mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Einklang stehen und darf auch dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen. Ein Gebietsbetreuer berichtet von einem Fall, wo der/die Eigentümer/in die Auflagen der Flächenwidmung nicht durchsetzen konnte, weil bewohnte Wohnungen im Hinterhoftrakt abgerissen werden sollten. Besonders problematisch ist die Durchsetzung von Abbruchaufgaben in sogenannten Spekulations-Gründerzeithäusern im Wohnungseigentum, die in schlechtem Zustand und in dichten Lagen sind.

Die Auflagen der Flächenwidmung gelten als Fördervoraussetzung für eine geförderte Sanierung. Im Gespräch mit dem Vertreter des Wohnfonds wird eingeräumt, dass die Umsetzung der Flächenwidmung 1:1 nicht immer realistisch sei und für den Einzelfall ein Kompromiss gesucht werde.

„Dort wo es besonders dicht ist, geht es nicht ohne Maßnahmen. Die schmerzen den Eigentümer immer, denn es sind immer Flächenverluste, wenn's nur um den schlechteren Ausbau eines Dachgeschosses geht. Hier kann es aber keine Nulllösungen geben. Man muss auf günstige Belichtungsverhältnisse im Innenhof achten. Sicherlich nicht nur durch Abbruch, sondern auch durch Gestaltungsmaßnahmen verbesserbar.“

Sowohl Bauträger als auch PlanerInnen weisen darauf hin, dass die Normen für Brandschutz und Statik im Altbau nicht hundertprozentig dem Gesetz entsprechen können. Hier gäbe es völlig andere Voraussetzungen als im Neubau. Die ExpertInnen wünschen sich mehr Zusammenarbeit zwischen Wohnfonds, Fernwärme Wien und Baubehörde, um von Fall zu Fall zu klären, ob die eine oder andere Ausnahmeregelung möglich wäre.

„Jeder macht nur seinen Bereich, aber im Altbau gibt es Dinge, die nicht so hundertprozentig dem Gesetz entsprechen können oder werden. Hier braucht es eine Konzilianz der Baubehörde.“ (ArchitektIn)

Für die Adaptierung von Geschäftslokalen im Erdgeschoß und Souterrain kann um zusätzliche Fördermöglichkeiten angesucht werden. Dennoch wird die Vermietbarkeit dieser Räume von den befragten Personen als schwierig beschrieben. Neben der Nutzung als Allgemeinräume (Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, etc.) bleiben Flächen immer wieder unvermietet.

„An den verkehrsreichen Straßen gibt es von der Baupolizei die Auflage, im Erdgeschoß dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen, also Wohnungen sein. Hier ist eine Garage, daneben ein Eingang zur Ordination, diese wird gegenwärtig als Büro vermietet. Die EG- Zonen sind in verkehrsreichen Straßen ein Problem. Was machen wir dann mit diesen Flächen?“ (HausverwalterIn)

7 Sanierung der Wohnungen - Standardanhebung

7.1 Welche Erfahrungen haben Hausverwaltungen und PlanerInnen bei der Sanierung von Wohnungen gemacht?

Wenn MieterInnen am Beginn eines Sanierungsprozesses über das Sanierungskonzept informiert werden, stimmen selten alle MieterInnen der Sanierung der eigenen Wohnung zu. Hausverwaltungen, Bauträger und Planungsbüros berichten, dass oftmals jene mit zuerst ablehnender Haltung im Laufe des Baugeschehens anfragen, ob die eigene Wohnung zum Beispiel auch neue Sanitärräume bekommen könnte.

„Am Anfang sagen die meisten Mieter, ich will nicht. Aber spätestens wenn die Baustelle läuft und sie sehen, der daneben kriegt ein neues Badezimmer und ein neues WC, dann ist das ein Dominoeffekt, sie sagen dann: ich will auch.“ (ArchitektIn)

7.2 Welche Erfahrungen haben MieterInnen bei der Sanierung ihrer Wohnungen gemacht?

Laut unserer Erhebung ist die überwiegende Mehrheit der MieterInnen mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sehr zufrieden. Jene MieterInnen, die während der Sanierungsarbeiten in ihrer Wohnung blieben, waren natürlich besonders belastet. Jene, die in Ersatzwohnungen gezogen sind, sind besonders zufrieden, weil die Belastungen der Übersiedlung weitaus weniger unangenehm empfunden werden als die Sanierung der bewohnten Wohnung. Dennoch ist nicht zu verhindern, dass während der Sanierung besondere Beeinträchtigungen wie Wassereintritt, Stromstörungen u.a.m. eintreten. Hausverwaltungen und Bauträger empfehlen daher, eine Ansprechperson zu benennen, die bei besonderen Problemen wie beim Absperrern der Energie- und Wasserzuleitungen, bei Wassereintritt und Fenstertausch rasch erreichbar ist und sich um rasche Problemlösungen bemüht.

Die Zufriedenheit mit der Wohnungssanierung wird aber stark eingeschränkt, wenn die beauftragten ProfessionistInnen mangelhaft gearbeitet haben. Die Identifikation mit der eigenen Wohnung ist immer höher als die Identifikation mit dem Wohnhaus. Baumängel in der eigenen Wohnung werden daher viel kritischer beurteilt. Wichtig ist es, dass die Hausverwaltung darauf achtet, dass die Mängelbehebungen von den ausführenden Unternehmen fachlich richtig und in einem überschaubaren Zeitraum durchgeführt werden. Passiert das nicht, dann sind Frustration und Unzufriedenheit bei den BewohnerInnen hoch.

7.3 Wie sind die Duldungspflichten der MieterInnen im Bezug auf nachträgliche Sanierungsarbeiten geregelt?

Bei aufrechten Mietverhältnissen wird sich bei der Durchführung thermisch-energetischer Sanierung von Gründerzeithäusern die Frage stellen, welche Maßnahmen der/ie Mieter/in zu dulden hat bzw. nicht zu dulden braucht? Der/ie Hauptmieter/in muss unter bestimmten Voraussetzungen das Betreten des Mietgegenstandes durch den/ie Vermieter/in oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gestatten. § 8 Abs 2 MRG verpflichtet den/ie Mieter/in zur Gestattung der Benützung und Veränderung seines Mietgegenstands, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder der Behebung ernster Schäden des Hauses in diesem oder einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist oder wenn der Eingriff zur Vornahme von Veränderungen in einem anderen Mietgegenstand nach Durchführung einer Interessensabwägung zumutbar ist.

Bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, wozu auch Gemeinschaftsanlagen zählen, soweit sie nicht in Sondernutzung stehen, genügt bereits die Zweckmäßigkeit. Jedoch ist auch hier unter Beachtung des Schonungsprinzips zu prüfen, ob und inwieweit dieser Eingriff in die Mietrechte notwendig oder zweckmäßig ist. Die im Gesetz genannten Änderungen können grundsätzlich auch in einer Verkleinerung des Mietgegenstandes bestehen (z.B. anlässlich eines Aufzugseinbaus). Ob die Voraussetzungen nach § 3 und 4 MRG vorliegen, erfordert eine Beurteilung im Einzelfall. Sinnvoll ist immer eine Vorabklärung mit dem/r Mieter/in.

7.4 Muss ein/e Mieter/in die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftungs- und Entlüftungsanlage iSd § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen/ihren Willen dulden?

Ob die Voraussetzungen nach § 3 und 4 MRG vorliegen, erfordert eine Beurteilung im Einzelfall. Die Frage, ob ein/e Mieter/in die Anbringung einer Innendämmung oder den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftungs- und Entlüftungsanlage iSd § 8 Abs 2 MRG auch gegen seinen/ihren Willen dulden muss, kann daher nicht abschließend beantwortet werden. Von einer Duldungspflicht wird nur in dem Fall auszugehen sein, wenn die thermisch-energetische Maßnahme als Erhaltungsarbeit oder Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses eingestuft werden kann, sofern diese Maßnahmen auch tatsächlich zweckmäßig und notwendig sind. Die Zweckmäßigkeit wird allenfalls dann zu bejahen sein, wenn beispielsweise der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage zur Behebung eines ernststen Schadens (beispielsweise Schimmelbildung wegen unzureichender Belüftungssituation) durchzuführen ist. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird dann auch zu prüfen sein, ob die Durchführung der Arbeiten nicht auch ohne Eingriff in die Mietrechte oder die Schadensbehebung (oder das Hintanhalten eines künftigen Schadens) mit einem geringeren Eingriff möglich wäre. Andernfalls wird nicht von einer Duldungsverpflichtung auszugehen sein, da Arbeiten, die zur Durchsetzung von Verbesserung des Mietgegenstandes selbst führen, gem. § 4 Abs 4 MRG von der Zustimmung des/r Mieter/in abhängig sind.

7.5 Müssen die MieterInnen den Fenstertausch dulden?

Die Außenbegrenzung des Mietobjekts fällt nicht unter die Verbesserung des Mietgegenstandes gem. § 4 Abs 4 MRG, sodass die Ersetzung (Tausch) schadhafter Fenster auch durch ganz anders konstruierte, neue Fenster, die den Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes entsprechen, als Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses qualifiziert wurde und von den MieterInnen zu dulden ist. Hier sind die Mindestanforderungen der Bauordnung einzuhalten und allenfalls das Einvernehmen mit der MA 19 im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses herzustellen.

7.6 Kann der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung gegen den Willen der MieterInnen durchgesetzt werden?

Der Anschluss an die Fernwärme oder an eine andere zentrale Wärmeversorgungsanlage ist gem. § 4 Abs 4 MRG von der Zustimmung des/r Mieter/in abhängig. Das kann im Fall, wenn nicht alle BestandsmieterInnen einem Anschluss zustimmen, für den/ie Vermieter/in bedeuten, dass weiterhin – auch für nur einzelne MieterInnen - die hierfür erforderlichen Versorgungsleitungen (wie z.B. Gasleitung) aufrechterhalten werden müssen. Die Erteilung einer „Blankozustimmung“ für Verbesserungsarbeiten im Mietvertrag ist unwirksam.

7.7 Welche Maßnahmen erhöhen aus Sicht der MieterInnen den Wohnkomfort?

In der Wahrnehmung der befragten MieterInnen hat sich der Wohnkomfort in den sanierten Wohnungen deutlich verbessert. Dafür werden in erster Linie die neuen Fenster verantwortlich gemacht, die nun dicht sind, gut schließen und dämmen. Auch die Verbesserungen im Sanitärbereich sind wichtige Elemente für die erlebte Erhöhung der Wohnqualität. Dazu zählt auch der Einbau der Lüftung in Bad und Küche. Der Einbau einer neuen Heizung oder eine Vergrößerung der Wohnfläche bzw. eine Verbesserung des Wohnungsgrundrisses werden ebenfalls als positive Maßnahmen genannt. Gut beurteilt werden auch die Einrichtung eines Fahrrad- und Kinderabstellraums, die Bereitstellung von verwendbaren Kellerabteilen sowie die Nutzung des Hofes.

8 Betreuung der MieterInnen während der Umsetzung

8.1 Welche Betreuung der MieterInnen während der Sanierung hat sich bewährt?

Aus der Praxis ist bekannt, dass die Sanierung eines (teilweise) bewohnten Objektes für die BewohnerInnen eine enorme Belastung darstellt. Beeinträchtigungen durch Schmutz, Lärm, Abschaltung von Strom, Gas und Wasser, Kälte- und Wassereintritt sowie Handwerkerarbeiten in der Wohnung sind über Monate hinzunehmen. Das Verhältnis zwischen Eigentümer/in und Mieter/in wird enorm belastet und unter Umständen mit Konflikten beladen. Besonders bei größeren Sanierungsobjekten hat es sich bewährt, Personen aus dem Kreis der sanierungsverantwortlichen Unternehmen (Bauträger, Hausverwaltung) zu nennen, die während des Sanierungsprozesses als Ansprechpersonen zu bestimmten Zeiten für die BewohnerInnen zur Verfügung stehen. Für die MieterInnen ist es sehr entlastend, wenn sie für ihre Probleme aus der Sanierung eine Ansprechperson haben und relativ rasch Problemlösungen angeboten werden.

9 Unvorhergesehene Kosten

9.1 Welche Probleme können bei der Umsetzung auftauchen?

Die Sanierung eines alten Gebäudes ist eine höchst komplexe Aufgabe, deren Einzelmaßnahmen in der Planungsphase nicht immer vollständig erfasst werden können. Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen wie der Austausch von morschen Holzträgern, Maßnahmen zur Trockenlegung u.a.m. werden in der Regel zur Erhöhung der Sanierungskosten führen. Organisatorisch aufwändig und zeitintensiv sind jene Sanierungsfälle, bei denen die beauftragten Unternehmen fachlich überfordert sind oder im schlimmsten Fall in Konkurs gehen, was immer wieder vorkommt, wie PlanerInnen und Hausverwaltungen berichten. Dann ist es notwendig, rasch ein Unternehmen zu finden, das den Auftrag zu denselben Konditionen übernimmt.

„Das ist eine problematische Sache, weil bei einer öffentlichen Ausschreibung können alle Unternehmen anbieten. Wir haben oft das Pech, dass wir mit Firmen arbeiten müssen, die sich als nicht potent herausstellen. Ich habe bei jeder Baustelle zwei bis drei Konkurse, weil die Preise schlecht sind. Für uns ist es eine doppelte Belastung, wir wissen, die Firma arbeitet unterpreisig, damit sie den Auftrag bekommt, schickt Leute, die fachlich schlecht sind, wir müssen aber auf die Qualität schauen.“ (ArchitektIn)

10 Dämmen an der Grundgrenze

10.1 Wie ist die Dämmung der Außenfassaden bei Gründerzeithäusern geregelt?

An Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie Gebäuden in Schutzzonen ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung nach der Wiener Bauordnung⁹ bewilligungspflichtig, wobei bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden die Dämmung der Außenfassade idR nicht möglich ist, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Auch der Fenstertausch unterliegt bei Gebäuden in der Schutzzone besonderen Anforderungen, wobei nicht nur die Teilung sondern auch die Konstruktionsform erhalten werden soll. Aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes scheidet hier daher die Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden aus. Nicht vom Ortsbildschutz umfasst sind die in der Regel nicht gegliederten Hoffassaden.

Auch außerhalb der Schutzzone sind historische Ornamente an Fassaden im Sinne des örtlichen Stadtbildes (§ 85 WBO) zu erhalten. Das Abschlagen dekorierte Fassaden, wie es in der Nachkriegszeit üblich war, ist aus Sicht der MA 19 im Sinne des § 85 WBO nicht zulässig. Außerhalb der Schutzzone kann zwar eine weniger strenge Auslegung praktiziert werden, sodass auch bei gegliederten Fassadenelementen unter Umständen eine originale Nachbildung der Ornamente nach Anbringung einer Wärmedämmung durchgeführt werden kann. Eine Beurteilung, ob eine erhaltungswürdig gegliederte Fassade vorliegt oder inwieweit durch die Anbringung eines äußeren Vollwärmeschutzes auch Änderungen an der bestehenden Fassade vorgenommen werden können, erfolgt im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung durch die MA 19 (Magistratsabteilung Architektur und Stadtgestaltung der Stadt Wien).

⁹ § 60 Abs 1 lit e WBO, Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen

Die nachträgliche Anbringung einer Außenwärmedämmung kann weiters zur Unterschreitung von Mindestabständen führen, wenn die Dämmung somit über Fluchtlinien und Abstandsflächen hervorragt. Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2004 wurde diesem Umstand Rechnung getragen und die nachträgliche Anbringung von Wärmedämmungen an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden geregelt, dass diese bis 16 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen dürfen.¹⁰ Eine Wärmedämmung darf bis dahin als „Schausseitenverkleidung“ (§ 83 Abs 1 lit c) lediglich bis 7 cm über die Baulinie oder die Straßenfluchtlinie vorragen. Die optimale Dicke einer Wärmedämmschicht wurde damals bei 16 cm angesiedelt. Mit dieser Regelung wurde die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden ermöglicht, auch wenn sie über Fluchtlinien oder in Abstandsflächen hervorragt.¹¹

10.2 Welche Erfahrungen wurden bei der Dämmung der Feuermauer gemacht?

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung eines Gründerzeithauses ist der Vollwärmeschutz der Feuermauer eine unverzichtbare Maßnahme. Hat sich ein/e Eigentümer/in bzw. eine Eigentümergemeinschaft nach einem langwierigen Planungs- und Entscheidungsprozess endlich zu einer thermischen Sanierung des Wohnhauses durchgerungen, kann die Dämmung der Feuermauer zum Stolperstein werden. Wer nämlich nachträglich eine Feuermauer dämmen will, die im Ausmaß der Dämmstärke über die Grundstücksgrenze ragt, benötigt für den Grenzüberbau die Zustimmung des/r angrenzenden Liegenschaftseigentümers/in. Hier bietet die Wiener Bauordnung wie oben beschrieben keine Regelung. Die Experten und Expertinnen mit Sanierungserfahrungen raten, schon im Vorfeld mit den NachbarInnen, an deren Liegenschaft die Feuermauer grenzt, Kontakt aufzunehmen und das Sanierungsvorhaben darzulegen. Hat man es nur mit einem/r Liegenschaftseigentümer/in zu tun, ist in der Regel eine Einigung möglich. Schwieriger ist es, wenn es mehrere EigentümerInnen oder ein Eigentümergemeinschaft gibt, deren hundertprozentige Zustimmung erforderlich ist. Handelt es sich beim betroffenen Grundnachbarn beispielsweise um eine Wohnungseigentümergeinschaft, erweist sich die Einholung der Zustimmung bereits bedingt durch die Größe der Wohnungseigentumsanlage in der Praxis als schwierig bis kaum möglich. Dennoch sollte mit einigem guten Willen auf beiden Seiten, die Vernunft siegen. Diskussionspunkt wird in der Regel sein, wie stark der Vollwärmeschutz sein darf und welche finanzielle Abfindung gerechtfertigt ist. ExpertInnen sind der Meinung, dass die Frage der Wärmedämmung einer Feuermauer einer gesetzlichen Lösung zugeführt werden soll, damit sie nicht zum Austragungsort für schikanöse nachbarrechtliche Auseinandersetzungen missbraucht wird.¹²

¹⁰ Art V Abs 5 WBO

¹¹ EB zur Nov LGBl 2004/33, im Neubaufall wurde es hingegen als problemlos erachtet, dass die im geltenden Bebauungsplan festgelegten Fluchtlinien eingehalten werden.

¹² Vgl. Der Standard, 21.03.2011 „Dämmen auf und über Nachbarsgrund“, ÖVI-Expertenmeinung

10.3 Welche Probleme das Nachbarschaftsrecht betreffend können bei einer Sanierung noch zu lösen sein?

Ein Balkon steigert den Wert einer Immobilie und erhöht die Wohnqualität. Wenn im Rahmen einer Sanierung nachträglich Balkone geschaffen werden, so sind die gesetzlichen Bestimmungen von Bauordnung, Flächenwidmung etc. einzuhalten.

Wenn bei liegenschaftsübergreifenden Sanierungen allenfalls auch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsanlagen wie etwa Müllräume etc. geschaffen werden, sollte darauf geachtet werden, dass die jeweiligen Nutzungsrechte (Servitute) auch grundbücherlich einverleibt werden.