

Moderierte Entscheidungsverfahren für
eine nachhaltige Sanierung im
Wohnungseigentum
PARTI - SAN

W. Hüttler, J. Fechner, M. Havel, et. al.

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

6/2006

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 Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter <http://www.nachhaltigwirtschaften.at>
oder bei:

Projektfabrik Waldhör
Währingerstraße 121/3
1180 Wien

Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum PARTI - SAN

DI Walter Hüttler
DI Johannes Fechner
Mag. Margarete Havel
DI Gerhard Lang
Mag. Karin Sammer

Wien, Oktober 2005

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der dritten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit dem Forschungsförderungsfonds der gewerblichen Wirtschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* 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, aber auch 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

Inhalt

Kurzfassung	1
Abstract	4
1 Einleitung.....	7
2 Beteiligte und deren Interessen.....	11
2.1 Ausgangssituation.....	11
2.2 Ergebnisse der Interviews mit „SanierungsexpertInnen“	13
2.3 Ergebnisse der Interviews mit WohnungseigentümerInnen „konventioneller“ Sanierungsprozesse.....	33
3 Rechtliche Rahmenbedingungen	53
3.1 Auswirkungen des neuen WEGs für Sanierungen	53
3.2 Allgemeines zu Verwaltungsmaßnahmen	53
3.3 Pflichten der Hausverwaltung.....	63
3.4 Die Beschlussfassung.....	66
3.5 Information über Beschlussergebnisse	73
3.6 Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen	78
3.7 Begriffsdefinitionen	79
4 Förderbedingungen der Bundesländer	83
4.1 Burgenland	84
4.2 Kärnten.....	85
4.3 Niederösterreich.....	86
4.4 Oberösterreich	86
4.5 Salzburg	87
4.6 Steiermark.....	88
4.7 Tirol.....	88
4.8 Vorarlberg	89
4.9 Wien.....	89
5 Moderierte Entscheidungsverfahren in der Praxis	91
5.1 Einleitung.....	91
5.2 Grundsätzliche Überlegungen zum Prozessdesign	92
5.3 Wohngebäude „Breitenfurterstraße“	98
5.4 Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“	113
5.5 Schlussfolgerungen aus den Pilotprojekten.....	127
6 Resumee	131
7 Arbeitsdokumentation	135
7.1 Produkte.....	135
7.2 Projektworkshop	136

7.3	Besprechungen, Workshops, Events.....	137
8	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	140
9	Abbildungsverzeichnis	141
10	Tabellenverzeichnis	142
11	Übersicht Anhang.....	144
11.1	Allgemeine Unterlagen.....	144
11.2	Unterlagen zum Pilotprojekt ‚Breitenfurterstraße‘	144
11.3	Unterlagen zum Pilotprojekt ‚An den Langen Lüssen‘	144

Kurzfassung

Motivation

Bis 1980 wurden in Österreich rund 286.000 Eigentumswohnungen errichtet. Heute zeigt sich bei bestehenden Anlagen dieser Bauperioden folgendes Problem: Der Heizenergiebedarf dieser Wohnbauten ist hoch und obwohl der Erhaltungszustand im Vergleich zu Mietwohnhäusern schlechter ist, werden deutlich weniger Sanierungen umgesetzt. Das Ziel der österreichischen Klimastrategie, eine Verdoppelung der Sanierungsraten, wird hier nicht erreicht.

Sanierungen im Wohnungseigentum scheitern vielfach nicht an der technischen Machbarkeit oder Finanzierbarkeit, sondern daran, dass die im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Entscheidungsverfahren nicht zu den erforderlichen Beschlüssen der EigentümerInnen führen.

Noch schwieriger ist es, die **Ziele einer nachhaltigen Sanierung** in ein Sanierungsvorhaben zu integrieren. Die EigentümerInnen müssen in der Entscheidungsfindung dann weitere und langfristige Aspekte berücksichtigen: Einspareffekte durch Senkung des Heizenergiebedarfs, Verbesserung des Wohnkomforts und der Nutzung, ökologische Verbesserungen.

Die Prozesssteuerung liegt üblicherweise bei der Hausverwaltung. Diese Dienstleister können einen wichtigen Beitrag zu Nachhaltig Wirtschaften leisten. Woran es bisher fehlt, ist ein innovatives Prozessdesign, das den neuen Anforderungen zur Gestaltung von Entscheidungsprozessen gerecht wird und zu einer breiteren **Umsetzung von nachhaltigen Sanierungen** im Wohnungseigentum beiträgt.

Projektziele und Methoden

Die Ausgangsthese für dieses Projekt besteht darin, dass durch eine **Verbesserung des Planungs-, Informations- und Entscheidungsprozesses** die Akzeptanz für umfassende und innovative Sanierungen im Wohnungseigentum erhöht wird.

Im Rahmen dieses Projekts kooperierte das Projektteam mit zwei Hausverwaltungen, wobei **zwei konkrete Sanierungsvorhaben** von Beginn an begleitet wurden. Ziel war es, moderierte Entscheidungsverfahren in der Praxis zu erproben und zu demonstrieren.

Begleitend zu den beiden Demonstrationsprojekten wurden zwei **"konventionelle" Sanierungsprozesse** anhand von Interviews mit Beteiligten retrospektiv untersucht. In einem Fall konnte der Beschlussfassungsprozess für vier Liegenschaften anhand von Protokollen quantitativ analysiert werden.

Diese Ergebnisse und die Erfahrungen aus den Pilotprojekten wurden mit Fachleuten aus der Sanierungspraxis im Rahmen von Interviews und eines **ExpertInnenworkshops** besprochen und in einem Leitfaden zusammengefasst.

Der **Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“** stellt das zentrale Produkt des Projekts dar und richtet sich an die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Der Leitfaden enthält ein innovatives, aus praktischen Erfahrungen abgeleitetes Prozessdesign zur Gestaltung von Informations- Planungs- und Entscheidungsprozessen.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Anhand der Analyse konkreter Sanierungsfälle konnte gezeigt werden, dass sich ein hoher Anteil von „NichtwählerInnen“ erschwerend auf das Zustandekommen eines Sanierungsbeschlusses auswirkt. In der **Aktivierung der EigentümerInnen**, an den Hausversammlungen und in weiterer Folge an der Beschlussfassung teilzunehmen, liegt ein erhebliches Potential für die Erhöhung der Sanierungswahrscheinlichkeit.

Aus der Begleitung von zwei konkreten Sanierungsprojekten in Kooperation mit der jeweiligen Hausverwaltung können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Angemessene Informationstiefe

Die Informationskultur rund um Sanierungsvorhaben muss als schlecht bezeichnet werden. Die EigentümerInnen erwarten und brauchen von Beginn an **klare Informationen**. Erste Informationen zum Zustand und zur Sanierungserfordernis sind mit der Vorausschau im Rahmen der „ordentlichen Verwaltung“ abgedeckt. Wenn auch zu Beginn eines Projektes Maßnahmen und Kosten nicht feststehen, so ist es vertrauensbildend, das geplante **Prozessdesign für die Entscheidungsfindung** vorzustellen: Auf welcher Informationsgrundlage sollen wann welche Entscheidungen getroffen werden? Weitere Planungen, Kosten- und Nutzenaufstellungen sind selbst mit Kosten verbunden, eine verbesserte Nutzung von Richtwerten für die Kosten von Sanierungsvarianten, vor allem auch im Bereich nachhaltiger Sanierungsmaßnahmen, kann die Entscheidung über Sanierungsvarianten erleichtern.

Kultur von Eigentümerversammlungen

Hausversammlungen haben oft ein schlechtes Image, wenn es an einer Kultur für Aushandlungsprozesse fehlt. Das Aufeinanderprallen unterschiedlichster Interessenslagen wird in anderen Umfeldern oft durch einen kompetenten und möglichst wenig involvierten Moderator geleitet. Bei Hausversammlungen ist die Hausverwaltung aber oft in einer Doppelrolle als Beteiligte und Moderatorin. Eine professionelle **Moderation und Beratung durch externe Dritte kann** die Hausverwaltung sehr entlasten. Darüber hinaus tragen zum Gelingen bei: Eine **informative Einladung** wirkt als Anreiz zur Teilnahme; Versammlungen brauchen einen **geeigneten Rahmen**; die **Dramaturgie** einer Hausversammlung muss sorgfältig geplant werden; Möglichkeiten für **Visualisierung** sollen genutzt werden.

Nachhaltigkeit

Die Chance, Maßnahmen im Sinn einer „nachhaltigen Sanierung“ umzusetzen, steigen mit einem transparenten Prozessdesign und gut strukturierten Informationen für die EigentümerInnen. Neuerdings verfügbare kostengünstige Methoden zur Istzustandserhebung des Gebäudes sowie Variantenuntersuchung mit Kostenschätzung sollten in Zukunft verstärkt eingesetzt werden. Auf Basis dieser Erkenntnisse wird im klima:aktiv

Programm **wohmodern** ein Grobanalyse-Beratungspaket für Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften angeboten. In diesem Paket ist auch die Teilnahme von unabhängigen ExpertInnen bei Eigentümerversammlungen vorgesehen, um die Ergebnisse der Istzustandserhebung und die Maßnahmenvorschläge für eine umfassende Modernisierung im Kreis der EigentümerInnen vorstellen und diskutieren zu können.

Verwertung der Ergebnisse

Der **Leitfaden** „Sanieren im Wohnungseigentum“ soll über die Verbände der Wohnungswirtschaft verbreitet werden und bei Weiterbildungen eingesetzt werden. Aus der Abstimmung mit zwei weiteren Projekten der Programmlinie Haus der Zukunft entstand die Idee einer neuen **Weiterbildung für Sanierungsverantwortliche** bei Bauträgern und Hausverwaltungen. Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (gbv) und der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI) haben im Juni 2005 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Lebensministerium unterzeichnet, in der die Ergänzung der Weiterbildungsprogramme der Verbände um die Thematik Nachhaltig Sanieren erweitert werden soll. Die Ergebnisse dieses Haus der Zukunft Projektes haben wesentliche Impulse für die Konzeption dieser Weiterbildung gegeben.

Abstract

Motivation

Up until 1980 about 286,000 **freehold flats** have been built in Austria. Freehold flats are residences that can be acquired through buying instead of a monthly rental basis. Today many of the flats from this building period have the following problem: Their heating demand is high and their condition is very poor – very often even worse than in houses that contain rental flats. Many of the freehold flats that have been built in the period up until 1980 need improvement or redevelopment, which is not happening enough. Consequently one can not say that the “aim of Austria’s climate strategy”, which postulates a doubling of the renovation rate, is being achieved.

In practice the reasons for a failure of renovations in residences that contain freehold flats can often be explained through lack of acceptance or different opinions amongst the owners, rather than through barriers of technical feasibility or financing.

Apart from the lacking renovations, the even more difficult problem is the integration of sustainable aspects in the redevelopment. If the renovation shall follow the targets of sustainability, energy related aspects and ecological construction, cost efficiency for the implementation and saving effects through the renovation, as well as user orientation and improvement of living comfort for the residents shall be kept in mind.

Usually, the property management is in charge of guiding a renovation process in residences. Inadequate procedures of planning, information and decision making, however, represent barriers for the **implementation of comprehensive, innovative and sustainable renovations of residences**.

Project targets and methods

The basic assumption of this project is the idea that an improvement of planning-, information- and decision processes increases the acceptance of comprehensive and innovative renovations of residences. In the framework of this project, the project team cooperated with two property management institutions, whereas **two concrete renovation projects** were accompanied from the beginning. It was the aim to try out and to demonstrate moderated decision procedures in practice.

In addition to these two demonstration projects, **two “conventional” renovation processes** were examined in retrospect, through interviews with involved parties. For one project management institution, the decision-making process for four real estates was quantitatively analysed through protocols. The results and experiences through the pilot projects were summarised in a guideline, established in cooperation with experts of the renovation industry. For that purpose, interviews took place and expert workshops were carried out.

The guideline “Renovation of Residences” represents a core product of this project and is dedicated to the real estate- and the housing industry. The guideline contains advice

and practical instructions for the design of information- and decision-making processes, as well as for the integration of planning- and decision processes.

Results and Conclusions

By means of a quantitative analysis of concrete cases of renovation, it has become evident that a high percentage of “non-voters” hamper the becoming of a decision in favour of a renovation. To increase the probability for a renovation, it is highly recommended to **mobilise the residents** to participate in the assembly of residents and in the further decision process.

Through accompanying two concrete renovation projects in cooperation with the respective property management institutions, the following conclusions can be drawn:

Appropriate and Comprehensive Information

Even if at the beginning of a renovation project measures and costs can not yet be stated, it builds up confidence if the planned decision process is introduced to the residents: Which information is needed to make which decision and when? Further planning as well as cost and profit dispositions involve expenses. Improved usage of benchmarks for the renovation costs of different alternatives can make decisions easier, especially in the field of sustainable renovation measures.

The Image of the Assembly of Residents

The gatherings of residents have shown that a professional third party moderation and consultation can considerably relieve the property management institution, as the property management often plays a double role. It not just moderates the meetings and the decision process, but is also an involved party, which makes the decision process very difficult. In the case of **a neutral third party, consisting of a moderator and advice of experts**, the representatives of the property management institution can better concentrate on their substantial input and on replying to concrete questions.

The assemblies should take place in an adequate framework. An **informative invitation** is an incentive to participate. The **dramaturgy** of an assembly of residents should be thoroughly planned and opportunities for **visualisation** shall be applied.

Sustainability

If residents are well informed and are confronted with a transparent process design, the chance of realizing a sustainable renovation increases. Comprehensive information and transparency can be achieved with newly developed reasonable methods, which enable an evaluation of the state of the art as well as an investigation of various possibilities including an estimation of expected costs. The klima:aktiv program “**wohnmodern**” offers “a rough analysis consulting package” for property management institutions and communities of residents. This package also includes the participation of independent experts at resident meetings. Their role is, to present the state of the art and the recommended measures of a comprehensive modernization, in order to inform the residents and make discussions possible.

Utilization of the results

The guideline “Renovation of Residences” should not only be distributed through the assemblies of housing industry, but also be used in training workshops. Results from projects which are part of the Austrian program “Haus der Zukunft” (“Building of Tomorrow”) stimulated the development of a new training concept for developers (builders) and property management institutions. In June 2005 the Austrian builder association “Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen” gbv and the Austrian assembly of real estate agents ÖVI signed an agreement with the Austrian Ministry of Environment, declaring that future training programs should also include sustainable renovation aspects.

1 Einleitung

Hintergrund

Voraussetzung für das Zustandekommen eines Sanierungsprojekts im Wohnungseigentum ist das Einverständnis der WohnungseigentümerInnen, wobei entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Zustimmung von mehr als der Hälfte der EigentümerInnen für eine Beschlussfassung erforderlich ist. Im mehrgeschoßigen Wohngebäudebestand unterliegt mehr als ein Viertel aller Wohnungen dieser Rahmenbedingung.¹

In der Praxis zeigt sich, dass umfassende und innovative und in diesem Sinn nachhaltige Sanierungen vielfach nicht an der technischen Machbarkeit oder an der Finanzierbarkeit, sondern an der mangelnden Akzeptanz oder am Dissens zwischen den EigentümerInnen scheitern.

Erschwerend wirkt sich in dieser Konstellation die Komplexität der Materie an sich aus: bau- und anlagentechnische Maßnahmen sind aufeinander abzustimmen, Kostenvorschläge müssen eingeholt werden, Finanzierungsvarianten werden durchgespielt, Förderungsmöglichkeiten werden ausgelotet und der rechtliche Rahmen des WEG für die Beschlussfassung ist einzuhalten.

Werden darüber hinaus die **Ziele einer nachhaltigen Sanierung** in das Sanierungsvorhaben integriert, dann sind von Beginn des Sanierungsprozesses an

- energetische und bauökologische Aspekte,
- Kosteneffizienz bei der Umsetzung und Einspareffekte durch die Sanierung sowie
- Nutzerorientierung und Verbesserung des Wohnkomforts für die Bewohner

im Auge zu behalten.

Die Vorbereitung und Umsetzung einer umfassenden Wohngebäudesanierung stellt hinsichtlich Zeitaufwand und Know-how ein aufwändiges Unternehmen dar, wobei die Prozesssteuerung üblicherweise bei der Hausverwaltung liegt. An diesem Punkt setzt nun ein verhängnisvoller Teufelskreis ein: solange die Hausverwaltung nicht sicher sein kann, dass die Sanierung von den EigentümerInnen mehrheitlich beschlossen und anschließend auch umgesetzt wird, stellen sämtliche Aktivitäten zur Vorbereitung einen Mehraufwand gegenüber den laufenden Verwaltungsagenden dar. Aus Sicht der Hausverwaltung handelt es sich gewissermaßen um eine Vorleistung, die erst im Fall der Umsetzung der Sanierung über das Bauverwaltungshonorar refinanziert werden kann. Im Fall einer Ablehnung des Sanierungskonzepts durch die EigentümerInnen bleibt die Hausverwaltung gewissermaßen auf den Vorbereitungskosten "sitzen". Umgekehrt wird der Hausverwaltung mitunter von den EigentümerInnen unterstellt, sie betreibe eine

¹ Eigentumswohnungen, die von EigentümerInnen bewohnt werden (23 %) sowie vermietete Eigentumswohnungen (6 %); Analyse Mag. Bauer in Lugger: österreichisches Wohnhandbuch 2000.

umfassende Sanierung des Wohngebäudes nur deswegen, um sich am Bauverwaltungshonorar, das anteilig von den Gesamtinvestitionskosten berechnet wird, zu "sanieren".

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass an sich gut durchdachte Sanierungskonzepte oft durch die Uninformiertheit der EigentümerInnen aufgrund geringer oder falscher Informationen zu Fall gebracht werden, weil unausgesprochene Befürchtungen, Gerüchte oder schlechtes Image die Zustimmung der EigentümerInnen vereiteln.²

Unangemessene Planungs-, Informations- und Entscheidungsabläufe stellen also entscheidende **Barrieren für die Umsetzung von umfassenden und innovativen Sanierungen** im Wohnungseigentum dar.

Projektziele und Methoden

Die Ausgangsthese für dieses Projekt besteht darin, dass durch eine **Verbesserung des Planungs-, Informations- und Entscheidungsprozesses** die Akzeptanz für umfassende und innovative Sanierungen im Wohnungseigentum deutlich erhöht werden kann. Eine Herangehensweise, die dieser Komplexität gerecht wird, enthält im Kern die folgenden Elemente:

- Beteiligung der EigentümerInnen von Beginn der Sanierung an, im Hinblick auf bedarfsgerechte Planung und Umsetzung der Sanierung,
- Aufbereitung von strukturierten Informationen sowie Beratung durch unabhängige Fachleute sowie
- Organisation und Moderation eines schrittweisen und transparenten Entscheidungsprozesses im Hinblick auf größtmögliche Akzeptanz und
- Abstimmung von energetisch-bauökologischen Fragen mit wirtschaftlichen Überlegungen sowie den Interessen der EigentümerInnen über den gesamten Planungsprozess (integrierte Planung).

Eine besondere Verantwortung kommt dabei den Hausverwaltungen zu, die den Planungs-, Informations- und Entscheidungsprozess im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des WEG wesentlich mitgestalten. Die praktische Umsetzung der genannten Anforderungen stellt eine **zunehmend komplexe Herausforderung für Hausverwaltungen** dar.

Im Rahmen dieses Projekts kooperierte das Projektteam daher mit zwei Hausverwaltungen, wobei zwei konkrete Sanierungsvorhaben von Beginn an begleitet wurden. Ziel war es, moderierte Entscheidungsverfahren unter den Bedingungen des WEG in der Praxis zu erproben und zu demonstrieren.

Das Vorhaben orientierte sich dabei an folgenden forschungsleitenden Fragen:

² vgl. Havel, M./Fink, K./Barta, H.: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit. Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien. Verbraucherrecht, Verbraucherpolitik. Band 21. Wien 1999.

- Wie weit können durch integriertes Prozessmanagement die Bedingungen für umfassende und innovative Sanierungen im Wohnungseigentum verbessert werden?
- Wie groß ist der Aufwand, in welchem Verhältnis stehen Aufwand und Nutzen in der Praxis?
- Inwieweit kann durch unabhängige Beratungsangebote für die EigentümerInnen die sachliche Entscheidungsbasis verbessert werden?
- Welche Unterstützung bzw. zusätzlichen Qualifikationen brauchen Hausverwaltungen, um integriertes Prozessmanagement anbieten zu können?

Begleitend zu den beiden Demonstrationsprojekten wurden zwei **"konventionelle" Sanierungsprozesse** anhand von Interviews mit Beteiligten retrospektiv untersucht. In einem Fall konnte der Beschlussfassungsprozess für vier Liegenschaften anhand von Protokollen quantitativ analysiert werden. Daraus ergaben sich z.B. Hinweise auf einen möglichen Zusammenhang zwischen Teilnahme an den Versammlungen und Teilnahme an der Beschlussfassung.

Die Projektergebnisse wurden mit Fachleuten aus der Sanierungspraxis im Rahmen von Interviews und eines Expertenworkshops rückgekoppelt und im Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“ zusammengefasst.

Der **Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“** stellt das zentrale Produkt des Projekts dar und richtet sich an die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Der Leitfaden enthält Anregungen und praxisorientierte Anleitungen für die Gestaltung von Informations- und Entscheidungsprozessen sowie für die Integration von Planungs- und Entscheidungsabläufen.

Der **Projekttablauf** im Überblick:

- Darstellung der Rahmenbedingungen
- Aufbereitung von „konventionellen“ Entscheidungsprozessen
- Begleitung und Dokumentation von zwei Modell-Sanierungsprojekten (moderierte Entscheidungsverfahren)
- Umfeldanalyse und Rückkoppelung von vorläufigen Ergebnissen: Interviews mit Fachleuten aus der Sanierungspraxis
- Entwurf des Leitfadens, Rückkoppelung mit der Praxis
- Überarbeitung und Verbreitung des Leitfadens

Inhalt dieses Berichts

Kapitel 2 dieses Berichts stellt die Bedeutung des Wohnungseigentums dar und skizziert die Grundkonstellation von Beteiligten im Wohnungseigentum: die EigentümerInnen mit ihren unterschiedlichen Interessen und eine von der EigentümerInnengemeinschaft beauftragte Hausverwaltung. Neben EigentümerInnen und Hausverwaltungen werden auch die Meinungen weiterer am Prozess beteiligter ExpertInnen beleuchtet.

Die beiden folgenden Kapitel beschreiben die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Sanierung von Wohnungseigentumsgebäuden entsprechend dem WEG 2002 (Kapitel 3) sowie Sanierungsförderungen, die von den Ländern im Rahmen der Wohnbauförderung angeboten werden (Kapitel 4).

Kapitel 5 legt die grundsätzlichen Überlegungen für moderierte Entscheidungsverfahren dar und beschreibt die beiden Demonstrationsprojekte sowie erste Erfahrungen aus der Umsetzung von moderierten Entscheidungsverfahren in der Praxis.

Abschließend werden Überlegungen für weiterführende Aktivitäten und Empfehlungen an die Politik zusammengefasst (Kapitel 6).

Kapitel 7 dokumentiert die Arbeiten des Projekts, die nachfolgenden drei Kapitel führen die Verzeichnisse für Literatur- und Quellenangaben (Kapitel 8), für Abbildungen (Kapitel 9) und für Tabellen (Kapitel 10) an.

Materialien, die im Zuge des Projekt entstanden, im Speziellen der Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“ aber auch Präsentationen, Informationsunterlagen, Fragebögen etc. finden sich im Anhang des Berichts. Kapitel 11 enthält eine Übersicht über die im Anhang vorhandenen Unterlagen.

2 Beteiligte und deren Interessen

2.1 Ausgangssituation

Die Errichtung von so genannten Eigentumswohnhäusern wurde in Österreich in den Nachkriegsjahren als parteipolitisches Gegenkonzept zum Gemeindebau forciert. Mit dem Wohnungseigentum sollte eine Festigung des Besitzes erfolgen sowie Abhängigkeitsverhältnisse vermindert werden. Ursprünglich diente der Erwerb einer Eigentumswohnung der Sicherung des eigenen Wohnbedürfnisses. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Situation deutlich geändert. WohnungseigentümerInnen verfolgen mit dem Eigentumserwerb unterschiedlichste Interessen, die von der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für die Selbstnutzung bis zur Kapitalanlage reichen.³

Im Jahr 1991 entfielen von den knapp 1,9 Mio. Wohnungen im mehrgeschoßigen Gebäudebestand rund 28 Prozent auf Eigentumswohnungen, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand entspricht das einem Anteil von rund 18 Prozent.⁴ Es ist anzunehmen, dass der Anteil an Eigentumswohnungen in der Zwischenzeit noch zugenommen hat.

Wohnungseigentum bedeutet nichts anderes, als mit mehreren EigentümerInnen gemeinsam eine Liegenschaft zu besitzen und sich gegenseitig das Recht auf Nutzung und Verfügung einer bestimmten Wohnung einzuräumen. Die WohnungseigentümerInnen sind anteilige MiteigentümerInnen einer Liegenschaft, was sich in einem rechnerischen Quotenanteil ausdrückt. Ein/e WohnungseigentümerIn ist nicht EigentümerIn einer Wohnung an sich, sondern sie/er hat lediglich ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht daran. Alle Wohnungen, die einer Liegenschaft zugeordnet sind, werden in der Regel als gemeinsame Anlage verwaltet. Aus der MiteigentümerInnengemeinschaft ergibt sich die Verantwortung aller EigentümerInnen für die allgemeinen Teile der Liegenschaft. Für das Dach, die Fassade, die Außenfenster, die Kamine, das Stiegenhaus etc. sind alle EigentümerInnen gemeinsam zuständig und haben hierfür auch die Kosten anteilig zu tragen. Entscheidungen über die Erhaltung und Verbesserung allgemeiner Teile einer Liegenschaft im Wohnungseigentum müssen mehrheitlich getroffen werden, daneben existieren unterschiedlich gestaltete Minderheitsrechte für die Überstimmten.

WohnungseigentümerInnen fühlen sich jedoch in erster Linie als WohnungseigentümerInnen und weniger als MiteigentümerInnen der Liegenschaft, womit im allgemeinen auch das Verantwortungsbewusstsein für die Liegenschaft weit weniger ausgeprägt ist, als für die eigene Wohnung. Zusätzlich erschweren ungünstige strukturelle Rahmenbedingungen wie große Liegenschaften mit 100 oder mehr EigentümerInnen sowie ein hoher Grad an vermieteten Wohnungen die Kommunikation und die Willensbildung unter den EigentümerInnen. Die EigentümerInnengemeinschaft ist im Prinzip ein loses

³ vgl. Havel, Fink, Barta: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999

⁴ Lugger: österreichisches wohnhandbuch 2000

Gebilde der einzelnen EigentümerInnen, eine Additionsgemeinschaft, jedoch keine Interessengemeinschaft. WohnungseigentümerInnen haben häufig nicht mehr gemein, als dass sie zufällig im selben Haus wohnen.

Viele Eigentumswohnungen werden – insbesondere nach der Rückzahlung der Wohnbauförderungsdarlehen – vermietet, wie überhaupt in den letzten Jahren ein verstärkter Trend zur Eigentumswohnung als Anlageform beobachtbar ist. Das erschwert die Willensbildung der EigentümerInnengemeinschaft noch weiter, denn da, wo Wohnungen bereits mehrheitlich vermietet sind und die EigentümerInnen nicht mehr im Haus wohnen, ist auch der Willensbildungsprozess an schwierige Bedingungen geknüpft. Es wird beklagt, dass vermietende EigentümerInnen in der Regel weniger Interesse an der Erhaltung des Hauses haben und oft nicht einmal an den Versammlungen teilnehmen. Bei kostenintensiveren Investitionen in die Gebäudehülle beispielsweise ergibt sich zusätzlich ein Kosten-Nutzen-Dilemma, da vermietende WohnungseigentümerInnen die möglicherweise hohen Energiekosten der Wohnung ohnedies auf MieterInnen überwälzen.

In der Regel bestellt die EigentümerInnengemeinschaft eine Hausverwaltung, welche die Anlage betreut und erhält, Verträge abschließt, Zahlungen abwickelt, die Eigentümergemeinschaft vor Behörden vertritt und Entscheidungen umsetzt. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller WohnungseigentümerInnen zu wahren und hat daher die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auszuüben. Die Hausverwaltung verwaltet gewissermaßen treuhändig das spezielle Liegenschaftsvermögen der WohnungseigentümerInnen. Sie hat einerseits den Auftrag, die Liegenschaft ordnungsgemäß zu erhalten, andererseits ist sie als Dienstleisterin der EigentümerInnengemeinschaft gut beraten, sich bei anstehenden Entscheidungen der mehrheitlichen Zustimmung zu vergewissern. Am Beispiel der Rücklagenfestsetzung würde das heißen, dass die Hausverwaltung vorausschauend und rechtzeitig die Beiträge zur Rücklage anheben müsste, um die Finanzierung künftiger Aufwendungen sowie den Wert der Anlage zu sichern. In der Praxis erfolgt eine Anhebung der Rücklage jedoch nur mit der mehrheitlichen Zustimmung der WohnungseigentümerInnen, was wiederum ein entsprechendes Bewusstsein der EigentümerInnen für die Erhaltung der Wohnanlage voraussetzt.

Neben den vielschichtigen Interessengegensätzen zwischen VermieterInnen und SelbstnutzerInnen finden sich naturgemäß auch unter den SelbstnutzerInnen von Wohnhausanlagen divergierende Vorstellungen über den als notwendig erachteten Aufwand und das Ausmaß für Investitionen auf der Liegenschaft. Diese Interessengegensätze manifestieren sich entlang unterschiedlicher Wertmaßstäbe verschiedener Lebensstile, über soziale Einkommenschichten bis hin zur Generationenzugehörigkeit.

Vereinzelt besteht bei EigentümerInnen auch ein „übergeordnetes“ Interesse an einer Verbesserung der thermischen Qualität von Wohnbauten als Beitrag zum Klimaschutz. EigentümerInnen, die bei Sanierungsentscheidungen auch Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte einbeziehen, sind zwar in der Minderheit. Das Engagement und die Argumente dieser EigentümerInnen können jedoch als Ansatzpunkte für eine breitere Diskussion des Themas im Rahmen des Informations- und Entscheidungsprozesses genutzt werden, wobei wiederum der Hausverwaltung eine zentrale Rolle zukommt.

Neben der Begleitung von aktuellen Fallbeispielen (siehe Kapitel 5 „Moderierte Entscheidungsverfahren in der Praxis“) führte das Projektteam Interviews mit den an Entscheidungsprozessen generell beteiligten Personengruppen durch. Zu diesen Gruppen zählen auf Seite der DienstleistungsanbieterInnen neben Immobilienbüros auch Planungsbüros, Förderstellen, Interessenvertretungen sowie ExpertInnen zu den Themen Recht und Finanzierung. Auf der anderen Seite wurden jene EigentümerInnen befragt, die in bereits vorangegangenen „konventionellen“ Sanierungsprozessen ihre eigenen Erfahrungen mit Entscheidungsabläufen gemacht haben. Aus zweierlei Gründen war es sinnvoll, die Schlüsselfiguren auf ExpertInnenseite im Projekt zu involvieren: einerseits profitierten die beiden konkreten Demonstrationsprojekte direkt von Know-how Transfer, andererseits konnte der „Blick aufs Ganze“ sichergestellt werden. Die Untersuchung „konventioneller“ Sanierungsprozesse mittels Interviews und anhand von Abstimmungsprotokollen zeigt mehr oder weniger günstige Ausgangsbedingungen für Sanierungen und weist auf mögliche Zusammenhänge zwischen Teilnahme an EigentümerInnenversammlungen und Abstimmungsverhalten hin.

2.2 Ergebnisse der Interviews mit „SanierungsexpertInnen“

Problemstellungen und Rahmenbedingungen

Bis 1970 wurden etwa 160.000 Eigentumswohnungen in Österreich errichtet, bis 1980 erhöhte sich diese Zahl um weitere 126.000 auf rund 286.000 Eigentumswohnungen. Der Erhaltungszustand der Wohnbauten aus diesen Bauperioden wird zunehmend sanierungsbedürftig. Dazu kommt, dass gerade die Gebäudehüllen dieser Wohnbauten hinsichtlich der thermischen Aspekte sehr bescheiden ausgestaltet sind.

Wohnungseigentumshäuser hinken hinsichtlich des Erhaltungszustandes vergleichbaren Mietwohnhäusern hinterher. Auch thermische Sanierungen werden in Wohnungseigentumsanlagen dieser Bauperioden deutlich weniger umgesetzt.

Seit dem Jahr 2000 steht in Wien für die thermisch-energetische Sanierung ein spezielles Förderprogramm zur Verfügung. Wie viele Wohnungseigentumsgemeinschaften an diesem Förderprogramm partizipieren, wird von der Förderstelle nicht gesondert erfasst.⁵ Der Anteil der Wohnungseigentumshäuser dürfte jedoch einen sehr geringen Anteil einnehmen. Mit Stand 2002 entfielen auf Wiener Gemeindewohnungen die größten Sanierungsprojekte mit 25.518 Wohneinheiten, während die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen Förderungen für rund 8.000 Wohneinheiten und Private, worunter auch Wohnungseigentumsgemeinschaften subsumiert werden, lediglich für 2.734 Wohneinheiten Förderung beantragten.⁶

⁵ In der Datenbank der Förderstelle werden die AntragstellerInnen nur anhand von 3 Kategorien erfasst: Gemeinde Wien, Genossenschaften und private EigentümerInnen. Die Kategorie „private EigentümerInnen“ erfasst neben WohnungseigentümerInnen auch andere private EigentümerInnen von Mehrfamilienwohnhäusern.

⁶ Aus Uta Brenner, Robert Korab: „THEWOSAN Upgrade“, Wien, März 2003, S 6

Warum sind thermische Sanierungen im Wohnungseigentum vergleichsweise schwierig umsetzbar? Zu dieser Frage wurden vertiefende Interviews mit VertreterInnen gewerblicher als auch gemeinnütziger Immobilienverwaltungen geführt, darüber hinaus mit ExpertInnen von Finanzierungsinstituten und der Förderstelle sowie mit einem Sanierungsplaner und InteressenvertreterInnen.

Kontaktierte ExpertInnen:

- Mag. Udo Weinberger: Geschäftsführer der Immobilienverwaltung Biletti und Weinberger
- Christine Solchinger (MAS): Geschäftsführerin Immobilienverwaltung Frigo
- Dir. Karl Blahna und Ing. Georg Helmreich: Gemeinnützige Genossenschaft Frieden
- Gabriele Berger: BUWOG
- Ing. Berthold Lehner: WBSF – Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond
- Arch., Dipl. Ing., Kurt Karhan: Sanierungsplaner
- Mag. Claudia Riegler, Mag. Swoboda, Mag. Novoszel, Dr. Hauer: Erste Bank
- Mag. Sigrid Räth: Rechtsanwältin
- Martin Gruber: mobile Gebietsbetreuung
- Prok. Peter Fritzsche, Dipl. Ing. (HTL) Thomas Walka, Österreichisches Siedlungswerk
- Herr Herbert Leissner: Realkanzlei Leissner

Im ersten Teil der Auswertung der ExpertInneninterviews werden die in den Gesprächen angesprochenen Problemstellungen bei der Sanierung im Wohnungseigentum dargestellt, der zweite Teil versucht Lösungsstrategien aufzuzeigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier keine Bewertung gemacht werden soll, sondern lediglich versucht wird, die Spannungsfelder zwischen Theorie und Praxis aufzuzeigen.

Interessenlagen und fehlende Strukturen

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, geht häufig – selbst bei Inanspruchnahme von Förderungen – an die Grenze seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit – heute wie gestern. Da bereits die Aufbringung der finanziellen Mittel für den Kauf einer Eigentumswohnung in vielen Fällen mit langfristigen finanziellen Belastungen verbunden ist, bleiben die Kosten der (Wert)erhaltung der allgemeinen Teile weitgehend unberücksichtigt. WohnungseigentümerInnen sind häufig daran gewöhnt, dass die Beiträge zur Rücklage einen unverhältnismäßig geringen Anteil an den Bewirtschaftungskosten ausmachen, der Aspekt der Werterhaltung der Liegenschaft wird häufig weitgehend verdrängt.

„Die Leute sagen sich, jetzt bin ich Eigentümer, jetzt fallen keine Kosten mehr an.“

(7)

Alle befragten ExpertInnen beurteilten den Erhaltungszustand von Wohnungseigentumsanlagen im Vergleich mit vergleichbaren Mietshäusern als deutlich schlechter.

Dies zeigt auch das Beispiel einer älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaft, bei der ein großer Teil der Liegenschaft im Eigentum der verwaltenden gemeinnützige Bauvereinigung übernommen wurde und ein Gebäudeteil bereits im Wohnungseigentum bestanden hat. Der Mietshausbereich konnte innerhalb kurzer Zeit umfassend saniert werden, jene Komplexe im Wohnungseigentum konnten erst nach einer zeitlichen Verzögerung und dann auch nur „fleckerlweise“ saniert werden.

„Wir haben den Eigentümern dieselbe Sanierung wie im Mietshaus, das heißt Fassade, Dach und neue Fenster vorgeschlagen. Die Eigentümer haben dies wegen Kostengründen damals abgelehnt und man ist zum Entschluss gekommen, dass z.B. nur jene Fenster getauscht werden, die wirklich angegriffen sind. Letztendlich machen wir jetzt dort eine Fleckerlteppichsanierung, weil es die Leute so gewollt haben. Wir haben damals die Sanierung mit Fördermitteln vorgeschlagen, das wollten die Eigentümer damals nicht, jetzt kommt das Ganze teurer, als es vorher veranschlagt war.“ (11)

WohnungseigentümerInnen wird des Öfteren auch eine „MieterInnenmentalität“ zugeschrieben. Das zeigt sich bereits am Sprachgebrauch, indem WohnungseigentümerInnen von sich oder anderen EigentümerInnen oft als „Mieter“ sprechen, anstatt der Betriebskosten und der Rücklage „Miete“ zahlen oder argumentieren, diese Maßnahme sei „vom Verwalter zu bezahlen“, ungeachtet der Tatsache, dass es sich immer um Gelder der WohnungseigentümerInnengemeinschaft handelt.

Die Bereitschaft, in die Anlage – im Gegensatz zur Wohnung – zu investieren wird allgemein als gering eingeschätzt.

„Die Bereitschaft zur Investition und Verbesserung endet oft an der Türstaffel der Wohnung.“ (11).

„Die Interessenlage vom Miethauseigentümer ist grundsätzlich eine andere: er betrachtet die Liegenschaft eher als Investment. Für ihn ist sie etwas, woraus man Früchte ziehen kann, woraus ein Ertrag abgeschöpft wird und damit dies erfolgen kann, muss ein Teil des Ertrages auch wieder reinvestiert werden.“ (7)

Ein weiterer Grund ist auch darin zu suchen, dass eine innere Struktur der WohnungseigentümerInnengemeinschaft weitgehend fehlt. Maßgeblich für Handlungen sind aber in den meisten Fällen mehrheitliche Entscheidungen der EigentümerInnen, die Vorstellungen vieler müssen unter einen Hut gebracht, ein gemeinsamer Konsens gefunden werden. WohnungseigentümerInnen einer Liegenschaft haben die unterschiedlichsten Interessenlagen und begreifen sich häufig nicht als Teil einer EigentümerInnengemeinschaft.

„Die zerfledderte Struktur der Eigentümergemeinschaften ist der Hauptknackpunkt. Bei alten Wohnhäusern gibt es ganz alte Eigentümer, die von Anfang an dort wohnen, auch Pensionisten, die wenig Geld haben. Dann gibt es jene, die sich dazwischen eingekauft haben, vielleicht eine kleine Wohnung, weil sie damals studiert haben. Dann haben sich die Familienverhältnisse verändert, dann sind sie ausge-

zogen, und haben die Wohnung vermietet. Und die dritte Kategorie, die die Wohnung als Vorsorgewohnung erwerben und einen gewissen Teil auf 10-15 Jahre finanzieren. Die Miete muss die Wohnung finanzieren, damit dann für das Alter vorgesorgt ist. Dieses Spannungsfeld macht jeden Beschluss zum Spießrutenlauf.“
(10)

Das Umgehen mit und Entscheiden über das „gemeinsame Eigentum“ ist in vielen Bereichen des Wohnungseigentums wenig kultiviert. Das Abhalten von regelmäßigen Hausversammlungen wurde und wird vielerorts nicht sehr gepflegt. Einesteils wegen der spärlichen Teilnahme der EigentümerInnen und auch, weil es von den EigentümerInnen häufig gar nicht gewünscht sei, so kein besonderer Anlass besteht – argumentieren Hausverwaltungen. Andererseits sind Liegenschaften, in denen über viele Jahre hinweg keine Versammlung einberufen wurde, auch keine Seltenheit⁷. In der Rechtsberatung wird von WohnungseigentümerInnen eher darüber geklagt, dass zu selten Versammlungen abgehalten und zu wenig Information an die EigentümerInnen fließt.

Meist bleibt es weitgehend der persönlichen Integrität der Hausverwaltung, einzelner MiteigentümerInnen oder dem Zufall überlassen, ob die gemeinschaftliche Willensbildung und Entscheidungsfindung als konstruktiv und positiv erlebt wird. Erschwert werden diese Prozesse jedoch auch aufgrund der vorliegenden strukturellen Bedingungen, wie der Größe von Liegenschaften oder aber der Nutzerstruktur. Eigentumswohnungen dienen längst nicht mehr nur der Deckung des eigenen Wohnbedarfs, die Vermietung von Eigentumswohnungen bzw. der Trend zur Anlageform ist weiterhin im Steigen begriffen. Neben der Selbst- oder Fremdnutzung der Wohnung erweist sich auch immer mehr das Alter bzw. die Generation der WohnungseigentümerInnen als wichtiger „Investitions“-Faktor. Vor allem bei älteren WohnungseigentümerInnen ist die Rentabilität von langfristigen, kostenintensiven Investitionen schwer argumentierbar. Viele EigentümerInnen aus Gebäuden der 50er und 60er Jahren stammen noch aus der Wiederaufbaugeneration. Diese EigentümerInnen möchten ihren Angehörigen keine Schulden hinterlassen und verfügen womöglich nur über eine bescheidene Pension. Auch GeschäftsraumeigentümerInnen, die im Regelfall mit höheren Nutzwerten ausgestattet sind und daher einen verhältnismäßig größeren Kostenanteil an Sanierungen tragen, verfolgen womöglich andere Interessen.

„Das Problem im Eigentum liegt in der Umsetzung, da wir als Verwalter darauf angewiesen sind, welche Beschlüsse die Eigentümergemeinschaft fasst. Wir können den Eigentümern nur Vorschläge unterbreiten und haben es zu akzeptieren, wenn sie beschließen, es nicht zu machen. Bei Mietshäusern ist es um vieles einfacher. Es muss nur mit einem oder einzelnen Eigentümern abgeklärt werden. Im Eigentumsbau sind alle einzelnen – in dem Fall 200 – alle für sich sind ihrem Verständnis nach alleinige Hauseigentümer.“ (11)

⁷ Siehe Havel, Fink, Barta: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999

„Im Wohnungseigentum gibt es interessanterweise ganz viele Regeln zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter und ganz wenige Regeln für die Wohnungseigentümer untereinander.“ (7)

Stellt sich die Frage der Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, dann finden sich in der Regel zumindest zwei Meinungslager: jene, die umfassende Sanierungsvorschläge grundsätzlich befürworten und jene, die nur das Notwendigste für ausreichend erachten. Naturgemäß differieren die Vorstellungen darüber, was erforderlich und sinnvoll ist.

„Wie viel soll man machen? Die einen wollen mehr, die anderen weniger oder vielleicht gar nichts. Die Entscheidungsfindung ist im Wohnungseigentum ein sehr mühsamer Prozess.“ (3)

Sanierungsvorschläge in Wohnungseigentumsanlagen müssen sich häufig am größten gemeinsamen Nenner orientieren, der grundsätzlich lautet: „nur investieren, was unbedingt notwendig ist“. In diesem Sinne kann zur Diskussion stehen, anstatt einer generellen Fassadensanierung von mehreren auf einer Liegenschaft vorhandenen Gebäudekomplexen beispielhaft eben nur jene Gebäudeteile zu erneuern, deren Fassade augenscheinlich in schlechtem Zustand ist oder z.B. nur offensichtlich renovierungsbedürftige Fenster zu tauschen. Die Umsetzung von Sanierungen, die über das unmittelbar Notwendige und Zweckmäßige hinausgehen und darüber hinaus mit einem größeren Kostenaufwand verbunden sind, sind im Wohnungseigentum schwieriger umsetzbar, da hierfür die Formierung einer breiten mehrheitlichen Zustimmung erforderlich ist.

„Relevant sind nur die Kosten. Das ist die Entscheidungsgrundlage für die Eigentümer. Werterhaltung, Verbesserung, Wohnqualität und so weiter, die Argumente nehmen sie zwar auch mit, sie stehen aber hinten, aber zählen tut das, was im Geldbörstel weh tut.“ (6)

„Im Wohnungseigentum benötigen wir alleine mit der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung sehr viel Geld, sodass man an eine wirkliche Neuherstellung irgendetwelcher Anlagen gar nicht zu denken braucht.“ (8)

Die Chancen, „innovative Sanierungen“ im Wohnungseigentum umzusetzen, werden allgemein als sehr unrealistisch eingeschätzt. Oft benötigt bereits die gewöhnliche Instandhaltung, die Umsetzung behördlich und/oder gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen im Bereich Hauselektrik und Liftanlagen solche Ressourcen, dass keine Bereitschaft für darüber hinausgehende Maßnahmen erreicht werden kann.

„Ich kann es als Verwalter nicht verantworten, meinen Klienten Thewosan-Konzepte zu predigen, ohne dass Liftmodernisierungen und teilweise auch Elektrosteigleitungen auf dem letzten Stand sind. Alles auf einmal kommt aber bei den Kunden auf keinen Fall in Frage.“ (7)

Dazu kommt, dass z.B. Wärmedämmmaßnahmen im Verständnis und Sprachgebrauch großer Teile der Bevölkerung nicht als Erhaltung sondern als „Verbesserungen“ gewertet werden. Wo bereits darum gekämpft wird, die finanziellen Mittel für notwendige Erhaltungsarbeiten aufzubringen, wird die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen wie zum Beispiel auch Wärmeschutzfassaden eher unwahrscheinlich.

Mangelnde Finanzierung – wer soll das bezahlen?

Schwierigkeiten bei der Sanierungen im Wohnungseigentum gibt es bevorzugt dann, wenn das erforderliche Geld für die anstehenden Maßnahmen fehlt. Die angesparten Rücklagen reichen für umfassende (thermische) Sanierungen häufig nicht aus.

„Die Hauptproblematik ist immer wieder der zu gering datierte Rücklagenfond und das ist damit das Hauptproblem der Sanierung. In Anlagen, wo wir wirklich hohe Rücklagenstände haben, habe ich mit einer Thewosansanierung keine Probleme.“ (7)

„Bis vor ein paar Jahren war es so, dass die Instandsetzungsbeiträge extrem niedrig gehalten wurden, weil von Seiten der Eigentümer nicht saniert werden wollte.“ (6)

„Meistens hält man auf Wunsch der Eigentümer die Rücklage kurz. Zuerst ist das Haus in Ordnung und später fehlt das Geld in der Rücklage dann doch.“ (11)

Reichen die angesparten Rücklagenbeiträge für anstehende Sanierungen nicht aus, muss der fehlende Betrag anteilig entweder durch eine Einmalzahlung der WohnungseigentümerInnen aufgebracht werden, oder über ein Darlehen der EigentümerInnengemeinschaft finanziert werden.⁸

„Sanierungen scheitern daran, dass das Geld nicht zur Verfügung steht und es scheitert auch daran, dass Fremdfinanzierungen im Wohnungseigentum keine wirkliche Alternative darstellen.“ (7)

Mit der Aufnahme von Darlehen sind gewisse Unsicherheiten im Zusammenhang mit Haftungsfragen, Sicherstellungen und häufig ein erhöhter administrativer Aufwand verbunden, sodass seitens der befragten Hausverwaltungen, wenn es sich vermeiden lässt, von der Aufnahme eines Darlehens abgesehen wird.

„Mir ist es am liebsten, wenn wir mit dem Darlehen nichts zu tun haben. Nicht, weil wir damit nicht umgehen können, sondern weil es rund um das Darlehen immer die meisten Diskussionen gibt. Wenn einmal eine Thewosan akzeptiert wird, dann ist die Finanzierung immer noch der zweite Teil der Schiene.“ (7)

Finanzierungsoptionen in der Praxis

Häufig ist die Finanzierung der vorgeschlagenen Sanierungsvarianten durch die angesparte Rücklage nicht gedeckt. Der nicht gedeckte Teil dieser Kosten ist von den WohnungseigentümerInnen anteilig zu tragen. Für die Finanzierung dieses Fehlbetrages bestehen grundsätzlich nun folgende Möglichkeiten:

⁸ Finanzierungsmöglichkeiten werden später noch ausführlicher dargestellt.

a) Die Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens

Die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und kann daher **mehrheitlich** beschlossen werden.

DarlehensnehmerIn ist sodann die EigentümerInnengemeinschaft vertreten durch die Verwaltung. Die darlehensgewährende Bank kann Sicherstellungen für den Darlehensbetrag verlangen, die diesbezüglichen Modalitäten sind jedoch in der Praxis sehr unterschiedlich.

Wenn die Bank eine Besicherung ihrer Forderung im Rahmen eines hypothekarisch eingetragenen Pfandrechts verlangt, ist es in der Regel notwendig, dass **alle EigentümerInnen** mit der grundbücherlichen Eintragung einverstanden sein müssen. Dies kann bedeuten, dass beglaubigte Unterschriften aller EigentümerInnen vorliegen müssen. Der gefasste Mehrheitsbeschluss bindet zwar auch die Minderheit, jedoch kann weder die Hausverwaltung noch die Mehrheit der EigentümerInnen unmittelbar die grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens an allen Anteilen veranlassen. Für diesen Fall müsste die Minderheit auf Zustimmung geklagt werden. Da der administrative Aufwand in diesen Fällen enorm sein kann, wird diese Lösung im Allgemeinen von Hausverwaltungen nicht bevorzugt.

In der Praxis verzichten Banken unter bestimmten Umständen zunehmend auch auf die Eintragung eines hypothekarischen Pfandrechts. Dies hängt im Regelfall von den Geschäftsbeziehungen der Verwaltungen zu ihren Bankinstituten ab, wie gut hat man bereits mit der Verwaltung zusammengearbeitet, wie ist die Geschäftsgebarung einzuschätzen, wie sieht es mit der Bonität der Hausverwaltung aus, wie gut kennt man die Hausverwaltung und traut man ihr zu, dass sie das Projekt ordentlich abwickelt.

„Bei der nicht grundbücherlichen Besicherung darf der Anteil auf den einzelnen Wohnungseigentümer nicht zu hoch sein. Für uns intern gilt etwa € 11.000,-- als Richtlinie pro Wohnungseigentümer. Bis zu dieser Größe ist eine Blankofinanzierung vorstellbar. Darüber hinaus geht man ins Grundbuch, weil man weiß ja nicht, wie gut die Bonität der einzelnen Wohnungseigentümer ist. Wichtig ist auch, wie schaut es im Grundbuch mit Vorlasten aus, welche Kredite sind noch ausständig. Die Pfandrechte, die eingetragen sind, sind oft sehr alt, stimmen nicht mit dem überein, was noch offen ist.“ (10)

In diesem Fall nimmt die bevollmächtigte Hausverwaltung in der Regel nach erfolgter Beschlussfassung als Vertreterin namens der EigentümerInnengemeinschaft ein Instandhaltungsdarlehen auf. Wenn auf eine langjährige gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Bank zurückgegriffen werden kann, reicht manchen Hausbanken in der Praxis auch die Vorlage der Vollmachten sowie jener Unterlagen und Dokumente, die den Mehrheitsbeschluss dokumentieren, als Sicherstellung aus. Da

es sich bei einem Gemeinschaftsdarlehen um eine Verbindlichkeit der EigentümerInnengemeinschaft handelt, kann bei einer allfälligen Säumigkeit einzelner MiteigentümerInnen ein Vorzugspfandrecht erwirkt werden.⁹ Weiters kann die Hausverwaltung dem Kreditinstitut zur Besicherung des Darlehens die künftigen Vorauszahlungen und Beiträge zur Rücklage samt dem latent dafür bestehenden Vorzugspfandrecht sicherungshalber abtreten.¹⁰

b) Einmalzahlung/Einmalerlag

Soll kein Gemeinschaftsdarlehen aufgenommen werden, besteht die Möglichkeit, die durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten anteilig auf die WohnungseigentümerInnen aufzuteilen und diese in weiterer Folge der Hausverwaltung als Einmalzahlung zu leisten. Eine Anhebung der monatlichen Rücklagenbeiträge ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Unter Umständen kann die Dotierung der monatlichen Rücklage sogar herabgesetzt werden, wenn es der Erhaltungszustand der Liegenschaft erlaubt.

Wie die einzelnen WohnungseigentümerInnen diesen Einmalerlag aufbringen, bleibt den persönlichen Möglichkeiten überlassen. Manche EigentümerInnen haben den geforderten Betrag verfügbar, andere nehmen für die Finanzierung ein Privatdarlehen auf, wobei die Konditionen mit der jeweiligen Bank selbst verhandelt werden können.

Diese Form der Finanzierung wird von den meisten Hausverwaltungen bevorzugt, da sowohl mit der Darlehensaufnahme als auch mit der Vorschreibung der Darlehensbeiträge oft ein erheblicher administrativer Aufwand verbunden ist. Dazu kommt, dass die Einstellung vieler WohnungseigentümerInnen zu Darlehensaufnahmen oft negativ ist, insbesondere wenn es darum geht, ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Hingewiesen wird abschließend noch auf die Möglichkeit der Geltendmachung des Minderheitenrechtes gem. § 30 Abs 1 Z 3 WEG 2002, das das Recht einer/eines einzelnen Wohnungseigentümerin/Wohnungseigentümers vorsieht, dass ihr/ihm der auf sie/ihn entfallende Teil der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten für bestimmte Erhaltungsarbeiten gegen pfandrechtliche Sicherstellung auf ihren/seinen Anteil gestundet wird, unter der Voraussetzung, dass der/dem WohnungseigentümerIn die sofortige Entrichtung des fraglichen Betrages unmöglich oder unzumutbar ist.

⁹ Das Risiko für ein Kreditinstitut ist daher ist auch in diesen Fällen kalkulierbar. Die Hausverwaltung haftet für die ordnungsgemäße Vorschreibung und Eintreibung ausständiger Beiträge. Können ausständige Beiträge nicht einbringlich gemacht werden (z.B. Ersteigerungserlös deckt die Forderung der EigentümerInnengemeinschaft nicht ab) oder sollte die fristgerechte Anmerkung des Vorzugspfandrechts der Verwaltung unterblieben sein, haften primär die WohnungseigentümerInnen anteilig für den durch die Rücklage nicht gedeckten Kostenanteil und bei Verschulden subsidiär die Verwaltung aus dem Titel des Schadenersatzes.

¹⁰ Würth-Zingher, Wohnrecht 2002, S. 998 auch verweisend auf § 42 Abs 2 MRG

c) Genossenschaften: verzinste Eigenmittel

Eine Möglichkeit, über die Genossenschaften häufig verfügen, ist eine Darlehensgewährung im Rahmen von Eigenmitteln der Genossenschaft, die manche Genossenschaften den interessierten EigentümerInnen zu gesetzlich festgelegter Verzinsung zur Verfügung stellen.

d) Mischformen

Das Aufbringen der Finanzierung ist nach Gesprächen mit Hausverwaltungen einer der häufigsten Problempunkte, weil an der Finanzierung häufig die Entscheidung über die Sanierung hängt. Viele Hausverwaltungen sind – vor allem wenn sie sich als Dienstleisterin verstehen – bemüht, den EigentümerInnen individuelle Finanzierungsoptionen anzubieten. Diese können darin bestehen, dass die einzelnen EigentümerInnen zwischen einer Einmalzahlung oder aber einer Darlehensfinanzierung wählen können. Für diesen Fall werden Darlehenskonditionen mit der Bank zumindest vorverhandelt und die Konditionen an die KundInnen weitergeleitet. Wird eine pfandrechtliche Sicherstellung verlangt, besteht auch die Möglichkeit, dass nur jene Anteile belastet werden, die dem Schuldschein zustimmen.

„Nachdem dem Wohnungseigentümer bekannt gegeben wurde, wie hoch das Darlehen bzw. sein Anteil voraussichtlich sein wird, kann er sich überlegen, ob er das Darlehen in Anspruch nehmen will oder nicht. Unterschreibt er den Schuldschein, wird das Darlehen auf seinen Anteil mit der entsprechenden Höhe sichergestellt. Sollten einige nicht unterschreiben, wird die beantragte Summe um deren Anteile gekürzt, wobei diese dann die geforderte Summe selbst aufbringen müssen.“ (10)

Problematisiert wurde in diesem Zusammenhang, dass von den ursprünglich an einem Darlehen interessierten WohnungseigentümerInnen bis zur tatsächlichen Aufnahme nur wenige überbleiben und die von der Bank ursprünglich in Aussicht gestellten Konditionen für ein beträchtlich geschmälertes Darlehensvolumen dann nicht mehr gehalten werden können.

Dies käme im Prinzip zwar einer privaten Darlehensaufnahme gleich, die Abwicklung der Geldbeschaffung und Vorschreibung würde administrativ jedoch über die Hausverwaltung abgewickelt. DarlehensnehmerIn ist in diesem Fall aber die/der betreffende WohnungseigentümerIn und nicht die EigentümerInnengemeinschaft.

In manchen Fällen gewährt auch die Verwaltung einzelnen WohnungseigentümerInnen Kredit oder vereinbart je nach Anlassfall eine Tilgung nach Raten.

Naturgemäß erweisen sich Mischmodelle in der praktischen Umsetzung für die Hausverwaltung komplizierter, daher wird in der Regel versucht, eine Grundsatzentscheidung zumindest darüber zu erwirken, ob die Finanzierung entweder über eine Darlehensaufnahme (Gemeinschaftsdarlehen) oder über eine Einmalzahlung bewerkstelligt werden soll. Da die Finanzierungsfrage sich bei Sanierungsfragen als einer der heikelsten Punkte erweist, scheint die Vielfalt der Praxis individuellen Problemlösungen einigermaßen großen Spielraum zu eröffnen.

Ordentliche Vorausschau und Bildung einer angemessenen Rücklage

Grundsätzlich stellt sich ein Sanierungserfordernis einer Liegenschaft nicht von heute auf morgen ein, es ist im Regelfall langfristig absehbar. Zu diesem Zweck verpflichtet seit 1994 der Gesetzgeber (§ 31 WEG 2002 bzw. § 16 WEG 1975) die WohnungseigentümerInnen, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.¹¹ In der jährlichen Vorausschau war seither nicht etwa nur auf die erforderlichen Ausgaben des nächsten Jahres hinzuweisen, sondern bereits auch auf künftige Großaufwendungen. Das WEG 2002 sieht nun ausdrücklich vor, in der Vorausschau auch die in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu beschreiben¹². Es ist daher Sache der bestellten Hausverwaltung, rechtzeitig auf einen höheren Erhaltungsaufwand in der Vorausschau hinzuweisen. In der Praxis der Rechtsberatung von WohnungseigentümerInnen wird immer wieder beklagt, dass diese Informationspflicht wenig genau genommen wird.

"In vielen Fällen sind die Eigentümer auf den anstehenden Erhaltungsaufwand nicht ausreichend vorbereitet. Dieses Problem könnte man eigentlich mit ausreichender Information lösen, indem man rechtzeitig darauf hinweist und in der Vorausschau ordentlich ankündigt. Wenn man sich anschaut, was alles als Vorausschau geliefert wird, ist das meist ein Papierl wo drauf steht, es passt alles wie es ist, und in Wirklichkeit kommen keine Zahlen, keine Erhaltungsarbeiten, keine Kostenschätzungen, überhaupt nichts vor." (1)

Der Gesetzgeber räumt der bestellten Hausverwaltung im Grunde noch weitere Rechte ein, indem er der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung **nicht zwingend**, die Einholung eines Beschlusses vorschreibt. Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung kann die Hausverwaltung einen Beschluss der WohnungseigentümerInnen einholen, sie muss es aber nicht. Sie wäre daher auch berechtigt, Handlungen wie zum Beispiel die Anhebung der Rücklage aus eigenem vorzunehmen. Alleine an diesem Beispiel zeigt sich jedoch die schizophrene Situation für die Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung, die die Verwaltung ihrer Liegenschaft behalten möchte, wird in aller Regel eine empfindliche Anhebung der Rücklagenbeiträge nur mit Zustimmung der Mehrheit durchführen. Bekommt ihr Vorschlag keine mehrheitliche Zustimmung, wird sie wider besseres Wissen und entgegen dem gesetzlichen Auftrag die Entscheidung der EigentümerInnen hinnehmen, will sie nicht riskieren, ihren Verwaltungsauftrag zu verlieren.

Eine Anhebung der Rücklage wird daher in der Regel nur mit der Zustimmung der Mehrheit vorgenommen und dafür ist vorab erforderlich, ein Bewusstsein für die Notwendigkeit zu schaffen.

¹¹ Seit dem 3. WÄG (1994) hat der Gesetzgeber die Bildung einer angemessenen Rücklage im Gegensatz zur vorherigen Rechtslage zur Pflicht der EigentümerInnen erhoben. Die Rücklage ist dann angemessen, wenn sie auch künftige Großaufwendungen entsprechend berücksichtigt. Würth-Zingher Wohnrecht 1994, S. 277

¹² § 20 Abs 2 WEG 2002

„Im Wohnungseigentum schreibt der Gesetzgeber die Bildung einer angemessenen Rücklage vor und diese Angemessenheit muss man dann dem Eigentümer erst einmal verdeutlichen. Angemessenheit ist ein sehr dehnbarer Begriff. Das den Eigentümern hinüberzubringen und dann das Einverständnis dafür zu bekommen, dass ist ein langes Stück Arbeit.“ (11)

„Eine eigenmächtige Erhöhung der Rücklage machen wir wirklich nur in Notfällen. Das war bis jetzt jedes Mal mit einem Kampf mit dem Kunden verbunden, den wir eigentlich nicht führen wollen. Wir müssen mit unseren Auftraggebern zu ihrem Wohl kämpfen, das ist eigentlich eine seltsame Situation für einen Dienstleister.“ (7)

Die Frage, was die (Wert)erhaltung eines Hauses kostet, welche Beträge erforderlich sind, erfolgt weitgehend nach individuellen Maßstäben. Einheitliche Standards und Richtlinien zur Orientierung der Festsetzung der Rücklage fehlen weitgehend. Darüber hinaus erscheint problematisch, dass bezüglich des Sanierungsaufwandes ein eher kurzfristiger Zeitbegriff dominiert, so dass über die anstehenden Arbeiten der nächsten zwei bis drei Jahre nicht hinausgeblickt wird.

„Es bringt in Wirklichkeit nichts, wenn man sagt, wir wollen in zwei Jahren die Fassade machen und heben daher die Rücklage um 20% an. Richtig wäre gleich heute zu sagen, wir sparen gleich ordentlich an, damit wir in zehn Jahren aus einer vollen Rücklage schöpfen können.“ (7)

Es ist auch nicht ungewöhnlich, dass um die Höhe der Rücklagenbeiträge gefeilscht werden muss:

„Wenn es nach langem Hin und Her zu keinem Ergebnis kommt, dann setzen wir einfach etwas fest. Das gibt dann zwar große Aufregung und hinterher gibt es meist eine moderate Korrektur durch den Kunden, also wo die Eigentümer intern beschließen, der Verwalter will das haben, bislang haben wir das bezahlt, treffen wir uns irgendwo in der Mitte, wo dann zumindest ein bisschen was akzeptiert wird.“ (7)

WohnungseigentümerInnen wird häufig eine geringe Bereitschaft, die Beiträge zur Rücklage anzuheben, vorgeworfen. Mögliche Ursachen dafür liegen in unterschiedlichsten Bereichen. Einerseits werden divergierende Interessenlagen, Einstellungen und Vermögenslagen der WohnungseigentümerInnen genannt, aber auch Misstrauen gegenüber Verwaltungen. Aus Sicht der WohnungseigentümerInnen präsentiert sich das Problem oft in der Form: Je mehr Geld in der Rücklage vorhanden ist, umso leichtfertiger wird Geld ausgegeben. Aus Sicht vieler EigentümerInnen begünstigt die Einhebung einer entsprechend hohen Rücklage die Hausverwaltung zu einer allzu freizügigen Auftragsvergabe.

„Wenn die Rücklage hoch dotiert ist, fangt die Hausverwaltung an, irgendwelche unsinnigen Dinge zu sanieren, weil das Geld ja eh da ist – so höre ich es auch immer wieder. Im Endeffekt ist das wahrscheinlich auch das Problem, wo sich die Katze in den Schwanz beißt. Und dann stellt sich die Frage, soll man vorher sparen oder nachher sparen, die Frage ist ja nur, dotieren wir die Rücklage vorher höher oder nehmen wir dann einen Kredit auf, wenn es brennt, was oft auch nicht unproblematisch ist, aber immerhin die Mehrheit entscheiden kann.“ (1)

Auch schlechte Erfahrungen mit Hausverwaltungstätigkeiten sind ein Grund, die Rücklage kurz zu halten. Diese reichen von fragwürdigen Anschaffungen, Vernachlässigung der Liegenschaften, Abrechnungsmängel bis hin zu Veruntreuungen. WohnungseigentümerInnen vertrauen häufig nicht darauf, dass ihre Verwaltung sparsam und wirtschaftlich mit den Geldern der EigentümerInnen umgeht.

„Wegen Ungereimtheiten in der Kontoführung wurde der Verwalter mit Jahresende gekündigt. Eine Rücklage in mehreren Millionenbeträgen war vorhanden, angespart wurde für eine Sanierung, noch dazu ein Haus, wo schon einmal veruntreut wurde, jetzt hat man endlich wieder angespart und hat das Geld für die nächste Sanierung so gut wie beieinander und jetzt haben wir Mai und es gibt noch immer keine Übergabe der Rücklage. Je höher die Rücklage, um so höher das Risiko, dass sie weg ist.“ (1)

Die Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist natürlich auch der Aspekt, wie sicher die angesparte Rücklage denn eigentlich vor Missbräuchen ist. Auch wenn es sich bei den Missbrauchsfällen nicht um die Norm handelt, sind sie in der Rechtsberatung nicht unbekannt. Immerhin geht es bei durchschnittlichen Wohnungseigentumsanlagen um Beträge von mehreren hunderttausend Euro oder mehr. So lässt die Kontogebahrung vieler Verwaltungen oft zu wünschen übrig, kritisieren VertreterInnen von WohnungseigentümerInnen. Daran ändert grundsätzlich auch noch nichts, dass das Wohnungseigentumsgesetz ein auf die WohnungseigentümerInnengemeinschaft lautendes Konto anordnet – was, wie die Praxis zeigt, nicht immer berücksichtigt wird – und es letztendlich immer einen Zugriffsberechtigten geben wird.

„Das kann noch so viel das Geld der Eigentümergemeinschaft sein, es wird immer ein handelndes Organ geben. Es muss ja nicht einmal der Hausverwalter selbst sein, sondern zum Beispiel ein Angestellter. Ich verstehe die Hausgemeinschaften, die sagen, ich will dem Verwalter nicht zu viel Geld in die Hand geben. Man kann hier Auswüchse in alle möglichen und unmöglichen Richtungen erleben.“ (1)

Die Frage, ob Mindestrücklagen vergleichbar mit den Bestimmungen des WGG im Wohnungseigentum sinnvoll wären, wird daher aus mehreren Gründen sehr ambivalent gesehen. In manchen Bereichen wäre es eine Erleichterung für die Verwaltung, auf den gesetzlichen Zwang verweisen zu können, da „Kann“-Bestimmungen im Wohnungseigentum für ihre tatsächliche Umsetzung immer eine breite Akzeptanz benötigen. Andererseits wird gerade im Eigentum die Entscheidungsfreiheit sowohl seitens Verwaltungen als auch seitens EigentümervertreterInnen als ein wichtiges Gut gesehen.

„Jede Kann-Bestimmung bringt den Verwalter um. Wenn da drinnen steht, man sollte nach Möglichkeit – das kann man sich schenken, weil dann wird es nicht gemacht.“ (7)

„Die Bauträger, die heute Liegenschaften übergeben sind meistens schon so schlau, dass sie schon höhere Rücklagenbeiträge in die Wohnungseigentumsverträge aufnehmen, weil sie auch schon wissen, dass hier viel früher Reparaturen anfallen werden als bei den älteren Bauten. Heute sanieren wir die 50er Jahre Häuser, in zwanzig Jahren werden wir wahrscheinlich schon die Häuser aus den 90er Jah-

ren sanieren müssen. Wenn der Rücklagenbeitrag erst einmal festgelegt ist und der Kunde sich daran gewöhnt hat, ist es meist kein Problem.“ (7)

Notwendige Informationen für EigentümerInnen

Wie viel und welche Informationen brauchen die EigentümerInnen, um ausreichend für eine Abstimmung vorbereitet zu sein?

Die Kommunikation der Verwaltung mit den EigentümerInnen stellt besondere Anforderungen an die Verwaltung, die nicht immer für alle Seiten zufrieden stellend umgesetzt werden können. Das Abhalten regelmäßiger Hausversammlungen, das Verfassen von Informationsschreiben etc. benötigt einen häufig unterschätzten administrativen und personellen Aufwand, der möglicherweise in der Kalkulation des abgeholten Honorars nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Auch was die Qualität der Informationsunterlagen betrifft, werden in der Praxis sehr unterschiedliche Maßstäbe angetroffen, was aus Sicht der Betroffenen – der WohnungseigentümerInnen – oft zu Recht Kritik hervorruft.

„Die Informationen, die von Hausverwaltungen an die Wohnungseigentümer fließen, sind in den meisten Fällen minimalistisch. Ich kenne wenige Fälle, wo die Eigentümer wirklich umfassend informiert sind, wo die Beschlussfassung anständig formuliert, wo die Leute wirklich wissen, worüber stimmen sie ab, welche Sanierungsarbeiten werden durchgeführt und was hat das für Auswirkungen.“ (1)

Hausverwaltungen argumentieren im Gegenzug wiederum damit, dass WohnungseigentümerInnen sich oft nicht einmal die Mühe machen, die versendeten Informationsunterlagen zu lesen

„Sie können alles noch so schön aufbereiten, ich habe den Eigentümern einen dicken Brief mit 20 Seiten geschrieben, mit allen Informationen darüber, was gemacht werden soll, wie viel es kosten wird, wie es in den nächsten zehn Jahren aussehen wird, wenn wir nicht die Thewosansanierung machen würden, was genau eine Thewosansanierung ist, wie viel er zahlen müsste und dergleichen, und die Leute finden es nicht der Mühe wert, diesen Brief überhaupt zu lesen und dann hauen sie mir wieder alles um und sagen, das haben wir alles nicht gewusst.“ (8)

„Also die Leute machen es einem schon schwer. Zuerst schauen sie den Plan nicht an, dann sagen sie überall ja ja und dann später sagen sie, nein das wollen sie nicht so und zum Schluss regen sie sich auf, dass die Stiegenhausmalerei nicht gefördert wird. Wir haben schon Versammlungen gehabt, wo die Eigentümer den Herrn vom Stadterneuerungsfond beschimpft haben. Die Leute haben keine Ahnung, man kann sie noch so gut informieren, die sitzen dort, hören nicht einmal zu und nachher kommen sie und sagen, davon hat uns keiner etwas gesagt. Irgendeiner ist dann sicher dabei, der dann unfair wird und sagt, das ist eine geschobene Sache.“ (8)

Detailproblem Nummer 1: der Fenstertausch

Ein Problem, das beinahe in allen Häusern auftaucht, ist die Frage, wie mit der Erhaltungspflicht der außenseitigen Wohnungsfenster umgegangen wird. Die Erhaltungs-

pflicht der Wohnungsfenster trifft grundsätzlich die EigentümerInnengemeinschaft, da es sich dabei um die Außenhaut des Gebäudes handelt. Von dieser Erhaltungspflicht der Gemeinschaft kann auch abgegangen werden, rechtswirksam jedoch nur, wenn sämtliche EigentümerInnen **einstimmig schriftlich** eine Vereinbarung darüber treffen, dass z.B. die Erhaltungspflicht den jeweiligen WohnungseigentümerInnen, besser noch, die Kostentragungspflicht den einzelnen EigentümerInnen obliegt. Liegt eine derartige Vereinbarung nicht vor, fällt die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft zu. Dadurch entsteht in vielen Eigentumshäusern eine skurrile Situation: In Unkenntnis der Rechtslage – aber durchaus nahe liegend aufgrund eines laienhaften Rechtsverständnisses – empfinden sich viele WohnungseigentümerInnen für die Erhaltung der eigenen Wohnungsfenster verantwortlich. Daneben existieren natürlich unterschiedliche Vorstellungen darüber, ab welchem Zustand ein Fenster erneuerungswürdig ist. Dies führt dazu, dass beinahe in allen Häusern einige EigentümerInnen bereits – ohne die Reparaturrücklage damit belastet zu haben – auf eigenen Wunsch und Kosten die Fenster getauscht haben, andere aber nicht. Eine problematische Situation entsteht in Häusern meist dort, wo nun ein/e MiteigentümerIn ihren/seinen gesetzlichen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft, nämlich die Außenfenster zu erhalten, einfordert. So kann die Situation entstehen, dass jemand, der auf eigene Kosten die Fenster getauscht hat, nun trotzdem bei der Erhaltung der Fenster einer anderen Wohnung mitzahlen muss.

Auch für Hausverwaltungen ist dieser Umstand oft schwierig zu bewältigen, in dem sie wider besseres Wissen die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft einfordernde MiteigentümerInnen zurückweisen, um den Hausfrieden zu wahren, denn schriftliche, einstimmige Vereinbarungen existieren in den seltensten Fällen.

„Die häufigsten Schwierigkeiten haben wir immer wieder mit den Fenstern. Die Fenster sind wirklich ein Knackpunkt, die Fenster sind das Streitthema.“ (6)

„Ich kann ja auch nicht als Verwalter sagen, ja ihr habt das zwar damals einstimmig beschlossen, aber weil man das damals nicht im Grundbuch eingetragen hat, ist heute ein Junger nicht mehr daran gebunden und ich zahle ihm deshalb die Fenster. Ich muss eigentlich die Klage annehmen, aber damit verursache ich wiederum unnütze Kosten, weil ich weiß, dass wir es verlieren. Wenn ich es von vornherein zahle, weil ich meine, dass wir das verlieren, habe ich das ganze Haus gegen mich.“ (7)

„Auch wenn keine einstimmige Vereinbarung vorliegt, signalisieren Hausverwalter den Eigentümern, dass die Erhaltung der Fenster ihr eigenes Problem ist. Irgendwann nach vielen Jahren hat man das Problem, dass einer der sich auskennt kommt und die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft einfordert, außer man zeigt ihm die einstimmige Vereinbarung, die es meistens nicht gibt. Fensterstreitigkeiten gibt es in Mengen und in allen Ausformungen.“ (1)

„Das ist eigentlich für den Verwalter das Elementarschwierige, dass er es eigentlich seinen Kunden recht machen will, aber immer davor gefeit sein muss, dass es da auch einige drinnen gibt, die aus Grundsätzlichem heraus Querulanten sind.“ (7)

Verschärft wird diese Situation regelmäßig, wenn bei größeren Sanierungsvorhaben ein umfassender Fenstertausch zur Disposition steht: Sollen alle Fenster erneuert werden,

also auch jene, die bereits in jüngerer Vergangenheit auf eigene Kosten getauscht wurden? Sollen jenen EigentümerInnen die Kosten ihrer Fenster refundiert werden und wenn ja, zu welchen Bedingungen? Soll jede/r EigentümerIn, die/der neue Fenster möchte, diese gesondert selbst finanzieren und die Rücklage damit nicht belastet werden? In der Praxis trifft man eine ungeheure Bandbreite an „Fensterlösungen“ an, deren Rechtswirksamkeit im Falle einer Bestreitung viele Fragezeichen offen lassen.¹³

„Es gibt in der Praxis so ziemlich jede Vereinbarung der Wohnungseigentümer, davon sind 90% im Ernstfall sicher nicht rechtswirksam. Das funktioniert lediglich deshalb, weil sich die Leute untereinander auf etwas geeinigt haben.“ (7)

Die einen handhaben es so, dass den EigentümerInnen, deren Fenster bereits auf eigene Kosten getauscht wurden und nun nicht zu erneuern sind, jene Kosten refundiert werden, die sich die EigentümerInnengemeinschaft bei einer Neuherstellung ersparen würde. Andere einigen sich darauf, dass den EigentümerInnen der Zeitwert ihrer getauschten Fenster (maximal auf zehn Jahre) ersetzt wird. Diese Lösung kann sich noch dadurch unterscheiden, dass nicht der damalige sondern der heutige Anschaffungspreis als Grundlage herangezogen wird. Diese Refundierungen werden oft im Gegenzug an die Verpflichtung gebunden, für die nächsten zehn Jahre keine Erhaltungskosten für die Fenster von der Gemeinschaft zu fordern.

„Es wurde ein genereller Fenstertausch beschlossen, wer das nicht will, bekommt die Kosten seiner seinerzeitigen Fenstersanierung im Höchstfall aber die Kosten der jetzigen Sanierung ersetzt, verpflichtet sich aber für die nächsten 10 Jahre, keine Fensterkosten an die Gemeinschaft zu überwälzen, weil man davon ausgeht, dass wenn jetzt alle Fenster neu saniert sind, dann zumindest für die nächsten 10 Jahre Frieden herrscht. Hat irgendwer vor 10 Jahren getauscht, wäre es ja widersinnig, ihm jetzt die Fenster zu ersetzen und in zwei Jahren das wieder tun zu müssen. Diesem würden sie jetzt getauscht oder er schluckt das Risiko, dass die noch 10 Jahre halten, dann ist es auch wieder in Ordnung. Also das war dort unser Kompromiss. Das ist sicher auch nicht jedermanns Sache aber in diesem Haus hat das eine tragfähige Basis gefunden, da hat der letzte Nein-Sager dann auch ja gesagt.“

In anderen Häusern versucht man sich darauf zu einigen, dass die Neuherstellung der Fenster jedenfalls aus eigenem und nicht aus der Rücklage finanziert wird oder aber je zur Hälfte, das heißt 50 % der Fensterkosten werden aus der Rücklage finanziert, 50 % tragen die jeweiligen EigentümerInnen.

¹³ In einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes aus dem Jahr 2003 wurde erst jüngst das Problem einer Beschlussanfechtung behandelt, wo eine EigentümerInnengemeinschaft eine Fassadensanierung gleichzeitig damit beschlossen hat, dass jede/r EigentümerIn noch vor Durchführung der Arbeiten auf eigene Kosten ihre/seine Wohnungsfenster austauschen lässt. Hierbei hat der Oberste Gerichtshof entschieden, dass es sich dabei um eine unzulässige Abwälzung von Erhaltungspflichten der Gemeinschaft handle. Daraufhin haben die EigentümerInnen beschlossen, dass jenen EigentümerInnen, die bereits auf eigene Kosten die Fenster getauscht haben, die Ersparnis der Eigentümergemeinschaft und nicht der Zeitwert der Fenster ersetzt würde. Auch dies wurde vorrangig erfolgreich bestritten, da hier noch zu klären sei, ob damit eine übermäßige Beeinträchtigung des Antragstellers vorliegt. 5 Ob 255/03s

„Ich diskutiere mittlerweile nicht mehr darüber, ob es rechtswirksam ist oder nicht, solange die Leute mit dieser Regelung zufrieden sind.“ (7)

Die Praxis operiert in diesem Bereich mit einer recht umfangreichen Bandbreite an Vereinbarungen, deren Rechtswirksamkeit letztendlich immer wieder mit dem Risiko der Anfechtung behaftet sind. Welche Lösung bietet sich für dieses Problem :

„Man bräuchte einmal eine einigermaßen vernünftige Judikatur darüber, was nun wirklich mit den bereits vorher getauschten Fenstern – dieses Problem gibt es jetzt und es wird es wahrscheinlich immer wieder geben und wenn man dafür eine Lösung findet, ob die Fenster nun zu refundieren sind oder nicht und wenn in welchem Ausmaß, dann glaube ich, hätte man viel Sprengstoff draußen.“ (1)

Einerseits gehen die Denkansätze dahin, das bestehende Gesamtprinzip dem Grunde nach beizubehalten, jedoch eine praktikable Regelung für die Refundierung zu finden. Im Gegensatz dazu stehen auch Überlegungen, die Erhaltungspflicht der Außenfenster der/dem jeweiligen WohnungseigentümerIn zuzuordnen.

„Da wäre eine gesetzliche Änderung dringend angeraten. Man sollte die Erhaltungspflicht der Fenster und der Wohnungseingangstüre gesetzlich in die Eigenerhaltungspflicht des Wohnungseigentümers aufnehmen. Es entspricht meist mehr oder minder dem natürlichen Rechtsempfinden des Eigentümers. Das sind meine Fenster und das belohnt auch die, die ihre Fenster pflegen und warten, bei denen sind die Fenster auch meistens länger in Ordnung. Die, die sich nicht darum kümmern, haben oft kaputte Fenster und wenn die zu Gericht gehen, bekommen sie Recht und bekommen neue Fenster und das Haus ist in Aufruhr. Das ist heutzutage schon eine große Diskrepanz.“ (7)

Dagegen wird häufig vorgebracht, dass das einheitliche Erscheinungsbild einer Anlage, das Gesamtensemble unter diesen Voraussetzungen nicht aufrechterhalten werden könnte, wenn hierfür nicht die Gemeinschaft entscheidet. Auch wurde die Frage aufgeworfen, wie eine derartige Erhaltungspflicht bei Nichteinhaltung zu exekutieren wäre. Befürchtungen gehen auch in die Richtung, dass die Umstellung der Erhaltungspflicht auf die einzelnen WohnungseigentümerInnen möglicherweise auch andere unbillige Folgen nach sich ziehen könnte, indem WohnungseigentümerInnen gegenüber jenen benachteiligt würden, die möglicherweise die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft bereits in Anspruch genommen haben.

Auch unter der geltenden Rechtslage zeigt sich die gängige Praxis bereits jetzt recht unbeeindruckt von der Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Da der eigenmächtige Fenstertausch bald Regelfall in allen Häusern ist oder wird, wird eine mehrheitliche Entscheidung über einen Fenstertausch auch zunehmend unwahrscheinlicher.

Hürden bei geförderten Sanierungen (Beispiel: Wien – THEWOSAN -Förderung¹⁴)

Als wesentliche Hürden sind neben der Frage der Fenster wie bereits angesprochen, die Kosten einer thermischen Sanierung. Diese sind umso schwerer argumentierbar, wenn die Fassade des Hauses zwar optisch angegriffen aber grundsätzlich noch nicht sanierungsbedürftig ist.

„Die Thewosan-Sanierung geht gut, wenn die Fassade kaputt ist. Ich habe noch keine Thewosan geschafft, wo die Fassade zwar unansehnlich aber an und für sich in Ordnung war. Da kann man dann gar nicht mehr argumentieren.“ (7)

Der mitunter beträchtliche Mehraufwand einer Thewosan-Sanierung ergibt sich in der Regel daraus, dass für die Erlangung der Förderstufen die Dämmung der Fassade alleine nicht ausreicht. Da die Thewosan-Förderung eine umfassende, thermisch-energetische Gebäudesanierung verfolgt, sind neben der Außenwanddämmung weitere Sanierungsmaßnahmen wie z.B. die Dämmung der Dachgeschoßdecke, der Kellerdecke, der Fenstertausch und die Vermeidung von Wärmebrücken gegebenenfalls notwendig, um die geforderte Heizwärmebedarfseinsparung zu erreichen. Die Kosten einer solchen umfassenden thermisch-energetischen Sanierung stellen sich im Vergleich zur herkömmlichen Fassadensanierung ohne wärmeschutztechnische Verbesserung selbst unter Inanspruchnahme von Fördermitteln weit höher dar.

„Da kommt dann immer die berühmte Frage: wann rechnet sich das? Das Problem ist oft, dass man die Rentabilität nicht sieht, dass man dem nicht traut.“ (7)

Problematisiert wurde auch die Dämmung der Balkone und Terrassen. Viele Balkone verfügen über geringe Raumtiefen, wodurch den EigentümerInnen durch die Anbringung der Wärmedämmung „wertvoller“ Platz verloren geht. Befürchtet werden auch immer wieder Lichteinbußen durch die Dämmung in den Fensterleibungen. In manchen Fällen kann es erforderlich sein, dass durch die Dämmung des Balkonbodens die Balkontüren gekürzt werden müssen oder aber infolge der Niveauänderung des Bodenaufbaus die Höhe der Handläufe und Geländer angepasst werden muss.

Je nach baulicher Ausführung einer Wohnanlage kann der Mehraufwand und die damit zusammenhängenden Mehrkosten einer Thewosan-Sanierung gegenüber den EigentümerInnen auch unter Berücksichtigung gewährter Fördergelder und Heizkosteneinsparungen schwer argumentiert werden.

„In manchen Liegenschaften traue ich mich eine Thewosan-Sanierung nicht einmal ansprechen, da wir erst vor einigen Jahren die Terrassen saniert haben.“ (7)

Befürchtungen der EigentümerInnen betreffen auch immer wieder das Raumklima in isolierten Häusern.

¹⁴ Nähere Informationen zur Förderung siehe Kapitel 4.9 und im Internet unter www.energyagency.at/esf/index.htm oder www.wbsf.wien.at

„Ein weiteres Problem ist auch, dass es in den Medien viele Berichte über Schimmel in den Wohnungen gibt, dass die Leute Angst haben, wenn sie die Häuser sanieren, dass sie dann solche Probleme bekommen. Seriöserweise muss man natürlich auch darauf hinweisen, dass das Lüftungsverhalten geändert werden muss.“ (7)

Eigeninteresse der Hausverwaltung?

Hausverwaltungen sind auch häufig mit der Situation konfrontiert, dass ihnen seitens der EigentümerInnen ein Eigeninteresse an hohen Baukosten vorgeworfen wird, da sich das Bauverwaltungshonorar prozentuell am Bauvolumen orientiert.

„Die kaufmännische Bauverwaltung ist eine klassische Verwaltungstätigkeit. Dazu kommt, dass wir als Verwaltung den gesamten Koordinations- und Kommunikationsaufwand mit den Kunden haben, denn bei uns rufen dann ja die Leute an und sagen, das Fenster ist schief eingebaut oder die Arbeiter tun nichts, alle Bemängelungen müssen wir abwickeln, weil es sonst auf die Verwaltung negativ durchschlägt.“ (7)

Laut Aussagen der Interviewten hat die Sanierung von Altbauten in den letzten Jahren enorm zugenommen. Viele Verwaltungen, vor allem größere Kanzleien oder gemeinnützige Bauträger, verfügen mittlerweile über eigene Bautechnikabteilungen, die oft nur mit der Sanierungsplanung beschäftigt sind.

Gut Ding braucht Weile – Vorbereitung

Entscheidungen im Wohnungseigentum benötigen vor allem Zeit und viel Vorbereitung.

„Zuerst sind sie einmal vorsichtig und gehen mit der Minimalvariante hinein, das ist beinahe eigentümertypisch, und während der Baustelle kommt man darauf, na warum machen wir denn nicht das auch noch und vielleicht noch etwas dazu, was die Abwicklung nicht gerade einfacher macht. Eine Eigentümergemeinschaft von Anfang an für die Maximalvariante zu überzeugen, ist sehr schwer, da man hier versuchen muss, auf Grundlage des größten gemeinsamen Nenners zu agieren.“ (3)

„Man hat nichts davon, wenn man gerade eine knappe Mehrheit zusammen bekommt und die Überstimmten machen einem dann bei der Abwicklung der Sanierung das Leben schwer. Von daher ist einfach viel Informationsarbeit notwendig und das benötigt auch sehr viel Vorlaufzeit.“ (11)

Ein Schlüsselproblem liegt in der Kommunikation zwischen EigentümerInnen und Verwaltung: die Information und Kommunikation mit den EigentümerInnen kann leicht zu einer Überforderung der Verwaltung führen, denn diese Aufgabe stellt besondere Ansprüche an die Hausverwaltung. Es ist zu bedenken, dass es die Hausverwaltung bei der Moderation einer Hausversammlung in der Regel mit einer größeren Anzahl an TeilnehmerInnen zu tun hat, die von 20 bis über 100 TeilnehmerInnen reichen können. Anstehende Sanierungen bieten häufig Stoff für lebhaftere Debatten, viele möchten zu Wort kommen, Fragen sollen beantwortet, mit Emotionen, Kritik, Misstrauen muss umgegangen werden. In der Moderationsausbildung werden Gruppengrößen von mehr als dreizehn Personen für eine/n einzelne/n ModeratorIn schon als sehr problematisch

beurteilt. Hausversammlungen werden in der Regel von der Hausverwaltung alleine abgehalten.

„Ich sehe mich als Mädchen für alles, ich bin Informationsgeber, bin Moderator und ich bin Protokollführer, also das ist eine sehr anstrengende Tätigkeit.“ (6)

Für die Hausverwaltung stellt sich bei einer Versammlung neben der Präsentation eines Themas immer wieder die Aufgabe, Stimmungen und Gewichtungen auszuloten und künftige Handlungsoptionen herauszuschälen. In der Versammlung ist zu hinterfragen, ob die präsentierten Vorschläge den KundInnen entsprechen und wenn nicht, welche Aufträge sich daraus für die Hausverwaltung ableiten.

„Bei der Hausversammlung kann ich es wirklich auf den Punkt bringen, dass ich weiß, es sind jetzt alle mehr oder weniger zufrieden. Das ist auf schriftlichem Wege nicht möglich, da es einseitig ist. Bei der Versammlung setze ich mich mit den Leuten an einen Tisch und wir reden. Am Ende können wir zu einem Ergebnis gelangen, das kann positiv oder negativ sein. Ich glaube, es ist wichtig, bei einer Versammlung einen Punkt zu finden und wenn ich in der Luft hänge, dann sage ich es den Leuten auch, ich habe jetzt so viele Meinungen gehört, ich kann jetzt nicht die Meinung der Mehrheit herausfiltern oder wie können wir es auf einen Punkt bringen, das kann man in Versammlungen gut.“ (6)

„Wir versuchen immer wieder so einen repräsentativen Querschnitt zu machen, wie schaut das Stimmungsbild aus, da kann man schon viel erkennen, in welche Richtung das weitergehen wird. Es kommt auch vor, dass man zurücksetzen muss und vielleicht nur Teile vom ursprünglichen Vorschlag macht und dann halt wieder anspart.“ (11)

„Die Kundenorientierung hat sich bei uns auch auf das Wohnungseigentum niedergeschlagen. Die Beteiligung und die Zufriedenheit ist jetzt schon viel besser, nachdem nun mehr Information fließt und auch Hausversammlungen regelmäßig abgehalten werden, was früher nicht der Fall war. Bei den Versammlungen ist es früher aber auch selten um Sanierungen gegangen, denn Sanierungen waren ja nicht erwünscht oder man hat es den Leuten einfach auch nicht so hinübergebracht, wie es notwendig ist. Man hat es halt so dahintümpeln lassen, aber wenn man die Leute einlädt und sie informiert, dann kommen sie schon.“ (6)

„Momentan sind sie oft zwar sehr negativ eingestellt, aber nach einer halben Stunde löst sich die vorhandene Aggression gegenüber der Verwaltung. Ich habe auch gute Erfahrungen damit gemacht, die Versammlungen auf neutralem Boden abzuhalten. Wenn man erreichen will, dass keine Sachen beschlossen werden, weil das ja auch Mehrarbeit bedeutet, kann man das Spiel auch umgekehrt spielen und es den Leuten recht unbequem machen.“ (6)

Damit auch mit einer größeren Gruppe eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden kann, ist es notwendig, dass bestimmte Vorgaben gemacht werden. Die befragten Verwaltungen handhaben das in der Regel in der Form, dass als erster Schritt einmal ausgelotet wird, ob grundsätzlich Interesse an einer Thewosan-Sanierung besteht.

„Wir präsentieren das Thema einmal, das ist für mich auch das erste Selektionskriterium, wenn da die Leute schon einmal sagen, nein das brauchen wir nicht, dann mache ich bei vielen Versammlungen so eine Art unverbindliche Abstimmung, ein Stimmungsbild, wie es mit der Zustimmung aussieht. Wenn sich da nur wenige dafür aussprechen und die Fassade grundsätzlich noch in Ordnung ist und die Eigentümer es nicht wollen, ist das Thema für mich erledigt. Aber ich habe zumindest darauf hingewiesen, dass es eine derartige Möglichkeit gibt, ich habe auch auf die Fördermöglichkeit und die Gebäude Richtlinien hingewiesen und niemand kann sagen, er hat das noch nie gehört oder es ist nie darüber geredet worden.“ (7)

Da der Kostenfaktor bei nahezu allen Sanierungsfragen eine entscheidende Stellung einnimmt, erweist es sich als ratsam, dass zumindest eine Grobkostenschätzung vorliegt, die den EigentümerInnen kommuniziert werden kann. Als vorteilhaft erweist sich auch, wenn die Kostenbelastung für die einzelnen EigentümerInnen ersichtlich gemacht wird.

„Die erste Frage, die auf alle Fälle kommt, ist, was wird es kosten oder was kostet es mich? Da gehen wir schon so in die Hausversammlung hinein, dass wir insofern schon ein Konzept vorbereitet haben, welche Arbeiten wir vorschlagen würden und dazu eine Kostenschätzung. Die können wir dann herunterrechnen auf den einzelnen, wie hoch er damit belastet wird, wie wirkt sich das aus, wenn man das mit einem Darlehen auf zehn Jahre rechnet, das ist ein ganz wichtiger Punkt“ (11)

Stößt das Thema auf Interesse, holen viele Verwaltungen vorab einen Grundsatzbeschluss ein, da meist ab diesem Zeitpunkt Kosten entstehen.

Großteils bleibt es aber dem Geschick der Hausverwaltung vorbehalten, die EigentümerInnen anzuleiten, die erforderlichen Informationen zu geben, Akzeptanz und Vertrauen zu schaffen, Vorschläge zu unterbreiten, Stimmungen und Meinungen auszuloten und sie als Gemeinschaft anzuleiten und zu dem Punkt zu bringen, dass eine Entscheidung gefällt werden kann. Dafür ist hohe Professionalität erforderlich, deren Bedeutung noch weitgehend unterschätzt wird. Die Hausverwaltung fungiert gewissermaßen als Multiplikatorin und als Transformatorin. Erst durch ihre Aktivität wird die Gemeinschaft der EigentümerInnen ins Leben gerufen, ihr Gegenüber sind nicht die einzelnen EigentümerInnen sondern die Gemeinschaft. Die Hausverwaltung kommuniziert mit der Gemeinschaft.

Kundenorientierung, Moderationsgeschick, persönlicher Einsatz und ein Gefühl für gruppendynamische Prozesse sind im hohen Maße mit dafür verantwortlich, dass auch unter schwierigen Rahmenbedingungen unterschiedliche Interessenlagen der einzelnen Gemeinschaftsmitglieder gebündelt werden können/oder einen konstruktiven Abschluss finden.

Zusammenfassung

Im Wohnungseigentum ist die Umsetzung von engagierten und umfassenden Sanierungen vergleichsweise schwierig. Die Gründe dafür sind vielschichtig:

- **Ohne Zustimmung der Mehrheit geht nichts** – ein (Wert-)erhaltungsbewusstsein für die Liegenschaft ist im Wohnungseigentum eher schwach ausgeprägt und die Kosten der Werterhaltung werden beim Kauf vielfach nicht berücksichtigt. Die Investitionsbereitschaft für die Anlage wird massiv durch subjektive Bewertungen und Ansprüche an die Wohnanlage bestimmt, wobei die unterschiedlichsten Interessenlagen wie die von SelbstnutzerInnen oder VermieterInnen, Einkommensverhältnisse aber auch die Generationenfrage eine wichtige Rolle spielen. Entscheidungen bedürfen stets eines breiten gemeinsamen Nenners, der oft lautet, nur tun, was wirklich notwendig ist.
- **Ohne Geld keine Musik** – die angesparten Rücklagen reichen für umfassende thermische Sanierungen häufig nicht aus. Der jede/n EigentümerIn betreffende Kostenfaktor einer Sanierung ist jedoch meist entscheidend. Die angesparten Ressourcen werden vielfach für die herkömmliche Instandhaltung benötigt, sodass Verbesserungsmaßnahmen, wozu im allgemeinen Sprachgebrauch auch eine thermische Sanierung zählt, leicht verzichtbar erscheinen. Thermische Sanierungen sind dann realistisch, wenn das Sanierungserfordernis der Fassade offensichtlich ist und die sich damit ergebende direkte Kostenbelastung subjektiv vertretbar ist.
- **Finanzierung** – je höher die angesparte Rücklage, um so größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass auch umfassende Sanierungskonzepte die erforderliche Zustimmung finden. Maßgeblich für eine positive Sanierungsentscheidung ist, ob der von den WohnungseigentümerInnen aufzubringende Sanierungsbeitrag mehrheitlich zumutbar und leistbar ist, individuelle Finanzierungsoptionen sind einer Zustimmung förderlich.
- **Qualität der Beziehung** zwischen Verwaltung und WohnungseigentümerInnen – Unzufriedenheit und Misstrauen gegenüber der Verwaltung sowie der Eindruck, nicht ausreichend informiert zu werden, dämpft die Investitionsbereitschaft. Der Informationsprozess über anstehende Investitionen und vorausblickende Rücklagendotierung erfolgt oft zu spät und nicht ausreichend. Der erforderliche Zeit-, Kommunikations- und Informationsaufwand wird vielfach unterschätzt.
- **Recht und Praxis** – der Umgang mit dem Wohnungseigentumsrecht zeigt in der Praxis immer wieder Diskrepanzen auf: In erster Linie betroffen davon ist die Praxis des individuellen Fenstertausches. Unklarheiten bestehen häufig hinsichtlich Zustimmungserfordernissen sowie bei der Abgrenzung zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen im Bereich thermischer Sanierungen.

2.3 Ergebnisse der Interviews mit WohnungseigentümerInnen „konventioneller“ Sanierungsprozesse

Anhand von zwei Sanierungsbeispielen werden im Folgenden Erfahrungen aus „konventionellen“ Entscheidungsprozessen im Wohnungseigentum aufbereitet. Die Analyse dieser Sanierungsbeispiele versucht herauszuarbeiten, welche strukturellen Rahmenbedingungen sich für eine Sanierungsentscheidung begünstigend oder erschwerend

auswirken. Dafür wurden Interviews mit Beteiligten als auch Beschlussfassungsunterlagen herangezogen.

Grundlage der Analyse sind die Informationsprozesse in zwei Sanierungsprojekten, die hinsichtlich der vorgefundenen Rahmenbedingungen (EigentümerInnenstruktur, Höhe der Rücklage, Lage und Ausstattungszustand) unterschiedlicher nicht sein könnten. Die untersuchten Liegenschaften befinden sich einerseits im 13., und andererseits im 5. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt im 13. Bezirk wird von einer gewerblichen Immobilienverwaltung verwaltet, das im fünften Bezirk von einer gemeinnützigen Verwaltung.

Sanierungsentscheidungen im Wohnungseigentum bedürfen einer längeren Vorbereitungszeit. Dies ergibt sich schon daraus, dass mit der Einbindung einer größeren Anzahl von EigentümerInnen ein zeitaufwändiger administrativer Aufwand verbunden ist. Neben umfangreichen technischen Vorbereitungsarbeiten müssen die EigentümerInnen von der Notwendigkeit der Arbeiten, möglichen Sanierungsvarianten, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten nicht nur informiert sondern auch aktiv dafür gewonnen werden. Selbst für größere Erhaltungsarbeiten – noch im Rahmen ordentlicher Verwaltungsmaßnahmen – vergewissern sich Verwaltungen in der Regel der Zustimmung der Mehrheit der WohnungseigentümerInnen. Damit beginnt lange vor der technischen Umsetzung eines Sanierungsprojekts ein Prozess, dessen zeitliche Dimension, administrativer Aufwand und kommunikatives Engagement häufig unterschätzt werden. Die EigentümerInnen sind anzuschreiben, Hausversammlungen abzuhalten, Protokolle und Informationsschreiben zu versenden, Anfragen zu beantworten, Vorschläge einzuarbeiten und schlussendlich eine Abstimmung durchzuführen, in der Regel über den Weg eines Umlaufbeschlusses. Dabei wird an alle EigentümerInnen ein Abstimmungsbogen versandt, wo sich die EigentümerInnen für oder gegen die vorgeschlagenen Sanierungsvarianten entscheiden sollen.

2.3.1 Sanierungsprojekt Trazerberggasse, Wien-Hietzing

Beschreibung der Wohnanlage

Die Wohnanlage Trazerberggasse, 1130 Wien, besteht aus vier viergeschoßigen Häusern mit insgesamt 75 WohnungseigentümerInnen. Die Wohnanlage wurde 1971 erbaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 8.000 m². Unter den zwei straßenseitigen Häusern befindet sich eine Tiefgarage, die dahinter liegenden Stiegen sind unterkellert. Die Anlage ist mit einem Garten und einem darin befindlichen Schwimmbad und einem Tennisplatz ausgestattet. Das Wasser für das Schwimmbad wird mit Gas gewärmt.

Die Wohnanlage wird von einer gewerblichen Immobilienverwaltung verwaltet. Die WohnungseigentümerInnen sind laut Auskunft der interviewten Personen großteils wirtschaftlich gut situiert. Alle vier Häuser verfügen über jeweils eine Hausvertrauensperson, die in gutem Kontakt und Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung stehen.

Welche Sanierungsarbeiten waren geplant?

In der gegenständlichen Anlage wurde schon vor längerer Zeit ein Sanierungsbedarf festgestellt, der in einzelnen Teilschritten umgesetzt werden sollte. Eine Fassadensanierung, zumindest eine Erneuerung des Anstrichs war seit längerem im Ge-

spräch. Die Fenster wurden bereits vor zwei Jahren erneuert. Bei den ursprünglichen Sanierungsvarianten beschränkte man sich aufgrund von Kostenüberlegungen auf das Notwendigste. Auf Initiative eines Miteigentümers wurde angeregt, die notwendigen Arbeiten in ein umfassendes Sanierungsprojekt zu integrieren – auch im Hinblick auf energetische Sanierungsmaßnahmen nicht nur der Fassade sondern auch der Dachgeschoße sowie der Garagengeschoßdecken.

Die Idee, von einer „unvollständigen Teilsanierung“ abzugehen und eine umfassendere thermische Sanierung in Erwägung zu ziehen, hat ein fachkundiger Miteigentümer ins Rollen gebracht. In Zusammenarbeit mit den Hausvertrauensleuten und der Verwaltung wurden externe ExpertInnen beauftragt, Berechnungen für ein Sanierungskonzept auszuarbeiten. Die übrigen WohnungseigentümerInnen wurden mit dem ausgearbeiteten Sanierungsvorschlag im Rahmen einer Hausversammlung konfrontiert.

„Die Entscheidung lief eigentlich zwischen ganz wenigen Personen ab: zwischen Herrn xy, der Verwaltung und mir und wurde dann, nachdem ich die beiden Herren überzeugt hatte, dass das etwas Gescheites ist, in einer Hausversammlung das Vorgehensmodell präsentiert ohne Alternativen – und so wurde es dann auch von der Gemeinschaft angenommen“ (WE-2)¹⁵

„Anfangs war die Skepsis groß. Da wollte man zuerst nur einen Fassadenanstrich haben, weil diese nicht mehr schön ausgesehen hat. Dann haben wir gesagt, wenn wir schon die Fassade machen, dann machen wir doch gleich mehr. Und das hat gedauert, bis die Leute das eingesehen haben.“ (WE-1)

„Erst relativ kurz vor Beauftragung der externen Experten wurden die übrigen WohnungseigentümerInnen im Rahmen einer Hausversammlung mit dem Sanierungsprogramm konfrontiert, weil wir schon relativ umfangreiche Vorarbeiten präsentieren wollten. Wenn wir das nicht so gemacht hätten, wären wir sicher nicht mit der Wärmedämmung durchgedrungen und wenn es keine Förderung gäbe, schon gar nicht.“ (HV)¹⁶

Kosten – Nutzen – Förderung

„Das Argument, auf die Thewosan-Sanierung umzusteigen war schlussendlich: es kostet uns um einiges mehr, aber es bringt uns auch etwas. Diese Mehrkosten werden von der Förderung unterstützt und kompensiert. Mit der angesparten Rücklage werden wir wahrscheinlich weitgehend auskommen. Andererseits gibt es die Förderung. Eines ist klar: würde es die Förderung nicht geben, würde sicherlich nur ein Teil des Ganzen gemacht werden, einfach aus einer Kosten-Nutzenrechnung heraus. Es ist heute niemanden wirklich klar zu machen, dass er für Maßnahmen aufkommen soll, die sich aufgrund des derzeitigen Energieszenarios möglicherweise in 40 oder 50 Jahren rentieren.“(WE-2)

¹⁵ WE: WohnungseigentümerInnen

¹⁶ HV: Hausverwaltung

„Wenn wir die Förderung nicht bekommen, dann wird es ein Problem geben, denn die macht 30 % der Kosten aus. Wenn wir die Förderung nicht bekommen, dann werden wir wesentlich weniger machen.“ (WE-1)

Die anstehende Sanierung ist größtenteils über die angesparte Rücklage finanzierbar, dies deshalb „da von Beginn an eine vernünftig hohe Rücklage“ (HV) angelegt wurde. Sie liegt zur Zeit bei 1,20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für die Sanierung wird es aller Voraussicht nach auch nicht notwendig sein, die Rücklage anzuheben.

„Es gibt dort meines Wissens nach, wenn überhaupt, dann nur wenige Leute mit relativ geringem Einkommen. Es geht nicht darum, dass sich jemand den Urlaub nicht leisten kann, weil eine Hausfassade gemacht wird.“ (WE-2)

Darstellung des Sanierungsvorschlags in Hausversammlungen

Alle ein bis zwei Jahre werden Hausversammlungen einberufen, je nachdem ob ein spezieller Anlass es erforderlich macht. Die Hausvertrauensleute treffen sich je nach Bedarf auch öfter. Anlässlich der jüngsten Sanierungsentscheidung wurden zwei Versammlungen einberufen und danach ein schriftliches Umlaufbeschlussverfahren eingeleitet. Etwa die Hälfte der EigentümerInnen (gerechnet nach Anteilen) war bei beiden Versammlungen anwesend.

Ursprünglich wurde ein nahe liegendes Restaurant als Veranstaltungsort gewählt.

„Das war aber immer sehr unangenehm, da eine Menge Wirbel war und nun machen wir es seit einiger Zeit oben im Pfarrsaal. Da ist es angenehmer, denn da ist man unter sich, der Saal ist sehr groß, man ist ungestört. Man wird nicht von den Kellnern gestört, die Bestellungen entgegennehmen ...“ (WE-1)

„Es gab zwei Hausversammlungen speziell für diese Sache. Eine erste vor drei Jahren, bevor wir noch die Fenster erneuert haben. Da haben wir das ganze Konzept einmal vorgestellt. Mittlerweile wurden die Fenster erneuert, die Leute waren sehr zufrieden damit, da haben sie gesehen, aha, das hat sehr viel gebracht und dann war die Zustimmung eher größer wie vorher.“ (WE-1)

„Die Darstellung des Sanierungsprojekts auf der Hausversammlung war entsprechend gut fundiert und gute Vorarbeit wurde bereits geleistet. Man konnte exakt über das Modell reden, es waren Muster vorbereitet, wie könnte das aussehen, die Leute haben etwas gehabt zum Angreifen, zum „aha“ –Sagen. Das war als Rahmenbedingung sehr gut. Und es war natürlich schon ein Grundkonsens zu diesem Thema da, dass etwas gemacht werden muss. Das heißt, es ging nicht darum, ob etwas gemacht werden muss sondern nur mehr um die Frage, wie machen wir es?“ (WE-2)

„Wir haben bei der Hausversammlung Projektionen gemacht und eine Menge Dias vorbereitet und das den Leuten sehr ausführlich erklärt. Wir haben Materialmuster vorgelegt, wir haben Zeichnungen vorbereitet, wir haben den Leuten gezeigt, wie das Ganze ausschauen wird. Das Ganze ist dann ganz gut aufgenommen worden, die Leute haben das verstanden und zugestimmt.“ (WE-1)

Die Versammlungen wurden von der Verwaltung einberufen und eröffnet. Eine Hausvertrauensperson brachte die Anliegen dar. Weiters wurde ein Bauphysiker zur Versammlung eingeladen, der einige Sanierungsalternativen erklärt hat, und ein Finanzfachmann für Finanzierungsfragen.

„Es wurden ja auf Basis der Grundvariante mehrere Alternativen, wie saniert werden kann, ausgearbeitet und diese Möglichkeiten wurden dann vorgestellt. Es ging also nicht um die Frage „ob“ sondern um das „wie“ könnte man es tun und welche finanziellen Auswirkungen hätte das dann.“ (WE-2)

Hausversammlung als Raum für Diskussion

„Die Alternativen wurden natürlich diskutiert. Da gab es sicherlich eine längere Diskussion, wie machen und warum machen wir es so. Aber es ist natürlich schwierig, wenn Menschen, die eigentlich keine Bauleute sind, über Bau reden. Das ist so, als würden wir über Raumfahrt reden. Da ist eigentlich schnell die Argumentation aus und dann ist das nur noch Geplappere. Das hat man eigentlich dann recht geschickt abgefangen, indem man diesen unabhängigen Zivilingenieur dazu genommen hat, der noch dazu einen hohen Empathiewert gehabt hat. Er wurde ohne lange Diskussion und Vorstellung von den anderen als Fachmann akzeptiert.“ (WE-2)

„Mir ist keine sehr intensive Diskussion in Erinnerung und nachdem das Projekt schon relativ gut vorbereitet war, ging es nur mehr um die Frage, in welchem Zeitrahmen und auf welche Art. Es gab zwar zwei oder drei kritische Briefe, dass eine Sanierung auch ohne Wärmedämmung oder billiger möglich wäre, aber durch die Tatsache, dass es für die Dämmung Förderungen gibt, konnte diesem Argument leicht der Wind aus den Segeln genommen werden.“ (HV)

„Grundsätzlich gibt es Konflikte, das ist klar, aber es gibt offensichtlich eine große Basis, wo man einen Konsens für solche Entscheidungen zusammenbringt. Natürlich wurden unterschiedliche Standpunkte diskutiert, es gibt aber niemanden, der den anderen niederschreit oder ihn in irgendeiner Form beschimpft.“ (WE-2)

Ausgang der Abstimmung

Beim Umlaufbeschluss sprachen sich rund 75 % der WohnungseigentümerInnen für die Durchführung der Thewosan-Sanierung aus, einige wenige Nein-Stimmen, der Rest verhielt sich passiv.

Gründe für die Sanierungs-Entscheidung

„Entscheidend war, dass es überhaupt einen umfassenden Sanierungsvorschlag gegeben hat, dass die Aussagen der beigezogenen Experten (E.V.A.) sehr überzeugend waren, sie haben Sicherheit vermittelt und dass das Thema aufbereitet war. Es war kein neues Thema und es ist sichtlich über mehrere Jahre gewachsen. Es war im Prozess eigentlich schon so, dass bei vielen Menschen das Gefühl da war, man muss etwas tun. Und damit war die Entscheidung, tatsächlich etwas zu tun, relativ schnell möglich.“ (WE-2)

„Die Einsicht, wenn man schon eine Fassadensanierung machen muss – nach 30 Jahren ist eine Sanierung notwendig, es gibt Frostschäden, die repariert werden müssen, es gibt Verschmutzungen etc. – dass man dann auch gleich mehr macht. Eben, um nicht das Geld hinauszuschmeißen und nur für die Optik was zu machen.“ (WE-1)

„Es gibt einen engen Kontakt zwischen der Verwaltung und den WohnungseigentümerInnen, die Ideen wurden in einigen Versammlungen besprochen, gemeinsam entwickelt und umgesetzt. Die EigentümerInnen dort sind kooperativ und sehr interessiert daran, in einem schönen Haus zu wohnen.“ (HV)

„Relevant war auch, dass vorher die Fenster getauscht wurden und dass diese Arbeit im Großen und Ganzen recht positiv verlief. Da gab es keinen großen Ärger, da hat man gesehen, okay, das kann man machen. Die große Angst, die viele Menschen bei so einem Vorhaben haben, ist die, dass alles total verdreckt, man kann dann nicht mehr in die Wohnung und da waren die Leute dann eigentlich positiv überrascht.“ (WE-2)

Probleme bei der Umsetzung umfangreicher Sanierungskonzepte

Aus Sicht der Verwaltung sind umfangreiche Sanierungskonzepte nicht zuletzt aufgrund der immensen Vorarbeiten und Kosten schwer umsetzbar.

„Im Vorfeld gibt es das Problem, dass für die Kostenschätzung und Planung des Vorhabens doch beträchtliche Geldmittel locker gemacht werden müssen. Zu diesem Zeitpunkt hat man jedoch noch keine Gewissheit darüber, ob die WohnungseigentümerInnen die Sanierung genehmigen. Es ist oft ungemein schwierig, kostenlose Kostenvoranschläge zu bekommen. Einen Ziviltechniker muss ich in der Regel beauftragen, bevor ich weiß, was er kostet. Im Nachhinein hat der Auftrag vielleicht 5 % des Rücklagenfonds gekostet und die WohnungseigentümerInnen erteilen dann vielleicht nicht einmal ihre Zustimmung zum Vorhaben. Wenn Sie aber bei so einem Projekt nicht gleich einen relativ klaren Weg vorgeben, wird man bei 80 Leuten nie auf ein Ergebnis kommen.“ (HV)

„Die Frage, ob man eine Förderung in Anspruch nimmt oder nicht, wurde damals so beantwortet, dass es viel zu kompliziert sei. Die Vorbereitungskosten für die Förderanträge sind zu hoch, ein teurer Zivilingenieur müsse hierfür beauftragt werden. Damit schied also eine Förderung überhaupt aus, weil niemand bereit war, dafür das Risiko und die Vorkosten zu tragen, ohne zu wissen, ob die Arbeiten dann von den WohnungseigentümerInnen genehmigt werden oder nicht.“ (WE-2)

„Ich hatte jedoch den Eindruck, dass es bei den Verwaltungen nicht bekannt ist, wie die Förderprogramme funktionieren. Offensichtlich ist da eine enorme Scheu vorhanden, sich damit auseinander zu setzen. Hausverwaltungen sind aber die wesentlichen Multiplikatoren für eine Sanierung, da müsste man auch mal ansetzen.“ (WE-2)

Resumee

Das Sanierungsprojekt Trazerberggasse ist insofern kein typisches konventionelles Sanierungsbeispiel, da insgesamt sehr gute Ausgangsbedingungen vorlagen:

- Ein hoher allgemeiner Grundkonsens darüber, in einem „schönen Haus“ wohnen zu wollen und Bereitschaft, dafür zu bezahlen.
- Eine hohe angesparte Rücklage, die einen Großteil der Kosten abdeckt.
- Die EigentümerInnenstruktur: überwiegend wirtschaftlich eher gut situierte WohnungseigentümerInnen
- Die prinzipielle Sanierungsentscheidung droht nicht am Problem der Finanzierung zu scheitern.
- Eine hohe Akzeptanz der Hausvertrauensleute.
- Der kontinuierliche Kontakt und die hilfreiche Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung.
- Ein hohes Engagement einiger MiteigentümerInnen bei den Vorbereitungsarbeiten.

Ausschlaggebend dafür, dass sich die WohnungseigentümerInnen für eine thermische Sanierung entscheiden konnten, waren zusätzlich folgende Aspekte in der Vorbereitungsphase:

- Einbindung externer ExpertInnen für die Erstellung eines Sanierungskonzepts und der erforderlichen Berechnungen zu einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis;
- Unterstützung der Hausverwaltung bei der Fördereinreichung (durch die Österreichische Energieagentur¹⁷).
- Immer wieder wurde in den Gesprächen hervorgehoben, dass die Umsetzung der thermischen Sanierung ohne Fördergelder als zusätzlichen Anreiz nicht gelungen wäre.

Eine Grundvoraussetzung für die Förderung einer thermischen Sanierung sind Wärmebedarfsberechnungen. Hausverwaltungen brauchen einen leichteren kostengünstigen Zugang zu diesen Wärmebedarfsberechnungen, die für die WohnungseigentümerInnen neben den Sanierungskosten Grundlage sind, um über ein umfassendes Sanierungsprojekt abstimmen zu können und damit die Fördereinreichung zu bewältigen.

Dies betrifft im Besonderen den Sektor der kleineren gewerblichen Immobilienverwaltungen, die selbst nicht über die Infrastruktur spezialisierter Sanierungsabteilungen verfügen. Hausverwaltungen sind die ersten Multiplikatoren einer Sanierung und sollten daher verstärkt angesprochen werden.

¹⁷ vormals Energieverwertungsagentur - E.V.A.

2.3.2 Sanierungsprojekt Margaretengürtel, Wien

Im Jahr 2002 wurde in vier aneinander grenzenden Wohnungseigentumsgemeinschaften im fünften Wiener Gemeindebezirk über eine thermische Sanierung abgestimmt. Insgesamt handelt es sich um vier Liegenschaften mit insgesamt 188 Wohnungseigentumseinheiten, mit vergleichbarer Baustruktur und Sanierungserfordernis. Alle vier Liegenschaften werden von derselben gemeinnützigen Hausverwaltung betreut.

Beschreibung der Wohnanlage

Die Objekte wurden in den Jahren 1958 bis 1963 errichtet und in weiterer Folge ins Wohnungseigentum abverkauft. Neben den sichtbaren Abnutzungserscheinungen und dem thermisch-energetischen Sanierungsbedarf standen noch weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen an, wobei zu den dringendsten die Sanierung der Balkone und Terrassen, die Erneuerung des Blechdachs, die Renovierung der Stiegenhäuser, die Erdung und Nullung der elektrischen Leitungen und die allfällige Erneuerung der Aufzüge gehören. Für den anstehenden Sanierungsbedarf wurden nur unzureichende Rücklagen gebildet, die bereits für die laufende Instandhaltung benötigt werden. Die grobe Abschätzung der Sanierungskosten ergab, dass mit einer Verdopplung bis Verdreifachung der bisherigen Rücklagenzahlungen zu rechnen sein würde. Im Herbst 2000 wurde die Österreichische Energieagentur von der Hausverwaltung für die Erstellung eines Sanierungskonzepts beigezogen. Im Oktober 2001 lag die Förderempfehlung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) vor und im Winter 2001 fanden die Erstinformationen für die vier EigentümerInnengemeinschaften statt, im Mai/Juni 2002 folgte eine zweite Runde von Informations- und Diskussionsveranstaltungen. Im Juni wurde sowohl über die thermische Sanierung als auch über die Einleitung der Fernwärme per Umlaufbeschluss abgestimmt. Den WohnungseigentümerInnen wurden drei Fragen zur Abstimmung vorgelegt:

1. Durchführung einer thermischen Sanierung (mit Fenstertausch)
2. Durchführung nur der unbedingt notwendigen Arbeiten samt Fensterreparatur
3. Fernwärmeanschluss der Liegenschaft

Aufgrund der vorliegenden Ausgangsbedingungen wie auch der sozialen Struktur der dort wohnenden WohnungseigentümerInnen (viele ältere, einkommensschwächere, pensionierte WohnungseigentümerInnen) und wegen des hohen Anteils an vermieteten Wohnungen wurde das Zustandekommen eines positiven Beschlussergebnisses von Beginn an als schwierig eingeschätzt. Zwei der vier Liegenschaften entschlossen sich mehrheitlich für eine thermische Sanierung, bei zwei Liegenschaften fand sich für die thermische Sanierung keine Mehrheit.

Die Entscheidungsfindung aus Sicht der WohnungseigentümerInnen

Es wurden qualitative Interviews mit zwei Vertretern der Hausverwaltung und mit zwei WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft Margaretengürtel, die sich letztendlich für das Sanierungspaket entschieden haben, geführt. Das Haus befindet sich nach Angaben der befragten WohnungseigentümerInnen augenscheinlich in einem vernachlässigten Zustand.

„Seit ich hier wohne, also seit 1960, ist hier kaum etwas passiert – na ja, man kann eigentlich sagen, da ist nichts passiert. Es ist nicht einmal ausgemalt worden im Stiegenhaus.“ (WE-3)

Sowohl vor als auch nach dem Sanierungsbeschluss dürfte der Informationsfluss zwischen Hausverwaltung und EigentümerInnen nicht sehr gepflegt worden sein.

„Ich glaube, das war nach 40 Jahren die erste Hausversammlung, die stattfand.“ (WE- 3)

„Ich bin 1961 eingezogen und bis zu dieser Hausversammlung am 12.12.2001 war keine Hausversammlung“ (WE-4)

Anlässlich des Sanierungspakets wurden zwei Hausversammlungen veranstaltet, die von den EigentümerInnen sehr positiv aufgenommen wurden. Die spärliche Teilnahme bei der ersten Versammlung wurde zwar beklagt, aber die zweite Versammlung war bereits besser besucht.

„Bei der ersten Hausversammlung wurde das Projekt vorgestellt und bei der zweiten wurde darüber geplaudert. Es gab zwei Hausversammlungen zu dieser Sache. Die waren aufschlussreich. (WE- 4)

„Es war eine recht gut vorbereitete Information mit projizierten Schaubildern, Diagrammen und so. Das war recht gut gemacht.“ (WE-3)

„Sie waren ausführlich und wirklich gut auch für den Laien. Das muss man auch dazu sagen. Die Leute haben das wirklich in Ordnung erklärt. Das war in Ordnung, da kann ich nichts Gegenteiliges sagen.“ (WE-4)

Weniger zufrieden war man jedoch mit der Informationsarbeit nach dem erfolgten Beschluss.

„Bis jetzt hat es keine weitere Versammlung gegeben. Ich habe mich bemüht, eine Unterschriftenliste durchs Haus gehen zu lassen, wo eine Versammlung verlangt wird, die hat jetzt die Hausbesorgerin. Denn eine Information, was jetzt in der Zwischenzeit geschehen ist, gibt natürlich aufgrund der mangelnden Hausversammlungen nicht. Das einzige, was ich auf Rückfrage erfahren habe, ist, dass die Mehrheit dafür ist und die Sanierung kommt. Jetzt in der Durchführung ist das ganze schon sehr lasch und jetzt im Nachlauf hätten nach meinem Gefühl nach schon zwei weitere Hausversammlungen sein sollen – nur um den Informationsfluss zu gewährleisten.“ (WE-3)

Vor allem älteren WohnungseigentümerInnen wird oft eine geringe Investitionsbereitschaft attestiert.

„Anfangs waren natürlich sehr viele Gegenstimmen, denn wenn man 1960 einzieht und nun haben wir 2003, dann sind wir alle 43 Jahre älter geworden und jeder sagt, na was weiß ich, ob ich das überhaupt noch erlebe?“ (WE-4)

„Die sind gar nicht interessiert an einer Sanierung, denn die sagen, das zahlt sich gar nicht mehr aus.“ (WE-3)

Ein zentrales Problem, das bei den Versammlungen angesprochen wurde, war die Frage des Fenstertausches.

„Ein großer Anteil der Eigentümer war anfangs eher negativ gestimmt, vor allem wegen des Fenstertausches, weil sich in der Zwischenzeit sehr viele Leute die Fenster selbst tauschen ließen... Die Hausverwaltung hat dann versucht, diese Bedenken wegen des Fenstertausches in den Griff zu kriegen, indem man – und das war ganz wesentlich – dann gesagt hat, dass die Kosten, die man selbst innerhalb der letzten zehn Jahre für die Fenster ausgelegt hat, anteilig refundiert bekommt. Das heißt, wenn einer vor sechs Jahren seine Fenster getauscht hat, dann bekommt er 40 %. Auf das ist man eingegangen. Das war ganz wesentlich, womöglich wäre es ansonsten nicht positiv ausgegangen.“ (WE-3)

Was war nun nach Meinung der EigentümerInnen ausschlaggebend dafür, dass sich die EigentümerInnen dieser Anlage für die Sanierung entschlossen haben? Einerseits konnte man mit dem Kostenersatz bereits getauschter Fenster einigen betroffenen EigentümerInnen entgegenkommen. Zum anderen war natürlich auch die attraktivere Förderstufe ein Argument für das Sanierungspaket.

„Die Tatsache, dass das Haus wirklich sanierungsbedürftig ist, dass es eben eine Förderung gibt, die doch merklich die Kosten mitträgt und die finanziellen Auswirkungen eigentlich nicht so groß sind... ich glaube nicht, dass sich die Leute ohne Förderung dafür entschieden hätten.“ (WE-3)

Die äußeren Umstände, wie der objektiv schlechte Erhaltungszustand des Hauses, die Fördermöglichkeiten und die Frage des Fenstertausches sind jedoch nicht abschließend erklärend für das Zustandekommen des positiven Abstimmungsergebnisses, denn bei zwei der Nachbarliegenschaften konnte ja kein positives Ergebnis erzielt werden. Auch bei den Nachbarliegenschaften ging die Entscheidung sehr knapp aus. Die Problematik der Mehrheitsermittlung sieht ein Eigentümer so:

„Bei einem Nachbarhaus soll die Entscheidung ganz knapp sein. Ein Eigentümer mehr auf der positiven Seite und es wären über 50 %. Und die im anderen Nachbarhaus haben sich dagegen ausgesprochen – na ja, die haben sich eigentlich auch nicht dagegen ausgesprochen, es spricht sich ja nur einer nicht dafür aus und damit kommen keine 50 % zusammen. Wirkliche Gegner in dem Sinn hat es ja nicht wirklich viele gegeben, eher die Lauen.“ (WE-3)

Auswertung der Beschlussergebnisse von vier Liegenschaften in 1050 Wien

Wir haben diese Situation zum Anlass genommen, den Beschlussfassungsprozess der vier Liegenschaften näher zu analysieren. Wie viele und welche EigentümerInnen nehmen an den Versammlungen teil? Wie viele EigentümerInnen beteiligen sich am Beschlussverfahren? Welchen Einfluss hat die Nutzerstruktur auf das Abstimmungsverhalten? Welche Rückschlüsse können auf das Abstimmungsverhalten gezogen werden und welche Probleme ergeben sich daraus?

Die vier Liegenschaften umfassen insgesamt 188 Wohnungseigentumsobjekte. Sämtliche Berechnungen beziehen sich, wenn nicht ausdrücklich anderes angeführt wird, auf

alle vier Liegenschaften gemeinsam, da die Aussagekraft statistischer Berechnungen größere Fallzahlen als die einzelner Liegenschaften erfordert.

Die Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte und Verteilung nach Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen¹⁸:

Adresse	Anzahl der WE-Objekte
Margaretengürtel	88
Matzleinsdorferplatz	33
Schusswallgasse	26
Wiedner Hauptstraße	41
Summe	188

Tabelle 1: Übersicht der untersuchten Wohnanlagen

Von den 188 Wohnungseigentumsobjekten stehen vier Garagen im Eigentum der Hausverwaltung, die bei einigen Berechnungen nicht berücksichtigt wurden. Abbildung 1 gibt Aufschluss über die Nutzung der übrigen 184 Wohnungseigentumsobjekte: 101 (54,9 %) werden selbst genutzt, 69 (37,5 %) werden nicht von EigentümerInnen genutzt (vermietet, leer, andere Gebrauchsüberlassung) und 14 Objekte (7,6 %) werden geschäftlich genutzt. Der Anteil der geschäftlichen Nutzung kann aber auch geringfügig höher liegen, da Wohnungen in Büronutzung, Ordinationen, RA-Kanzleien o.ä.) nicht erfasst werden konnten. Die im Eigentum des ÖSW befindlichen Garagen wurden nicht bewertet.

¹⁸ Insgesamt sind auf den vier Liegenschaften 188 Wohnungseigentumseinheiten vorhanden. Die vier Garagen, die im Eigentum der Verwaltung stehen, wurden bei der Berechnung der Nutzung, Teilnahme an Hausversammlung neutral beurteilt, daher ergeben sich in Summe 184 Nutzungseinheiten. Bei den Beschlussergebnissen wurden die Anteile der Garagen mitgerechnet, mit Ausnahme der Liegenschaft Matzleinsdorferplatz: hier wurden die eigenen Liegenschaftsanteile der Verwaltung - für uns aus nicht nachvollziehbaren Gründen - bei der Abstimmung nicht berücksichtigt.

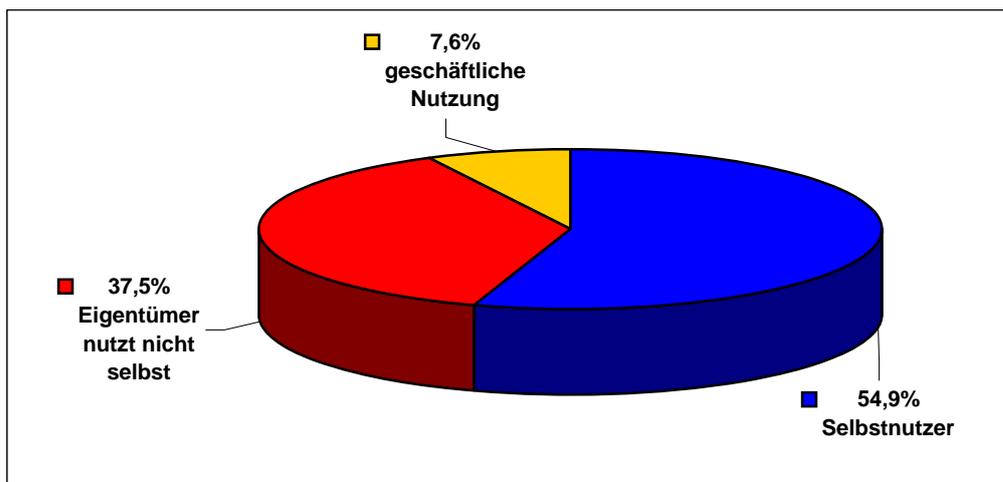


Abbildung 1: Art der Nutzung der vier Wohnanlagen

Die im Folgenden dargestellten Auswertungen basieren, wenn nicht ausdrücklich auf etwas anderes hingewiesen wird, auf dem Verhältnis der vorhandenen Wohnungseigentumsobjekte zueinander. Wenn auch für die rechtliche Beurteilung eines Abstimmungsergebnisses die Grundbuchsanteile maßgeblich sind, können Rückschlüsse über das Abstimmungsverhalten jedoch eher auf Grundlage der WE-Objekte gezogen werden. Die Berechnung nach Grundbuchsanteilen impliziert eine unterschiedliche Gewichtung der Anteile, aus diesem Grund können auch die Auswertungsergebnisse differieren. Sämtliche Auswertungen erfolgten jedoch zur Kontrolle sowohl auf Basis der Grundbuchsanteile als auch aufgrund der Anzahl der Objekte untereinander.

Nach Angaben der Hausverwaltung wurden vor der Beschlussfassung über die Sanierung an allen vier Liegenschaften zwei Hausversammlungen abgehalten. Leider standen uns nicht die vollständigen TeilnehmerInnenlisten aller Versammlungen zur Verfügung.¹⁹

Weniger als die Hälfte der WohnungseigentümerInnen erscheinen zur Versammlung

Mehr als die Hälfte der EigentümerInnen (57,4 %) der Wohnungseigentumsobjekte²⁰ blieben den Versammlungen fern. Die restlichen WohnungseigentümerInnen (42,6 %) waren zumindest bei einer Versammlung anwesend.

¹⁹ Bei den Liegenschaften Margaretengürtel, Wiedner Hauptstraße und Matzleinsdorferplatz waren jeweils nur die Teilnehmerlisten einer Hausversammlung verfügbar.

²⁰ Sowohl nach Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten als auch nach Grundbuchsanteilen

	Häufigkeit	(%)
Keine Teilnahme an der Versammlung	108	57,4
Mindestens einmal teilgenommen	80	42,6
Summe	188	100

Tabelle 2: Teilnahme an Hausversammlung der vier Wohnanlagen

SelbstnutzerInnen häufiger bei Versammlungen

EigentümerInnen, die ihre Wohnung selbst bewohnen, nehmen signifikant häufiger an Hausversammlungen teil als jene, die ihre Wohnung nicht selbst nutzen. Damit wurde die These bekräftigt, dass WohnungseigentümerInnen, die die Wohnung nicht selbst nützen, sich weniger an der Willensbildung beteiligen. Sie nehmen signifikant weniger an den Versammlungen teil und enthalten sich deutlich häufiger der Stimme. Als die größten Versammlungsmuffel erweisen sich jedoch die EigentümerInnen von Geschäftsräumen. Von 14 Geschäftslokalen war nur ein einziger bei einer Versammlung anwesend. GeschäftsraumeigentümerInnen stellen in der Regel zwar zahlenmäßig eine Minderheit dar, da sie meist nur in den Erdgeschossflächen vertreten sind. Nicht zu unterschätzen ist aber ihre verhältnismäßige Gewichtung bei den Grundbuchanteilen: Wohnungseigentumsobjekte zur geschäftlichen Nutzung sind in der Regel mit höheren Nutzwerten bewertet und verfügen häufig auch über verhältnismäßig größere Flächen.

Daraus ergibt sich der Umstand, dass GeschäftsraumeigentümerInnen zwar in ihrer Anzahl geringer vertreten sind, sich jedoch ihr Stimmanteil gewichtig auswirkt, wie markant zeigt das Beispiel der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße: von 40 Wohnungseigentumsobjekten halten die fünf vorhandenen GeschäftsraumeigentümerInnen knappe 24 % der Grundbuchanteile. Keine/r der GeschäftsraumeigentümerInnen war bei einer Versammlung anwesend. Der Beschluss für die Thewosan-Sanierung konnte nur knapp (47,97 %) keine Mehrheit finden. Drei von fünf GeschäftsraumeigentümerInnen beteiligten sich überhaupt nicht am Beschlussgeschehen, nur einer stimmte dafür, der zweite enthielt sich bei der Frage der Thewosan-Sanierung der Stimme, mit der Bemerkung, dass seinerseits kein unmittelbares Interesse an der Dämmung der Fassade besteht und die betreffenden Außenfenster bereits auf eigene Kosten saniert wurden.

	Keine Teilnahme an Versammlung	Mindestens eine Teilnahme	Gesamt
SelbstnutzerInnen	48	53	101
EigentümerInnen nützen nicht selbst	43	26	69
Geschäftliche Nutzung	13	1	14
Gesamt²¹	104	80	184

Tabelle 3: Teilnahme an der Hausversammlung nach Nutzung

Wer nimmt an der Beschlussfassung teil?

Mehr als ein Viertel (28 %) der EigentümerInnen beteiligte sich gar nicht an der Beschlussfassung, sondern verhielten sich passiv. Etwa drei Viertel der EigentümerInnen nahmen an der Beschlussfassung teil und positionierten sich zustimmend oder ablehnend zur Sanierungsfrage. Daraus wird klar, welches Problem sich für die WohnungseigentümerInnen bei Sanierungsentscheidungen stellt: Da nur eine absolute Mehrheit der WohnungseigentümerInnen (nach Grundbuchsanteilen gerechnet) eine Maßnahme beschließen kann, wirken sich Stimmenthaltungen faktisch als Gegenstimmen aus. Das heißt, wenn sich von 100 EigentümerInnen bereits ein Viertel der Stimme enthält, müssen ausgehend von 75 abgegeben Stimmen trotzdem mehr als 50 für eine Maßnahme stimmen. Unter diesen Voraussetzungen müssen sodann mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen für eine Sache votieren, damit ein rechtswirksames Mehrheitsergebnis zustande kommen kann. Vielen WohnungseigentümerInnen ist dieses Problem nicht bewusst. Dieses Missverständnis drückt sich exemplarisch auch am Beispiel eines Wohnungseigentümers aus, der anstatt den Abstimmungsbogen auszufüllen eine Mitteilung an die Hausverwaltung schickte mit dem Hinweis: „*Ich schließe mich der Mehrheit an*“.

²¹ die fehlenden vier Objekte auf die Grundgesamtheit der 188 Einheiten stellen die Garagen dar.

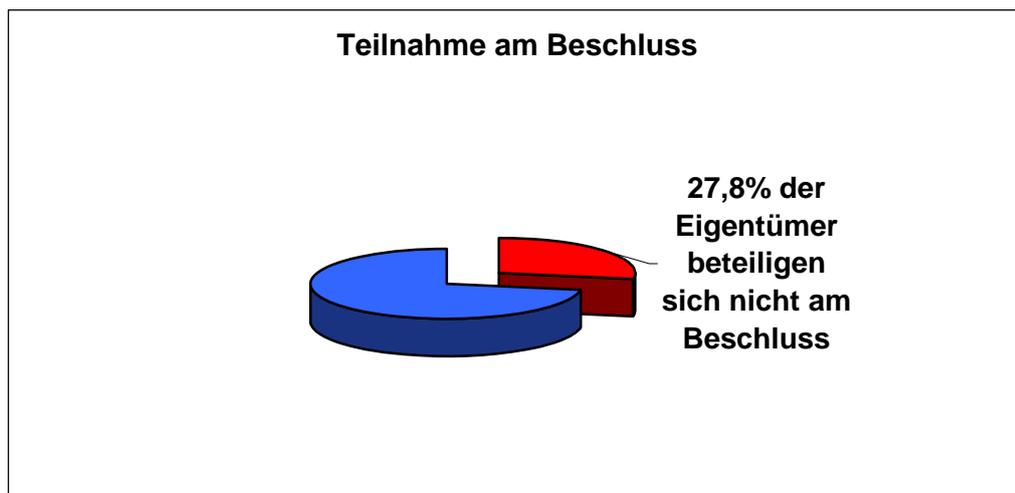


Abbildung 2: Teilnahme am Beschluss nach WE-Objekten

Hier zeigt sich ein weiteres Problem. Was ist mit den Stimmen jener EigentümerInnen, die eben kein dringendes Interesse verspüren, sich für eine Sache zu positionieren, sich aber auch nicht gegen eine Sache aussprechen, sich ausdrücklich neutral positionieren wollen? Wer nicht dafür ist, ist dagegen. Die derzeitige Rechtslage bietet keine Möglichkeit, auch diese Stimmen als das zu werten, was sie sind, nämlich „Neutralstimmen“, da sich aktiv eine Mehrheit dafür oder dagegen aussprechen muss. Jenen EigentümerInnen, die sich nicht am Beschlussvorgang beteiligen bzw. sich weder dafür noch dagegen aussprechen, wird man nicht unterstellen können, dass sie mit ihrem Verhalten einen Beschluss verhindern wollen. Die Erfahrungen des täglichen Lebens legen aber nahe, dass auch bei sinnvollen Maßnahmen, die die gesamte Liegenschaft betreffen, nicht immer die unmittelbaren Interessen einer jeder Eigentümerin / eines jeden Eigentümers angesprochen sein müssen. Welches Interesse hat womöglich ein/e EigentümerIn im zweiten Stock an einer Geschoßdeckendämmung im 5. Stock? Energiesparende Maßnahmen an der Außenfassade werden bei vermieteten Objekten in der Regel auf weniger Interesse stoßen als bei jenen EigentümerInnen, die ihre Wohnung selbst bewohnen.

SelbstnutzerInnen sind engagierter

Es zeigt sich, dass SelbstnutzerInnen von Eigentumswohnungen signifikant häufiger an der Beschlussfassung teilnehmen. Die Nichtteilnahme an der Hausversammlung korreliert dagegen eher mit Stimmenthaltung (siehe Tabelle 4). Das heißt, diejenigen WohnungseigentümerInnen, die an der Versammlung teilnehmen, beteiligen sich vermehrt an der Beschlussfassung (zustimmend oder ablehnend), wobei jene, die erst gar nicht zur Versammlung erscheinen, sich in weiterer Folge signifikant häufiger der Stimme bei der Beschlussfassung enthalten. Wiederum waren es die SelbstnutzerInnen, die sich auch bei der Abstimmung engagierter für die Thewosan-Sanierung aussprachen.

	Thewosan Stimmhaltung	Dafür	Dagegen	Gesamt
SelbstnutzerInnen	11,00	28,39	7,42	46,80
NichtselbstnutzerInnen	14,07	20,97	4,60	39,64
Geschäftliche Nutzung	8,44	5,12	0,00	13,55
Gesamt	33,50	54,48	12,02	100,00

(Daten gewichtet nach Grundbuchsanteilen, Angaben in %)

Tabelle 4: Abstimmungsergebnisse nach Nutzergruppen der vier Liegenschaften

Interessant erscheint auch der Umstand, dass der Anteil jener EigentümerInnen, die sich explizit gegen die Thewosan-Sanierung aussprachen, aber relativ gering ausfällt. Insgesamt lehnten nur knapp über 12 % aller EigentümerInnen diese ab.

Stimmten die EigentümerInnen, die bei Hausversammlung waren, eher für Thewosan-Sanierung?

Es stellt sich nun die Frage, ob durch die Teilnahme an den Hausversammlungen mehr EigentümerInnen für eine Thewosan-Sanierung gewonnen werden konnten. Ein positiver Zusammenhang besteht zwar, betrachtet man jedoch die Tabelle genauer, kann man feststellen, dass sowohl die GegnerInnen als auch die BefürworterInnen mehrheitlich bei der Hausversammlung vertreten waren. Auffallend ist auch der hohe Anteil der Stimmhaltungen bei jenen EigentümerInnen, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben.

	Keine Teilnahme an Versammlung	Mindestens eine Teilnahme	Gesamt
Thewosan dagegen	9	11	20
Stimmhaltung	45	10	55
Thewosan dafür	53	59	112
Gesamt²²	107	80	187

Tabelle 5: Abstimmungsergebnis und Teilnahme an Hausversammlung

Die nachstehenden Tabellen von Tabelle 6 bis Tabelle 14 geben Aufschluss über das Abstimmungsverhalten und das Beschlussergebnis der einzelnen Liegenschaften. Signifikanzberechnungen wurden aufgrund der zu geringen Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten nicht vorgenommen.

²² Das fehlende Wohnungseigentumsobjekt auf die Grundgesamtheit von 188 ist auf ein Garagenobjekt der Hausverwaltung zurückzuführen, das bei einer Liegenschaft nicht beim Beschlussergebnis seitens der Hausverwaltung mitgezählt wurde.

	Anzahl der WE-Objekte gesamt	Zustimmung Thewosan nach Anzahl der WE-Objekte (%)	Zustimmung Thewosan nach GB-Anteilen (%)
Margaretengürtel	88	63,64	65,77
Matzleinsdorferplatz	32	68,75	63,37
Schusswallgasse	26	46,15	40,48
Wiedner Hauptstrasse	41	53,66	47,97
Summe ²³	187	59,89	55,09

Tabelle 6: Ergebnisse der Beschlussfassung nach Liegenschaften

Nutzung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent Grundbuchsanteile ²⁴
Selbstnutzung	57	60,52
Nicht Selbstnutzung	24	26,48
Geschäftliche Nutzung	6	10,33
Teilnahme Hausversammlung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent WE Objekte
Mindestens 1x	38	43,18
Keine Teilnahme	50	56,82

Tabelle 7: Margaretengürtel Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung

Margaretengürtel	dafür		dagegen		Stimm-enthaltung		Summe	
	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)
Beschluss Thewosan	56	65,77	6	6,49	26	27,74	88	100
Beschluss Fernwärme	45	53,74	17	18,40	26	27,86	88	100

Tabelle 8: Margaretengürtel Abstimmungsergebnis

Nutzung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent Grundbuchsanteile ²⁵
Selbstnutzung	16	44,73
Nicht Selbstnutzung	14	40,92
Geschäftliche Nutzung	2	9,08
Teilnahme Hausversammlung		

²³ Siehe Fußnote 22

²⁴ Summe der Anteile ergibt nicht 100 %, da die Garagenanteile der Hausverwaltung nicht berücksichtigt wurden.

²⁵ Summe der Anteile ergibt nicht 100 %, da die Garagenanteile der Hausverwaltung nicht berücksichtigt wurden.

	Anzahl WE Objekte	Prozent WE Objekte
Mindestens 1x	10	30,30
Keine Teilnahme	23	69,70

Tabelle 9: Matzleinsdorferplatz Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung

Matzleinsdorferplatz	dafür		dagegen		Stimm-enthaltung		Summe	
	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)
Beschluss Thewosan	22	63,37	0	0	10	31,36	32	94,73 ²⁶
Beschluss Fernwärme	19	52,69	3	10,68	10	31,36	32	94,73

Tabelle 10: Matzleinsdorferplatz Abstimmungsergebnis

Nutzung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent Grundbuchsanteile ²⁷
Selbstnutzung	11	40,52
Nicht Selbstnutzung	13	49,21
Geschäftliche Nutzung	1	7,70
Teilnahme Hausversammlung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent WE Objekte
Mindestens 1x	16	61,54
Keine Teilnahme	10	38,46

Tabelle 11: Schusswallgasse Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung

Schusswallgasse	dafür		dagegen		Stimm-enthaltung		Summe	
	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)	WE-Objekte	GB-Anteile (%)
Beschluss Thewosan	12	40,48	6	22,80	8	36,73	26	100
Beschluss Fernwärme	15	53,48	4	14,02	7	32,50	26	100

Tabelle 12: Schusswallgasse Abstimmungsergebnis

²⁶ Bei den Beschlussauswertungen für den Matzleinsdorferplatz wurde seitens der Hausverwaltung die eigenen Garagenanteile nicht in der Auswertung berücksichtigt, daher 32 anstatt 33 Wohnungseigentumseinheiten. Gleichfalls fehlen die dazugehörigen Anteile in Höhe von 5,27 % bei der Gesamtsummenermittlung.

²⁷ Summe der Anteile ergibt nicht 100 %, da die Garagenanteile der Hausverwaltung nicht berücksichtigt wurden.

Nutzung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent Grundbuchsanteile ²⁸
Selbstnutzung	17	36,48
Nicht Selbstnutzung	18	37,98
Geschäftliche Nutzung	5	23,48
Teilnahme Hausversammlung		
	Anzahl WE Objekte	Prozent WE Objekte
Mindestens 1x	16	39,02
Keine Teilnahme	25	60,98

Tabelle 13: Wiedner Hauptstrasse Nutzung und Teilnahme Hausversammlung

Wiedner Haupt- straße	dafür		dagegen		Stimm- enthaltung		Summe	
	WE- Objekte	GB- Anteile (%)	WE- Objekte	GB- Anteile (%)	WE- Objekte	GB- Anteile (%)	WE- Objekte	GB- Anteile (%)
Beschluss Thewosan	22	47,97	8	17,15	11	34,87	41	100
Beschluss Fernwärme	24	57,62	7	15	10	27,39	41	100

Tabelle 14: Wiedner Hauptstraße Abstimmungsergebnis

Resumee

Mehr als ein Viertel der EigentümerInnen beteiligt sich nicht am Beschlussgeschehen. Da dennoch eine „aktive“ Äußerung der Mehrheit der grundbücherlichen Anteile erforderlich ist, wirkt sich ein hoher Anteil von „Nichtwählern“ erschwerend auf das Zustandekommen eines Beschlusses aus. Ein Potenzial für eine Erhöhung der Sanierungswahrscheinlichkeit liegt daher in der Aktivierung der Nichtwähler, ihre Stimme abzugeben. Vielfach ist auch das Missverständnis aufzuklären, dass eben nicht die Mehrheit der abgegebenen Stimmenanteile zählt, sondern dass sich eine Mehrheit der Anteile für eine Maßnahme entscheiden muss. Jede Stimmenthaltung erschwert also das Zustandekommen einer Entscheidung – dafür oder dagegen. Stimmenthaltung verstärkt in der Regel die aufgrund der schwerfälligen Organisationsstruktur von WohnungseigentümerInnengemeinschaften vorhandene Tendenz zur Stagnation. Besonders wichtig ist es, die EigentümerInnen von Geschäftsräumen anzusprechen, vor allem wenn diese über größere Anteile verfügen.

Die Auswertungen zeigen deutlich, dass WohnungseigentümerInnen, die ihre Wohnung selbst nutzen, signifikant häufiger die Informationsveranstaltungen besuchen und sich auch vermehrt am Beschlussgeschehen beteiligen. Das unmittelbare Angesprochensein

²⁸ Summe der Anteile ergibt nicht 100%, da die Garagenanteile der Hausverwaltung nicht berücksichtigt wurden.

nimmt bei jenen EigentümerInnen ab, die ihre Wohnung nicht selbst nutzen und in weiterer Folge auch bei den Versammlungen deutlich weniger vertreten sind sowie bei der Beschlussfassung fehlen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Problem größer werden wird, da der Anteil der vermieteten Eigentumswohnungen in Zukunft noch ansteigen wird.

Ist es aber damit getan, an die Verantwortung der WohnungseigentümerInnen zu appellieren? Ist es nicht auch legitim, sich neutral zu positionieren? Nicht alle EigentümerInnen sind in gleicher Weise von bestimmten Maßnahmen angesprochen, selbst wenn diese letztendlich aus der gemeinsamen Rücklage finanziert werden.

Jemand, der sich nicht am Beschluss beteiligt, drückt damit weder Zustimmung noch Ablehnung aus. Man rechnet damit, dass eine Entscheidung auch ohne das eigene Mitwirken zustande kommt und ist im Regelfall auch bereit, das Ergebnis mitzutragen. Es darf angenommen werden, dass es nicht die Intention der EigentümerInnen ist, indem sie sich der Stimme enthalten, eine Entscheidung zu blockieren. In diesem Falle hätten sie sich wohl am Prozess beteiligt. Da die derzeitige Rechtslage jedoch keine andere Auslegung bietet, als auch die „Neutralstimmen“ in die Bewertung einzubeziehen (möglicherweise i.S. eines relativen Wahlrechts) liegen für das Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen bereits strukturell schwierige Ausgangsbedingungen vor.

Da die Identifikation der EigentümerInnen mit „ihrer Stiege“ bzw. mit „ihrem Haus“ höher ist als mit der gesamten Liegenschaft, wäre weiters die Teilung großer Liegenschaften in einzelne Abrechnungseinheiten zu fördern. Es kann angenommen werden, dass die aktive Beteiligung von WohnungseigentümerInnen an der Willensbildung in einzelnen – d.h. eher überschaubaren – Abrechnungseinheiten wesentlich höher ist, als in großen Liegenschaften.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Auswirkungen des neuen WEGs für Sanierungen

Mit 1.7.2002 trat das neue Wohnungseigentumsgesetz in Kraft. Damit verbunden sind auch zahlreiche Änderungen, die auch den Bereich der Verwaltung der Liegenschaft sowie die prozeduralen Regeln über die Beschlussfassung betreffen. Von der neuen Rechtslage ist auch die Abwicklung umfassenderer Sanierungsprojekte im Wohnungseigentum betroffen, was eine Auseinandersetzung mit der neuen Rechtsmaterie erforderlich macht. Der folgende Beitrag beinhaltet eine Darstellung jener Neuerungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die bei Sanierungen im Wohnungseigentum zu beachten sein werden, wie etwa die neuen Regelungen über die Willensbildung und Beschlussfassung, die erweiterten Pflichten der Hausverwaltung als auch Abgrenzungsfragen zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen. Zum besseren Verständnis finden sich am Ende des Beitrags einige Begriffsdefinitionen und Erläuterungen aus dem Wohnungseigentumsrecht.

3.2 Allgemeines zu Verwaltungsmaßnahmen

Wohnungseigentum ist stets auch Miteigentum an einer Liegenschaft, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Wohnung verbunden ist.

Das WEG unterscheidet „**ordentliche**“ – vergleichsweise die laufenden Geschäfte und darüber hinausgehende „**außerordentliche**“ Verwaltungsmaßnahmen.

Sowohl über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung als auch über jene der außerordentlichen Verwaltung entscheidet die **einfache Mehrheit** der nach Grundbuchsanteilen gezählten WohnungseigentümerInnen.

Einer qualifizierten Mehrheit bedarf es nur ausnahmsweise für den Fall

- einer vorläufigen Benützungsregelung, sowie
- des Beschlusses der EigentümerInnen, dass die Hausverwaltung in anderen als zwei Jahresabständen EigentümerInnenversammlungen einberuft oder aber
- eines Beschlusses über die Aufteilung verbrauchsabhängiger Aufwendungen gem. § 32 Abs 3 WEG.

3.2.1 Ordentliche Verwaltung

Zum Begriff der ordentlichen Erhaltung gehören im Allgemeinen alle Maßnahmen und Verfügungen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen und die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller MiteigentümerInnen dienen und keinen besonderen Kostenaufwand

erfordern²⁹. Kurzum alles, was vernünftigerweise dazu dient, die Substanz zu wahren. Reparaturarbeiten an der Gemeinschaftssubstanz sind ohne Rücksicht auf die Kosten Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.³⁰

Zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zählen gem. § 28 WEG insbesondere:

- Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft
- Die Behebung ernster Schäden in den Wohnungseigentumsobjekten
- Die Bildung einer angemessenen Rücklage
- Die Aufnahme von Darlehen zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten, die in der Rücklage keine Deckung finden
- Die angemessene Versicherung der Liegenschaft
- Die Bestellung und Abberufung der Hausverwaltung oder einer Eigentümervertreterin/eines Eigentümervertreters
- Die Erlassung und Änderung der Hausordnung (im Gegensatz zu einer Benützungszustimmung)
- Die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses, die abgedeckt werden können, an Nicht-WohnungseigentümerInnen sowie die Aufkündigung solcher Verträge

Beispiele für ordentliche Verwaltungsmaßnahmen

- Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie Fassadenwärmeschutz bei notwendigen Fassadensanierungen sowie der Austausch sämtlicher Fenster.
- Die Behebung von Schäden am Fußboden innerhalb des WE-Objekts, sofern die gänzliche Erneuerung des Fußbodens notwendig ist.
- Die Verlegung einer zusätzlichen Steigleitung, wenn die vorhandene für die elektrische Versorgung einer Wohnung zum Betrieb in einem heutigem Haushalt üblichen Geräte nicht ausreicht.
- Neuherstellung eines Satteldachs statt der Reparatur eines Flachdachs.
- Reparaturarbeiten an den Dächern einzelner auf der Liegenschaft befindlicher Reihenhäuser.
- Ersetzung einer nicht mehr den Sicherheitserfordernissen entsprechenden Schaukelanlage durch eine größere.
- Die Feststellung der Ursachen von Feuchtigkeitsschäden in einem WE-Objekt.

²⁹ Gammerith in Rummel, Rz 4 zu § 833 ABGB

³⁰ vgl. Palten: Wohnungseigentumsrecht, 3. Auflage Wien 2003, S. 132

- Mängel an Balkonen und Terrassen.
- Maßnahmen die der Ursachenforschung und der Vorbereitung der Mängelbehebung dienen (z.B. Sachverständigengutachten).
- Anbringung eines Schließmechanismus an der Hauseingangstür.
- Die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.
-

3.2.2 Was ist außerordentliche Verwaltung?

Zu den Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung zählen Veränderungen **an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft** sowie nützliche Verbesserungen oder über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Auch für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bedarf es nur **eines einfachen Mehrheitsbeschlusses**, aber dieses bedarf es auf jeden Fall, da § 29 Abs 6 WEG der Hausverwaltung ausdrücklich die Einholung eines Beschlusses anordnet. Eine diesbezügliche Pflichtverletzung kann sogar ein Wiederherstellungs- oder Schadenersatzbegehren zur Folge haben.³¹

Die überstimmte Minderheit hat die Möglichkeit, diese Beschlüsse innerhalb festgesetzter Fristen im Außerstreitverfahren anzufechten und, im Gegensatz zu ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen, auch inhaltlich zu überprüfen. Im Gegensatz zum ABGB muss die überstimmte Minderheit das Gericht bemühen, den Beschluss aufzuheben. Das Gericht muss den Mehrheitsbeschluss aufheben, wenn die Minderheit durch die Maßnahme beeinträchtigt würde oder die Kosten ohne Gefährdung der in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten aus der Rücklage nicht gedeckt werden können, es sei denn, dass die beschließende Mehrheit diese Kosten alleine trägt oder es sich trotz unzureichender Kostendeckung um eine für alle WohnungseigentümerInnen **eindeutig** vorteilhafte Maßnahme handelt.³²

Die Anwendung des § 29 WEG (außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen) beschränkt sich auf **allgemeine** Teile der Liegenschaft.

Beispiele für außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen

- Den Einbau eines Lifts im Zuge der Sanierung eines Stiegenhauses erachtete die Rechtsprechung nur dann für eine übermäßige Beeinträchtigung, wenn der Wertsteigerung des Hauses und der Bequemlichkeit seiner Nutzer eine unzumutbare finanzielle Belastung gegenüberstünde.³³

³¹ vgl. Dirnbacher: WEG 2002, S. 213

³² Strittig bleibt, wie dieser „eindeutige Vorteil“ zu beurteilen ist – objektiv oder subjektiv aus Sicht der Wohnungseigentümerin/des Wohnungseigentümers. Der Einbau einer Gegensprechanlage, eines Aufzuges oder eines Spielplatzes mag objektiv einen Vorteil darstellen, muss aber subjektiv für die einzelnen Wohnungseigentümerin /den einzelnen Wohnungseigentümer nicht unbedingt einen Vorteil bewirken. Auslegungsprobleme ausführlicher in Dirnbacher, WEG 2002, S.218 und Derbolav u.a. S.123

³³ 5 Ob 124/99t vom 15.6.1999=wobl 1999/159

- Die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses an Stelle der Ölzentralheizung wurde als nützliche Verbesserung qualifiziert. Trotz geringfügig höherer Betriebskosten wurde aber keine übermäßige Beeinträchtigung angenommen.³⁴
- Der Austausch einer funktionierenden Satellitenantenne gegen eine Kabelanlage wurde als außerordentliche Maßnahme qualifiziert, da die ausgetauschte Gemeinschaftsanlage nicht mangelhaft, also nicht reparaturbedürftig war.³⁵

3.2.3 Abgrenzung ordentliche Verwaltung – außerordentliche Verwaltung

Ob es sich bei einer Verwaltungsmaßnahme um eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltung handelt, ist für folgende Punkte bedeutsam:

- Ist ein Beschluss der Eigentümer zwingend erforderlich?
- Welche Anfechtungsfristen kommen zur Anwendung?
- Erweiterte Anfechtungsmöglichkeit der überstimmten Eigentümer im Falle einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme.

Die Abgrenzung zwischen ordentlicher Verwaltung und außerordentlicher Verwaltung ist nicht immer klar zu ziehen, da beide Bereiche nicht taxativ geregelt sind. Jene Maßnahmen, die in § 28 Abs 1 WEG nicht genannt werden, stellen jedoch nicht automatisch außerordentliche Maßnahmen dar.

Bei der Abgrenzung wird grundsätzlich ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt zugrunde gelegt, wengleich in diesem Punkt eine eher großzügige Betrachtung geboten ist.³⁶ Bei der Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft stützt sich das WEG auf § 3 MRG³⁷, wobei unter Verweis auf den „ortsüblichen Standard“ der Erhaltungsbegriff insofern eine „Dynamisierung“ erfahren hat, als auch **zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten** der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind, wenn zumindest ein Mangel i.S. einer Reparaturbedürftigkeit besteht. Das heißt, der Begriff „Erhaltung“ kann auch durchaus zu einer Verbesserung führen, ohne dass dadurch eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung anzunehmen ist. Dies setzt jedoch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeneigtheit voraus.³⁸

Darunter sind auch zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen als gemeinschaftliche ordentliche Erhaltungsarbeiten anzusehen, zu welchem Zweck ferner auch die Bildung einer angemessenen Rücklage und die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens gehört.

³⁴ 5 Ob 93/95 vom 29.8.1995=wobl 1996/74

³⁵ OGH vom 27.08.2002, 5 Ob 157/02b = immolex 2003/60

³⁶ dazu jüngst OGH vom 12.03.2002, 5 Ob301/01b

³⁷ § 3 Abs 1 MRG: Die Vermieterin/Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienende Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden.

³⁸ OGH vom 27.08.2002, 5 Ob 157/02b = immolex 2003/60

3.2.4 Thermische Sanierung – ordentliche oder außerordentliche Verwaltung?

Ob es sich bei der Durchführung von thermischen Sanierungen generell Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung handelt, muss aufgrund der jüngeren dazu ergangenen Judikatur differenziert beurteilt werden.³⁹

In der Praxis gibt es immer wieder eine gewisse Unschärfe in der Abgrenzung zwischen Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten. Dies insbesondere dann, wenn die Frage zu klären ist, ob die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen zählen. Der OGH hat erst jüngst ausgesprochen, dass die Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Gesichtspunkten baulicher Veränderungen im Zusammenhang mit dem Anbringen eines Vollwärmeschutzes und dem Austausch sämtlicher Fenster unerlässlich ist.⁴⁰

Vollwärmeschutzfassade - Auseinandersetzung mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig

In o.a. Verfahren ging es um Betonsanierungsarbeiten, Fenstertauscharbeiten sowie um die nachträgliche Dämmung von Fassade und Dach eines Wohnungseigentums Hauses. Der OGH konnte aufgrund der in diesem Fall vorliegenden Verfahrensergebnisse noch nicht den rechtlichen Schluss ziehen, dass es sich dabei durchwegs um Erhaltungsarbeiten handle. Dies sei zwar offenbar für die Sanierung der schadhaften Betonfertigteile zutreffend, wobei die Kostenfrage eine untergeordnete Rolle spielt, nicht jedoch für den Vollwärmeschutz der Fassade und des Daches und den Austausch sämtlicher Fenster selbstverständlich. Immerhin wurden dafür Kosten von etwa 20 Mio. Schilling veranschlagt. Das Verfahren wurde u.a. zum Zwecke der Schaffung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen wie etwa der Prüfung der Frage, ob die Bauweise des Hauses überhaupt einen besonderen Wärmeschutz erfordert, in welchem Zustand sich die Fenster befinden, ob sie etwa ohnehin funktionstüchtig und dem heutigen Standard entsprechen oder ihr Austausch wegen ihrer Reparaturbedürftigkeit oder ungenügender Dämmung trotz des hohen Kostenaufwands als wirtschaftlich anzusehen ist, wieder an das Erstgericht zurückgewiesen.

OGH vom 12.03.2002 zu 5 Ob 301/01b

Bei der Beurteilung, ob die Energie sparenden Maßnahmen ordentliche Verwaltungsmaßnahmen darstellen, muss nicht nur der derzeitige Zustand des Hauses, sondern auch das Verhältnis der Kosten der Maßnahmen zu den dadurch zu ersparenden Energiekosten ermittelt werden. Je unsicherer die durch die einzelnen Maßnahmen erzielba-

³⁹ Der OGH hat in der Vergangenheit bereits mehrmals thermische Sanierungen (Anbringen eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und der Einbau neuer Fenster) kraft Gesetzes als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten angesehen und damit der ordentlichen Verwaltung zugeordnet. OGH vom 26.9.2000, 5 Ob 64/00y, wobl 2001/10 (Call), wenngleich auch undifferenziert in Bezug auf die Voraussetzungen des § 3 Abs 2 Z 5 MRG über die Wirtschaftlichkeit, da auf die Frage der Kosten – hier wurde behauptet, dass die Neuherstellung der Fassade mit Vollwärmeschutz gegenüber der nötigen Mindestsanierung um 2 Mio Schilling teurer sei, nicht eingegangen wurde. Weitere Entscheidungen: OGH vom 17.12.1996, 5 Ob 81,82/94 = wobl 1998/101

⁴⁰ OGH vom 12.03.2002 zu 5 Ob 301/01b = immolex 2003/10; sowie vgl. auch Dirnbacher: WEG 2002, S. 205

ren Einsparungen sind, umso geringer die Wahrscheinlichkeit, dass die erforderliche Rentabilität angenommen werden kann. Gesicherte Rechtsprechung, ab wann die erforderliche Wirtschaftlichkeit angenommen werden kann, existiert, soweit überblickbar, noch nicht. Einen Anhaltspunkt bietet eine erst kürzlich ergangene Entscheidung des OGH, worin der Oberste Gerichtshof die Kosten der Isolierung einer Außenmauer mit 10 % des Verkehrswertes der Liegenschaft als noch wirtschaftlich beurteilte.

Isolierung der Außenmauer nach Feuchtigkeitsschäden – 10 % des Verkehrswertes wirtschaftlich

Dem Antrag eines Wohnungseigentümers auf Isolierung der Außenmauer wurde im Zuge der Behebung von Feuchtigkeitsschäden statt gegeben. Selbst wenn die Statik des Gebäudes durch das Aufsteigen von Feuchtigkeit in der Außenmauer nicht unmittelbar beeinträchtigt wird, wurde der in dem Fall vorliegende Mangel jedenfalls als reparaturbedürftig erkannt und darauf verwiesen, dass im Sinn eines dynamischen Erhaltungsbegriffes bei der Isolierung der Außenmauer auf den jetzigen Standard und nicht auf jenen im Zeitpunkt der Errichtung abzustellen ist. Auch wurde darauf verwiesen, dass durch die Sanierungsarbeiten eine Verlängerung der Lebensdauer und eine Wertsteigerung oder zumindest Werterhaltung des Gebäudes bewirkt wird. Der Oberste Gerichtshof erblickte bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme – im konkreten Fall betragen die Sanierungskosten rund 10% des Verkehrswertes der Liegenschaft – keine Fehlbewertung.⁴¹

OGH vom 29.03.2004, 5 Ob 289/03s

Grundsätzlich wird man davon ausgehen können, dass eine Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz nur dann als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme angenommen werden kann, wenn diese extrem hohe Kosten verursacht oder wenn sich besondere Finanzierungsprobleme stellen.⁴²

Nicht zuletzt aus diesem Grund ist es bei geplanten thermischen Sanierungen wichtig, rechtzeitig und daher langfristig die Rücklage entsprechend dem Erhaltungszustand der Liegenschaft anzupassen.

3.2.5 Wofür ist Einstimmigkeit erforderlich?

Da § 29 WEG primär nur einen Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung, und zwar Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft regelt, wird in allen übrigen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung auf die §§ 834 und 835 ABGB verwiesen. Das heißt, dass weiterhin alle sonstigen außerordentlichen Verwaltungshandlungen nach den Bestimmungen des ABGB als „wichtige Veränderungen“ einver-

⁴¹ 5 Ob 289/03 vom 29.03.2004 Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass im gegenständlichen Verfahren allfällige Einwände, dass andere dringendere Arbeiten hätten berücksichtigt werden müssen und die Reparaturreserve des Hauses für die Finanzierung nicht ausreichte, nicht geprüft wurden, da sie weder spezifiziert und darüber hinaus im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht wurden.

⁴² OGH vom 29.06.2004 zu 5 Ob 146/04p

nehmlich zu regeln sind oder bei fehlender Zustimmung die gerichtliche Genehmigung des Beschlusses einzuholen ist. Die Rechtswirksamkeit tritt mangels Einstimmigkeit erst dann ein, wenn die Außerstreitrichterin/der Außerstreitrichter die fehlende Zustimmung der Minderheit ersetzt hat. Bedarf eine Maßnahme der Einstimmigkeit, weil sie nicht als außerordentliche Maßnahme gemäß § 29 WEG anzusehen ist, kann die Mehrheit der WohnungseigentümerInnen nach erfolgter Beschlussfassung die Zustimmung der Minderheit durch die Außerstreitrichterin/den Außerstreitrichter ersetzen lassen.⁴³ Daher ist nach wie vor für außerordentliche Maßnahmen, die keine wichtigen Veränderungen baulicher Art oder Widmungsänderungen beinhalten, Einstimmigkeit erforderlich. Die dazu von der Rechtsprechung gefundene Lösung wird weitgehend als dem Minderheitenschutz entsprechend angesehen, indem Fragen der Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder von deren Vermietung an WohnungseigentümerInnen einstimmig gelöst werden müssen.⁴⁴

Zusammengefasst heißt das, dass nicht alle Maßnahmen, die nicht in die ordentliche Verwaltung fallen, automatisch außerordentliche Maßnahmen darstellen. Es gibt auch Anlassfälle, die überhaupt **keine Maßnahmen der Verwaltung** darstellen, wie insbesondere Verfügungen über das Wohnungseigentum selbst.⁴⁵ Zu unterscheiden ist bei Verwaltungshandlungen immer, ob gemeinschaftliche Interessen besorgt werden oder es sich aber im Gegensatz dazu um einzelne Besitz- und Gebrauchshandlungen der einzelnen MiteigentümerInnen (z.B. i.S. des § 16 WEG) handelt. Diese sind ebenso wie

- Benützungsvereinbarungen (§17 Abs 1 WEG)
- die Einrichtung einer Gemeinschaftsordnung (§ 26 Abs 1)
- die Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels (§ 32 Abs 2 und § 33 Abs 3 WEG)
- der Abschluss von Mietverträgen über allgemeine Teile mit Mit- und WohnungseigentümerInnen

einer Vereinbarung bzw. Zustimmung **sämtlicher** WohnungseigentümerInnen vorbehalten.

Um diesen Unterschied zu verdeutlichen dient folgendes Beispiel:

Der Wohnungseigentümer Herr Mayer möchte (auf eigene Kosten) seine Loggia verglasen, einen Wintergarten errichten, eine Satellitenschüssel anbringen, die Wohnungseingangstüre tauschen, eine Dachterrasse errichten etc. Für die Genehmigung einer derartigen Maßnahme ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich oder aber die

⁴³ vgl. Dirnbacher: WEG 2002:213

⁴⁴ vgl. Kletecka, WEG 2002, 173f sowie Stabentheiner-Schernthanner 2002: WEG 2002, S.134

⁴⁵ Das Wohnungseigentum definiert zwar den Begriff der Verwaltung nicht gesondert, dazu gehört jedoch grundsätzlich alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts beeinträchtigen könnte und zielt darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen.

Genehmigung des Außerstreitrichters unter Prüfung der Voraussetzungen des § 16 WEG einzuholen. Nicht ausreichend dafür ist ein mehrheitlicher Beschluss, da es sich hierbei im Grunde um keine Verwaltungshandlung handelt: Damit werden keine gemeinschaftlichen Interessen verfolgt und die gewünschten Änderungen dienen alleine dem Nutzen eines Wohnungseigentümers. Ohne Vorliegen der erforderlichen Zustimmung kann ein/e WohnungseigentümerIn die Beseitigung dieser (eigenmächtigen) Änderungen mittels Eigentumsfreiheitsklage durchsetzen.

3.2.6 Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft bzw. der WohnungseigentümerInnen

Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft beschränkt sich auf die Behebung ernster Schäden des Hauses. Ernste Schäden des Hauses sind etwa die Substanz des Hauses gefährdende (auch indirekt durch Verursachung weiterer Schäden) Mängel, etwa Schimmel, soweit er nicht auf die Oberfläche beschränkt ist, Schäden an der Statik oder aber auch Feuchtigkeitsschäden, welche sich aber auch im Inneren des Wohnungseigentumsobjekts befinden können.

Beispiele für ernste Schäden im WE-Objekt⁴⁶:

- Heizungsrohre sowie im Inneren der Mauern verlaufende Leitungen
- Außenfenster und Türen
- Balkone und Terrassen
- Gesamte Fußbodenkonstruktion
- Durchfeuchtungsschäden
- Nachhaltiger Schimmel

Unklarheiten gibt es häufig dann, wenn es um die Frage geht, ob auch Vor- und Nacharbeiten zu den ernsten Schäden zählen. Dies ist im Allgemeinen dann der Fall, wenn diese im Zuge der Behebung eines ernsten Schadens erforderlich sind.⁴⁷ Auch die Sanierung der Isolierung einer zu einer Eigentumswohnung gehörenden Terrasse ist ein ernster Schaden des Hauses. Zur Behebung zählen alle damit notwendig verbundenen Arbeiten, also auch die Wiederherstellung der Verfliesung, und zwar unabhängig davon, ob die Verfliesung von den betreffenden WohnungseigentümerInnen auf eigene Kosten oder auf Kosten der Gemeinschaft erbracht wurde.⁴⁸

Loggiaverfliesung, Markisenreparatur, – nur im Zuge von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen Aufwendungen der EigentümerInnengemeinschaft

Soweit Arbeiten an der Außenfassade im Bereich der Loggien vorgenommen werden, handelt es sich ungeachtet der ausschließlichen Nutzung durch die jeweilige Wohnungseigentümerin/den jeweiligen Wohnungseigentümer um die Außenhaut des Hau-

⁴⁶ Die im folgenden angeführten Beispiele fallen dann in die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft, wenn keine abweichende Vereinbarung sämtlicher WohnungseigentümerInnen z.B. im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart wurde.

⁴⁷ OGH 26.5.1987, 5b 46/87, MietSlg. 39.619

⁴⁸ LGZ Wien 9.4.1985, 41 R 356/85, MietSlg 37.618/53; OGH 29.4.1986, 5 Ob 92/85 MietSlg 38.659

ses und damit um allgemeine Teile. Was die Kostentragungspflicht einer Balkon- oder Loggienverfließung betrifft, ist nach Rechtsprechung des Obersten Gerichtshof zu differenzieren: wurde die Verfließung im Zuge der Arbeiten an der Außenfassade oder etwa einer Sanierung des Estrichs notwendig, handelt es sich um Aufwendungen der Gemeinschaft. Anders hingegen wenn bloß der Bodenbelag einer Loggia ohne Bezug zu einem Mangel an der Haussubstanz erneuert wird. Ähnlich verhält es sich auch mit der Reparatur von Markisen.⁴⁹ Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, dass die Erhaltung der Markisen nicht Sache der Gemeinschaft ist.⁵⁰ Anders wäre die Rechtslage freilich, wenn eine Markisenreparatur in einem ursächlichem Zusammenhang mit Arbeiten an der Außenfassade stünde.

OGH vom 29.03.2004, 5 Ob 62/04k

3.2.7 Problempunkt Fenstertausch

Ein Problempunkt, der bei einer anstehenden Sanierung sehr viele Liegenschaften betrifft, ist der Umgang mit der Erhaltungspflicht der außenseitigen Wohnungsfenster.

Es entspricht einer weit verbreiteten Praxis in vielen Wohnanlagen, dass sich WohnungseigentümerInnen für die Erhaltung ihrer Wohnungsfenster selbst zuständig fühlen und auf eigene Kosten und Veranlassung einen Fenstertausch vornehmen, ohne die Reparaturrücklage damit zu belasten. Selbst ein langjährig gepflogener Usus unter den WohnungseigentümerInnen ändert nichts an der Tatsache, dass die Erhaltungspflicht der Außenfenster in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft fällt, es sei denn, es wurde im Wohnungseigentumsvertrag oder im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung sämtlicher – sprich aller MiteigentümerInnen – eine abweichende Vereinbarung über die Erhaltungspflicht getroffen. Zum Problem wird diese Vorgangsweise meist erst dann, wenn ein/e WohnungseigentümerIn die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft einfordert oder aber eine umfassende Sanierung samt Fenstertausch ansteht.

Die mehrheitliche Zustimmung zu einer umfassenden Sanierung einer Baulichkeit samt Fenstertausch ist bei Liegenschaften, wo bereits ein größerer Teil der EigentümerInnen auf eigene Kosten einen Fenstertausch durchgeführt hat, zunehmend unwahrscheinlich. Daher wird man sich in diesen Fällen mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob und zu welchen Bedingungen jenen EigentümerInnen, die bereits auf eigene Kosten die Fenster getauscht haben, Refundierungen geleistet werden. Verschärft wird die Situation auch durch unterschiedliche Vorstellungen darüber, ab welchem Zustand ein Fenster sanierungs- bzw. erneuerungswürdig ist.

⁴⁹ Bei Markisen handelt es sich, wie der Oberste Gerichtshof anmerkt, hinsichtlich der Zuordnung um einen Grenzfall. Sie stehen meist in einem räumlichen Naheverhältnis zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und sind auch nicht allgemeine Teil der unmittelbaren Außenhaut des Hauses.

⁵⁰ Mit Verweis auf die Entscheidung zu 5 Ob 249/99z = MietSlg 51.550, wo entschieden wurde, dass die ausschließlich dem Sicht- und Sonnenschutz eines einzelnen Wohnungseigentümers dienenden, auf einer Terrasse errichteten Pergola, nicht Sache der Gemeinschaft ist.

In der Praxis wird mit einer ungeheuren Bandbreite an „Fensterlösungen“ operiert, deren Rechtswirksamkeit im Falle einer Anfechtung durch eine/n WohnungseigentümerIn leider noch viele Fragezeichen offen lassen.

Aus rechtlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Abgeltungen für bereits getauschte und erneuerte Fenster jedenfalls eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darstellen und hierfür die Einholung eines Mehrheitsbeschlusses erforderlich ist und in weiterer Folge von überstimmten WohnungseigentümerInnen auch angefochten werden kann, wie folgendes Beispiel zeigt.

Refundierungsleistungen außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen

Ein Wohnungseigentümer bekämpfte erfolgreich einen Mehrheitsbeschluss, worin neben einer thermischen Sanierung beschlossen werden sollte, dass der Austausch der bestehenden Holzfenster durch Kunststofffenster als Eigenleistung der WohnungseigentümerInnen erfolgen sollte. Das Bezirksgericht begründete seine Entscheidung damit, dass es sich hierbei um eine unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den einzelnen Wohnungseigentümer handle. Darauf folgte die Anfechtung eines weiteren Beschlusses, dass EigentümerInnen, die bereits auf eigene Kosten die Fenster getauscht haben und den Förderungsbestimmungen entsprechen, nicht der Zeitwert der Investitionen sondern die hierfür aufgewendeten Kosten höchstbegrenzt durch den tatsächlichen Aufwand ersetzt werden sollte. Der Oberste Gerichtshof erwog dazu, dass es sich bei den Refundierungsleistungen um eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung handelt und zu erheben sein wird, ob die vorgesehene Refundierung der durch den privaten Fenstertausch einiger MiteigentümerInnen eingetretenen Ersparnis aus der Rücklage zu einer übermäßigen Beeinträchtigung führt.

OGH vom 10.02.2004, 5 Ob 255/03s

3.2.8 Können einzelne WohnungseigentümerInnen Erhaltungsarbeiten durchsetzen?

Jede/r einzelne WohnungseigentümerIn hat die Möglichkeit gem. § 30 Abs 1 Z 1 WEG die Durchführung von Erhaltungsarbeiten mit Hilfe des Außerstreitrichters durchzusetzen. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit oder der Hausverwaltung, worunter nicht nur die Unterlassung einer Beschlussfassung, sondern auch die mehrheitliche Ablehnung einer Erhaltungsarbeit zu verstehen ist. Das Gericht hätte dann die Durchführung der Arbeiten in einer angemessenen Frist aufzutragen. Diese „Angemessenheit“ hängt hierbei von der Natur der beabsichtigten Maßnahme, der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und dem damit zusammenhängenden Kostenaufwand ab, das heißt, das Gericht hat bei seiner Entscheidung ganz allgemein auf die Dringlichkeit und die wirtschaftlichen Aspekte über die Finanzierbarkeit Bedacht zu nehmen, ihm ist jedoch ein Beurteilungsspielraum eingeräumt.

Die Rechtsprechung differenziert bei der Auslegung des dynamischen Erhaltungsbegriffs dahingehend, dass bei der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsarbeiten durch eine/n WohnungseigentümerIn (Geltendmachen eines Minderheitenrechts) wohl aber unterschieden werden müsste, ob sich die gemeinsamen Anlagen, deren Modernisierung ansteht, noch in einem gebrauchsfähigen Zustand befinden und noch eine voraussichtliche Lebensdauer von mehreren Jahren haben. Fällt die Abwägung des Gerichts negativ

aus, so hat es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung von Erhaltungsarbeiten zu bleiben.

Fenstertausch – Dringlichkeit der Maßnahmen

Von einem Wohnungseigentümer wurde die Erneuerung von fast einem halben Jahrhundert alten Fenstern und Türen, die dem heutigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen, gefordert. Obwohl es sich dabei zweifelsfrei um Erhaltungsarbeiten handelte, drang der Wohnungseigentümer mit seinem Ansinnen nicht durch, da sich die Fenster und Türen derzeit noch in einem funktionstüchtigen Zustand befinden, noch eine voraussichtliche Lebensdauer von 20 Jahren haben und daher diese Arbeiten derzeit nicht dringend anzusehend waren.

OGH vom 11.12.2001, 5 Ob 210/01w 51

3.3 Pflichten der Hausverwaltung

Die ordentliche Verwaltung obliegt grundsätzlich der bestellten Hausverwaltung.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller WohnungseigentümerInnen zu wahren. Die Hausverwaltung hat daher die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auszuüben. Inhalt des Verwaltungsvertrages ist die ordnungsgemäße Erhaltung und Betreuung der Liegenschaft. Weisungen der Mehrheit der WohnungseigentümerInnen hat die Hausverwaltung zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (§ 20 Abs 1 Satz 1 WEG). Auch wird die Unbeschränkbarkeit der gesetzlichen Pflichten der Hausverwaltung als Geschäftsbesorger im Sinne der §§ 1002 ff ABGB vom Gesetzgeber angeordnet, welche im Wesentlichen die Gehorsamspflicht, die Treuepflicht, die Offenlegungs- und Rechnungslegungspflicht, die Sorgfaltspflicht beinhalten und bei Pflichtverletzung eine Schadenersatzpflicht begründen.

Die Verwaltungsvollmacht ist eine nach außen unbeschränkbare Vertretung der EigentümerInnengemeinschaft. Im Innenverhältnis, das ist das Verhältnis zwischen Verwaltung und WohnungseigentümerIn, ist die Hausverwaltung – anders als gegenüber Dritten – nur zur Erledigung von Angelegenheiten der **ordentlichen Verwaltung** befugt und verpflichtet. § 29 Abs 6 WEG normiert nunmehr sogar ausdrücklich, dass die Hausverwaltung Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur aufgrund eines Beschlusses durchführen darf.

3.3.1 Erstellung der Vorausschau

Das Gesetz legt auch die Verpflichtung der Hausverwaltung fest, am Ende der Rechnungsperiode eine Vorausschau über die in absehbarer Zeit – und nicht nur im nächsten Kalenderjahr – notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhal-

⁵¹ = wobl 2002/30 (Call). Diese Entscheidung wurde von Call vor allem dahingehend kritisiert, da damit aufwendige und weniger oder gar nicht dringliche Erhaltungsarbeiten ausschließlich einem Mehrheitsbeschluss der EigentümerInnen oder des gesetzlichen Mandats der Hausverwaltung bedürfen und damit das Individualrecht jedes Einzelnen über Gebühr beschränkt würde.

tungs- und Verbesserungsarbeiten zu legen. Darin sind auch die für diese Arbeiten notwendig erscheinenden Beiträge zur Rücklage auszuweisen als auch die voraussichtlichen sonstigen Bewirtschaftungskosten sowie die auf die jeweiligen WohnungseigentümerInnen entfallenden Vorauszahlungen.

Da ein Sanierungserfordernis einer Liegenschaft in der Regel langfristig absehbar ist, verpflichtete der Gesetzgeber (§ 31 WEG 2002 bzw. § 16 WEG 1975) seit 1994 die WohnungseigentümerInnen, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.⁵² In der jährlichen Vorausschau war seither nicht etwa nur auf die erforderlichen Ausgaben des nächsten Jahres hinzuweisen, sondern musste bereits auch künftige Großaufwendungen berücksichtigen. Das WEG 2002 sieht es nun ausdrücklich vor, in der Vorausschau auch die in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu beschreiben⁵³. Es ist daher Sache der bestellten Hausverwaltung, **rechtzeitig** auf einen höheren Erhaltungsaufwand in der Vorausschau hinzuweisen. In der Praxis der Rechtsberatung von WohnungseigentümerInnen wird immer wieder beklagt, dass diese Informationspflicht wenig genau genommen wird und WohnungseigentümerInnen auf ein anstehendes Sanierungserfordernis nicht rechtzeitig und ausreichend vorbereitet werden.

Die Bildung der Rücklage ist als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung entweder der Hausverwaltung oder der Mehrheit der MiteigentümerInnen vorbehalten. Ein Verzicht auf die Bildung einer Rücklage wäre unwirksam, eine diesbezügliche Weisung der Mehrheit an die Hausverwaltung rechtswidrig. Die Angemessenheit ergibt sich aus einer vorausschauenden Prüfung des zu erwartenden Bedarfs.

Das größte Sanierungshindernis stellt im Regelfall das Fehlen der finanziellen Mittel, eine nicht ausreichend dotierte Rücklage, dar. Der Gesetzgeber hat inhaltlich weitgehend die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen über die Rücklagenbildung übernommen. Er konnte sich nicht dazu entschließen, einen von vielen Seiten geforderten Mindestbeitrag zur Rücklage zu normieren, da nicht zwangswirtschaftlich auf die Dispositionen der EigentümerInnengemeinschaft Einfluss genommen werden sollte. Statt dessen beschloss der Justizausschuss eine „Ausschussfeststellung“, wonach unter Hinweis auf das Kyoto-Abkommen bei der Prüfung der Frage, welche Beiträge zur Rücklage angemessen sind, auch auf eine allfällige Notwendigkeit einer thermischen Sanierung des Gebäudes Bedacht zu nehmen sei.⁵⁴

⁵² Seit dem 3. WÄG (1994) hat der Gesetzgeber die Bildung einer angemessenen Rücklage im Gegensatz zur vorherigen Rechtslage zur Pflicht der EigentümerInnen erhoben. Die Rücklage ist dann angemessen, wenn sie auch künftige Großaufwendungen entsprechend berücksichtigt. Würth-Zingher Wohnrecht 1994, S. 277

⁵³ § 20 Abs 2 WEG 2002

⁵⁴ Ausschussfeststellung zu § 31 Abs 1 WEG 2002 des Justizausschussberichts

Pflichten und Befugnisse der Hausverwaltung im Überblick

- Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der WohnungseigentümerInnen
- Befolgung der Weisungen der Mehrheit der WohnungseigentümerInnen, soweit nicht gesetzeswidrig
- Verwaltung der Liegenschaft und nach außen unbeschränkbare Vertretung, jedoch
 - Beschränkungen im Verwaltungsvertrag (Innenverhältnis) sind wirksam, Übertretungen lösen Schadenersatzansprüche aus
- Verwaltung hat Möglichkeit zur Bestellung einer/eines berufsmäßigen Parteienvertreterin/Parteienvertreters.
- Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung setzen im Innenverhältnis zwingend einen Beschluss der EigentümerInnengemeinschaft voraus.
- Keine Vertretungs- und Verwaltungsbefugnis bei Interessenkollision
- Bei Aufträgen:
 - Einholung von mindestens drei Anboten für über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungs- und größere Verbesserungsarbeiten
 - Hinweispflicht auf wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis bei beabsichtigten Rechtsgeschäften
- Kontoführung
 - Alle die EigentümerInnengemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen sind über ein gesondertes, auf die Gemeinschaft lautendes Konto abzuwickeln und müssen für jede/n WohnungseigentümerIn (bei Hausverwaltung) einsehbar sein.
- Vorausschau
 - Spätestens bis zum Ende der Abrechnungsperiode ist eine Vorausschau zu legen über die in absehbarer Zeit notwendigen Instandhaltungsarbeiten und in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen.
 - Die Vorausschau ist durch Anschlag im Haus und durch Übersendung jeder/jedem WohnungseigentümerIn zur Kenntnis zu bringen.
- Abrechnung
 - Bestimmungen zur Abrechnung bleiben großteils inhaltlich unverändert.
 - Rechnungslegungsanspruch nach dem Heizkostengesetz richtet sich gegen die Hausverwaltung.
 - Verjährung des Anspruchs auf Rechnungslegung in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist
- Rückstände
 - Zahlungsrückstände einer/eines Wohnungseigentümerin /Wohnungseigentümers oder schlichten Miteigentümerin/Miteigentümers müssen innerhalb von sechs Monaten eingemahnt bzw. eingeklagt werden.
- Herabsetzung des vereinbarten Entgelts
 - Bei grober Pflichtverletzung kann die EigentümerInnengemeinschaft neben allfälligen Schadenersatzansprüchen auch eine Herabsetzung des Verwalterentgelts verlangen;

Die Hausverwaltung benötigt zur Durchführung der ihr übertragenen ordentlichen Verwaltung **keinen Beschluss**.⁵⁵ Die Hausverwaltung darf daher in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung entscheiden. Würde eine Untätigkeit den Interessen der Gemeinschaft widersprechen, muss sie sogar entsprechende Maßnahmen setzen. Die Mehrheit kann der Hausverwaltung jedoch jederzeit Weisungen erteilen, die sie zu befolgen hat, so lange sie nicht rechtswidrig sind. Die Hausverwaltung hat daher die WohnungseigentümerInnen über umfangreichere Vorhaben auch im Rahmen der ordentlichen Verwaltung noch vor der Durchführung zu informieren, schon deshalb, um den EigentümerInnen die Möglichkeit zu geben, allenfalls eine gegenteilige Weisung zu erteilen.⁵⁶

Bei größeren geplanten Vorhaben auch im Rahmen der ordentlichen Verwaltung besteht zwar immer eine Informationspflicht der Hausverwaltung, jedoch muss nicht zwingend ein Beschluss darüber eingeholt werden. Bestehen keine anders lautenden Vereinbarungen im Rahmen des Verwaltungsvertrages steht es der Hausverwaltung frei, die Eigentümergemeinschaft über ordentliche Verwaltungsmaßnahmen zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern, an die sie – solange keine gegenteilige Weisung vorliegt – auch nicht gebunden ist, oder aber einen verbindlichen Beschluss einzuholen.

3.4 Die Beschlussfassung

3.4.1 Beschluss oder Information bei ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen?

Ob und unter welchen Voraussetzungen das Instrument einer Beschlussfassung bei ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, sollte dennoch immer einer reiflichen Überlegung unterzogen werden. Das ist vor allem bei jenen Maßnahmen anzunehmen, die die Hausverwaltung im Interesse der Gemeinschaft wahrzunehmen hat (wie zum Beispiel auch die rechtzeitige Anhebung der Rücklage, die Vergabe von Erhaltungsarbeiten zur Vermeidung weiterer Bauschäden etc.). Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung hat die Hausverwaltung die Interessen der Gemeinschaft zu wahren, daher läuft es auch ihren Handlungspflichten zuwider, sich hinter einer „untätigen“ Mehrheit zu verstecken. Beschlüsse hingegen bedürfen immer einer mehrheitlichen Zustimmung und daher aktiven Mitwirkung am Willensbildungsprozess. Daher sind diese auch mit dem Risiko behaftet, dass sich z.B. aus mangelnder Beteiligung keine zustimmende oder ablehnende Mehrheit findet bzw. die Hausverwaltung damit implizit eine negative Weisung provoziert, woraus sich für die Hausverwaltung eine unangenehme „Patt-Situation“ ergeben kann, eine grundsätzlich erforderliche Maßnahme in weiterer Folge nicht tätigen zu können.

Es sollte daher gründlich abgewogen werden, worüber tatsächlich ein Beschluss eingeholt werden soll oder andernfalls im Rahmen der Ankündigung einer erforderlichen

⁵⁵ Derbolav u.a., S.117

⁵⁶ Diese Verpflichtung leitet sich, wenn auch nur indirekt aus dem WEG 2002 ab, das die Hausverwaltung zum einen zur Legung einer Vorausschau (§ 20 Abs 2 WEG) verpflichtet oder aber auch aus der Präferenz des Gesetzgebers für EigentümerInnenversammlungen als primäre Willensbildungsform. Darüber hinaus entspricht es auch der Treuepflicht des Machthabers gegenüber dem Machtgeber. Vgl. Dirnbacher 2002; S.204

Maßnahme **bestmöglich zu informieren** und auf die Möglichkeit einer gegenteiligen Weisung hinzuweisen. Hierbei handelt es sich sodann um keinen Beschluss, sondern man spricht dann von einer faktischen Verwaltungsmaßnahme.

3.4.2 Wie muss die Beschlussfassung erfolgen?

Die Beschlussfassung wurde im WEG 2002 grundsätzlich neu geregelt. Im bisherigen Recht war der „Umlaufbeschluss“ die einzige Beschlussfassungsform, die im WEG namentlich erwähnt wurde, was Kritik vor allem deshalb hervorrief, da die ausschließliche Anwendung dieser Abstimmungsform wenig bis keinen Raum für Diskussionsmöglichkeiten zulässt.⁵⁷

Nach dem WEG 2002 sind Beschlüsse der EigentümerInnengemeinschaft vornehmlich in der EigentümerInnenversammlung zu fassen, sie können allerdings auch auf anderem Wege zustande kommen. Der Gesetzgeber ging davon aus, dass auf diese Weise am ehesten eine Diskussion, eine synchrone Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Meinungen und dadurch eine möglichst umfassende und differenzierte Meinungsbildung möglich sei. Die EigentümerInnenversammlung ist gleichsam das demokratische Forum der EigentümerInnengemeinschaft.⁵⁸ Gleichzeitig wird auch der Hausverwaltung die Pflicht auferlegt, zumindest alle zwei Jahre eine EigentümerInnenversammlung einzuberufen.

Daneben ist aber auch jede andere Form der Willensbildung möglich, wie z.B. der „Umlaufbeschluss“, die „additive Einholung“, bei welcher nach missglückter Mehrheitsbildung in der EigentümerInnenversammlung weitere Stimmen außerhalb der Versammlung gesammelt werden. Denkbar wären u.U. auch telefonische Umfragen oder Umfragen von Tür zu Tür, die jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und Beweissicherung als problematisch gelten.⁵⁹ Allen Beschlussfassungsformen ist gemeinsam, dass sie den Anforderungen des § 24 WEG 2002 genügen müssen.⁶⁰

Die Wirksamkeit eines Beschlusses bedingt allerdings, dass allen WohnungseigentümerInnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist. Bis dahin ist ein/e WohnungseigentümerIn an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. So müsste auch eine Beschlussfassung durch den Anschlag einer Unterschriftenliste im Haus die Möglichkeit eröffnen, dass bis zum Ablauf einer gesetzten Frist von zumindest 14 Tagen bereits abgegebene Willenserklärungen widerrufen oder geändert werden können.⁶¹ Die „Gelegenheit zur Äußerung“ bedeutet nicht, dass sich alle WohnungseigentümerInnen tatsächlich äußern, es muss ihnen lediglich die Gelegenheit dazu eingeräumt werden. Eine ordnungsgemäß erfolgte Verständigung über eine EigentümerInnenversammlung

⁵⁷ vgl. Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 4/5 S. 143; siehe auch Havel, Fink, Barta: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999

⁵⁸ vgl. Stabentheiner-Scherthanner 2002: WEG 2002, S.107

⁵⁹ siehe dazu Prader 2002: Verwaltung nach dem WEG 2002, in immolex 2002/205

⁶⁰ OGH vom 10.02.2004, 5 Ob 315/03i

⁶¹ vgl. Derbolav 2002, S.110

(unter Anführung des Beschlussgegenstandes) erfüllt im Prinzip bereits diese Voraussetzung. Wie Dirnbacher auch treffend anmerkt, wird es für das wirksame Zustandekommen eines Beschlusses – ungeachtet des Gesetzestextes – nicht ausreichen, allen WohnungseigentümerInnen (nur) Gelegenheit zu Äußerung einzuräumen; vielmehr müsse ihnen auch die Gelegenheit zur Stimmabgabe (also zur Ausübung des Stimmrechts) eingeräumt werden.⁶²

Kriterien für das wirksame Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses

Ein von einer EigentümerInnengemeinschaft gefasster Beschluss über die Aufkündigung einer Hausverwaltung wurde vom Obersten Gerichtshof als nicht rechtswirksam zustande gekommen beurteilt. Dabei wurde insbesondere auf nachstehende Kriterien für das wirksame Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses hingewiesen:

Das Angebot an die übrigen EigentümerInnen, auch mit „nein“ stimmen zu können, sowie den anderen Gemeinschaftsmitgliedern Gegenargumente unterbreiten zu können. Bei dem zugrunde liegenden Fall führte der OGH aus, dass die EigentümerInnen des Hauses aufgrund der Formulierung des Beschlusstextes den Eindruck gewinnen mussten, sie könnten die Kündigung der Verwaltung ohnehin nicht mehr verhindern, der Versuch einer argumentativen Gegenwehr lohne sich daher gar nicht mehr. Weiters weist der OGH darauf hin, dass bei einem Umlaufbeschluss die Bindung der TeilnehmerInnen an ihre Abstimmungserklärung erst dann eintritt, wenn sie allen anderen am Willensbildungsprozess Beteiligten zugegangen ist.

OGH vom 28.05.2002, 5 Ob 118/02t

3.4.3 Was ist bei der Einberufung der EigentümerInnenversammlung zu beachten?

Die Hausverwaltung muss alle zwei Jahre eine EigentümerInnenversammlung einberufen, sofern die WohnungseigentümerInnen nicht mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln anderes bestimmen. Innerhalb der zwei Jahre kann eine qualifizierte Minderheit von WohnungseigentümerInnen von der Hausverwaltung die Einberufung einer außerordentlichen EigentümerInnenversammlung verlangen, wenn dies aus wichtigen Grund erforderlich ist. Auch der/dem einzelnen WohnungseigentümerIn bleibt es unbenommen, eine EigentümerInnenversammlung einzuberufen, jedoch auf eigene Kosten.⁶³

Einberufung der EigentümerInnenversammlung durch einen Dritten unwirksam

Der Beschluss einer EigentümerInnengemeinschaft auf Kündigung der bestehenden Verwaltung und Bestellung einer neuen Verwaltung wurde als unwirksam erklärt, da der Bestellungsbeschluss zwar in einer Hausversammlung erfolgt sei, die Versammlung jedoch von der erst zu bestellenden Verwaltung einberufen wurde. Hierzu führte der OGH in seiner Begründung aus: „Außer dem Verwalter ist jeder einzelne Miteigentümer zur Einberufung einer Eigentümerversammlung legitimiert. Daneben ist für eine Einberu-

⁶² Dirnbacher WEG 2002, S.168

⁶³ vgl. Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002/ 148

fung durch einen gemeinschaftsfremden Dritten, mag er an der Übernahme der Verwaltung oder von Erhaltungsarbeiten oder sonst an den Belangen interessiert sein, kein Raum. Im vorliegenden Fall habe ein Dritter, der weder Hausverwalter noch Wohnungseigentümer gewesen sei, noch sich auf eine Bevollmächtigung durch einen Wohnungseigentümer bezogen habe, Einladungen zu einer Eigentümerversammlung an die Wohnungseigentümer geschickt. Dies gilt auch dann, wenn der Dritte vom Mehrheitseigentümer bereits vor Einberufung der Versammlung im „Freistil“ als Verwalter installiert wurde. Im vorliegenden Fall konnte die mangelnde Legitimation des Einberufenden nicht vernachlässigt werden, weil die Wohnungseigentümer gar keine Veranlassung hatten, sich infolge einer solchen Initiative an einer Willensbildung zu beteiligen.“

OGH vom 11.05.2004, 5 Ob 105/04h

Die EigentümerInnenversammlung ist von der Hausverwaltung so anzuberaumen, dass möglichst viele WohnungseigentümerInnen daran teilnehmen können. Bei der Einladung sind nicht nur Datum, Zeitpunkt und Ort der Versammlung, sondern auch die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände und die Tagesordnung bekannt zu geben. Beschlüsse, die nicht in der Tagesordnung angekündigt wurden, wären mit Rechtswidrigkeit behaftet.⁶⁴ Erfolgt während einer Versammlung eine Umwandlung eines Tagesordnungspunktes in der Weise, dass in Wahrheit ein neuer Beschlussgegenstand vorliegt, müsste unter neuerlicher Verständigung aller WohnungseigentümerInnen ein neues Beschlussverfahren eingeleitet werden.⁶⁵ Der Hinweis in der Tagesordnung, „Erhaltungsarbeiten im Haus“ wäre aber für eine Beschlussankündigung jedenfalls zu wenig bestimmt.⁶⁶ Wenn auch im Interesse einer flexiblen Willensbildung an die Tagesordnung kein all zu strenger Maßstab angelegt werden soll, muss dennoch der Preisrahmen des zu erwartenden Aufwands ersichtlich sein. Die Rechtsprechung sah bereits bislang die Bekanntgabe des kostenmäßigen Größenrahmens einer zu beschließenden Großreparatur, etwa in Form eines Finanzierungsplanes, als notwendigen Inhalt an.⁶⁷

Die WohnungseigentümerInnen sind **mindestens zwei Wochen** vor dem Versammlungstermin **durch Anschlag im Haus sowie durch individuelle Zuschrift** von der Versammlung und den Beschlussfassungsgegenständen zu verständigen.

Über eine allfällig notwendige Leitungsstruktur der Versammlung sind vom Gesetzgeber keine Anordnungen getroffen worden. Diese Funktion kann sowohl von der Hausverwaltung, der/dem EigentümervertreterIn, einer Hausvertrauensperson, einer/einem WohnungseigentümerIn oder unter Umständen auch einer externen Moderation zukommen.

Kommt bei der Versammlung keine Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag zustande, so muss die Hausverwaltung die zur Versammlung nicht erschienenen EigentümerInnen

⁶⁴ Vonkilch/Hausmann: Kommentar zum Wohnrecht; zu § 25 WEG Rz 14

⁶⁵ so Kletecka, wobl 1995, 82

⁶⁶ Vonkilch/Hausmann zu § 25 Rz 14

⁶⁷ in wobl 2001, 330/203

schriftlich auffordern, sich binnen einer von ihr gesetzten Frist schriftlich zu äußern.⁶⁸ Die Hausverwaltung muss auf diese Weise den Versuch unternehmen, die in der EigentümerInnenversammlung begonnene Willensbildung zu komplettieren. Diese Regelung ist also dann anzuwenden, wenn die nicht abgegebenen Stimmen oder Stimmenthaltungen den Ausschlag dafür gegeben haben, dass keine Mehrheit dafür oder dagegen erzielt wurde. In Zukunft wird daher auch von Bedeutung sein, die Gegenstimmen zu zählen und zu protokollieren. Die Verpflichtung zur additiven Einholung besteht daher nur dann, wenn die Abstimmung zu keinem eindeutigen Ergebnis geführt hat und die Beschlussfassung im Rahmen einer EigentümerInnenversammlung initiiert wurde. Bei allen anderen Beschlussfassungsformen besteht keine Notwendigkeit eines zweiten Anlaufs.⁶⁹

Auch bei Beschlüssen außerhalb der EigentümerInnenversammlung ist den WohnungseigentümerInnen eine genaue Umschreibung des Beschlussgegenstandes bekannt zu geben.⁷⁰ Dieser Umstand leitet sich auch daraus ab, dass die Wirksamkeit eines Beschlusses (§ 24 Abs 1 Satz 1 WEG) voraussetzt, dass allen WohnungseigentümerInnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde und eine Stellungnahmemöglichkeit ausreichende Information und Überlegungszeit voraussetzt.⁷¹ Das Gesetz regelt nicht, bis zu welchem Zeitpunkt ein/e WohnungseigentümerIn bei einem im Umlaufverfahren durchgeführten Abstimmung ihre/seine einmal getätigte Stimmabgabe ändern kann. Die Besonderheit des Umlaufverfahrens ist zumal die, dass ohne eine vorgeschaltete EigentümerInnenversammlung die Abstimmung ohne vorherige Beratung und Diskussion erfolgt. Die gemeinsame Erörterung von geplanten Maßnahmen im Rahmen einer Versammlung bietet zumindest die Möglichkeit, anhand von dargebrachten Argumenten seine Meinung zu ändern. Um die Rechte der Meinungsbildung auf dem Wege des Umlaufbeschlusses nicht zu beschränken, muss den EigentümerInnen, die sich bereits mit ihrer Unterschrift für einen unterbreiteten Vorschlag entschieden haben, jedenfalls bis zur Beendigung des Abstimmungsvorgangs die Änderung des Stimmverhaltens möglich sein.⁷²

3.4.4 Stellvertretung

Die WohnungseigentümerInnen können ihr Stimmrecht entweder persönlich oder durch eine/n VertreterIn ausüben, wobei diese/r eine schriftliche Vollmacht, die nicht älter als drei Jahre sein darf, vorzulegen hat. Bei mangelnder oder überhaupt fehlender Voll-

⁶⁸ Trotz Aufforderung zur schriftlichen Äußerung gilt aber für die Ausübung des Stimmrechts kein Schriftformgebot, das heißt die Äußerung kann auch fernmündlich etc. erfolgen. Unzulässig wäre es jedoch, wenn die Hausverwaltung in der schriftlichen Aufforderung zur Äußerung ankündigen würde, dass die Unterlassung einer Äußerung als positive Stimmabgabe gewertet werden würde. Schweigen kann nicht als Zustimmung gewertet werden. Genauer dazu Stabentheiner – Schernthanner: WEG 2002, S. 123

⁶⁹ genauer dazu bei: Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002/ 149

⁷⁰ Zum Bestimmtheitsgebot vgl. OGH 25.11.1997, immolex 1998/49; OGH 26.09.2000, wobl 2001/10

⁷¹ vgl. Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002/ 144, sowie Lenk, Das Recht der EigentümerInnenversammlung im WEG 2002, immolex 2002/334

⁷² vgl. Lenk a.a.O., S.337

macht ist die schriftliche Genehmigung der Vollmachtgeberin /des Vollmachtgebers nach neuem Recht nur mehr binnen 14 Tagen zulässig.⁷³

3.4.5 Niederschrift über die EigentümerInnenversammlung

§ 25 Abs 3 WEG erlegt der Hausverwaltung die ausdrückliche Verpflichtung auf, eine Niederschrift über die Teilnehmer und das Geschehen der Versammlung aufzunehmen und in weiterer Folge an alle WohnungseigentümerInnen (bei der Versammlung Anwesende sowie nicht Anwesende) sowohl durch Anschlag im Haus als auch durch Übersendung zur Kenntnis zu bringen. Die Übermittlung der Niederschrift über die EigentümerInnenversammlung kann sich mit der Bekanntmachung der gefassten Beschlüsse decken, weil im Protokoll auch das Ergebnis der Beschlussfassung festzuhalten ist.⁷⁴ Soweit aber noch ergänzende Stimmabgaben einzuholen sind, wird dies nicht möglich sein, da die schriftliche Aufforderung zur Äußerung der nicht zur Versammlung erschienenen WohnungseigentümerInnen unter Beilage der Niederschrift erfolgen muss und das endgültige Ergebnis der Beschlussfassung zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehen kann.

Die Protokollierungspflicht und deren Bekanntmachung trifft die Hausverwaltung, selbst dann, wenn die Versammlung nicht von ihm initiiert, er aber gleichwohl zugezogen wurde.⁷⁵

3.4.6 Wer darf an der Willensbildung teilnehmen?

Die Befugnis zur Willensbildung leitet sich aus dem Eigentumsrecht ab, so dass es mangels anderer gesetzlicher Regelungen darauf ankommt, ob das Eigentumsrecht der TeilnehmerInnen zum Zeitpunkt der Abstimmung im Grundbuch eingetragen ist.⁷⁶ Eine Sonderregelung besteht nur für WohnungseigentumsbewerberInnen, denen die Teilnahme an der Willensbildung bei Vorliegen einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG) und Bekanntsein der Nutzwertanteile zusteht. Schlichte MiteigentümerInnen sind WohnungseigentümerInnen gleichgestellt.⁷⁷ Gleiches gilt bei vorläufigem Wohnungseigentum, wo MiteigentumsbewerberInnen WohnungseigentumsbewerberInnen gleichgestellt sind, wenn ihnen nach § 50 WEG die Rechte einer Wohnungseigentumsbewerberin/eines Wohnungseigentumsbewerbers zukommen.

⁷³ näheres dazu in Hausmann/Vonkilch zu § 24 Rz 17, Dirnbacher WEG 2002, S.169

⁷⁴ siehe Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002/ 148

⁷⁵ vgl. Vonkilch/Hausmann: zu § 25 Rz 18; Wenn keine Hausverwaltung bestellt ist und auch kein anderes zuständiges Organ z.B. in der Gemeinschaftsordnung bestellt wurde, bleibt es den WohnungseigentümerInnen überlassen, eine Protokollführung auszuwählen. Auch eine Verpflichtung zur Bekanntmachung wird die WohnungseigentümerInnen nicht treffen, eine Unterlassung zieht jedoch die Folge nach sich, dass die Anfechtungsfrist nicht ausgelöst wird.

⁷⁶ Vgl. Derbolav S. 99

⁷⁷ vgl. Hausmann/Vonkilch Rz 2 zu § 24 WEG

Bei der Gesamtrechtsnachfolge z.B. im Falle einer Vererbung (Universalsukzession) wird der Übergang der Befugnisse bereits mit der Einantwortung und somit vor der Grundbucheintragung wirksam. Gleich verhält es sich mit der Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Bei der Einzelrechtsnachfolge (Singularsukzession) – etwa durch Kauf oder Schenkung – wird der Übergang des Eigentumsrechts und somit auch Mitwirkungsbefugnisse erst mit Grundbucheintragung erwirkt. Um vor der Verbücherung Mitwirkungsrechte entfalten zu können, bedarf es einer entsprechenden Vollmacht der Eigentümerin/des Eigentümers.

3.4.7 Wer darf nicht mitstimmen?

Ist Gegenstand einer Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, eine Rechtsverhältnis oder ein Rechtsstreit mit einer/einem WohnungseigentümerIn oder einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, steht dieser/diesem WohnungseigentümerIn kein Stimmrecht zu.⁷⁸ Daraus ergibt sich auch, dass ein derartiges Naheverhältnis offen zu legen ist, wenn es nicht allgemein bekannt ist.⁷⁹ Damit ist jedoch nicht gemeint, dass der vom Stimmrecht Ausgeschlossene von der Willensbildung i.S. der Information, Beratung und Diskussion auszuschließen ist.⁸⁰

Die Regelung des § 24 Abs 3 WEG 2002 kann zum Beispiel auch einer Minderheit ermöglichen, durch Beschluss einer/einem verwaltenden MehrheitseigentümerIn das Verwaltungsmandat zu entziehen. Die Bestellung einer neuen Verwaltung benötigt jedoch wieder erneut die Mehrheit nach Grundbuchsanteilen.

3.4.8 Wie wird die Mehrheit berechnet?

Die Mehrheit der Stimmen richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Damit ist klargestellt, dass sich die Mehrheit weder nach Wohnungsfläche noch nach Anzahl der EigentümerInnen, sondern ausschließlich nach dem Verhältnis der im Grundbuch verbücherten Miteigentumsanteile (Nutzwerten) richtet. Abweichungen können lediglich dahingehend bestehen, wenn auf einer Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten im Zusammenhang mit Abstimmungseinheiten bestehen.

Bei Stimmgleichheit kann jede/r WohnungseigentümerIn die nach „pflichtgemäßem Ermessen“ zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen.

⁷⁸ Beispielsweise werden Beschlüsse über den Abschluss eines Werkvertrages mit einer/einem aufgrund ihrer/seiner Profession fachkundigen WohnungseigentümerIn oder die Bestellung oder Abberufung einer Wohnungseigentümerin/eines Wohnungseigentümers als als Hausverwaltung genannt. Hausmann/Vonkilch in Rz 37 zu § 24 WEG berufend auf Stabentheiner und Würth

⁷⁹ vgl. Derbolav S.100

⁸⁰ vgl. Dirnbacher S.170f

3.5 Information über Beschlussergebnisse

Das bisherige Recht enthielt keine ausdrückliche Anordnung darüber, wie Beschlüsse der EigentümerInnengemeinschaft bekannt zu machen sind. Nach neuem Recht sind die Beschlüsse der EigentümerInnengemeinschaft den WohnungseigentümerInnen auf zweifache Weise bekannt zu machen. Sowohl **durch Anschlag** an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus (z.B. schwarzes Brett) als auch **durch Übersendung** des Beschlusses bzw. des Protokolls oder einer sonstigen Verständigung darüber an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder an eine sonst bekannt gegebene inländische Zustellanschrift.

Die Verständigung über die erfolgte Beschlussfassung hat daher sowohl durch Anschlag zu erfolgen – im Regelfall wird darunter der Eingangsbereich des Stiegenhauses, bei mehreren Stiegenhäusern der jeweilige Eingangsbereich zu verstehen sein.⁸¹ Erfolgt kein Anschlag, beginnt auch keine Anfechtungsfrist zu laufen. Damit kommt dem Anschlag große Bedeutung zu.

Um als Beschluss überprüfbar zu sein, muss sowohl der Beschlussgegenstand daraus hervorgehen, sowie in weiterer Folge das Abstimmungsverhältnis oder allenfalls erforderliche Zusatzinformationen. Primäre Intention des Gesetzgebers war die Erfüllung des Informationszweckes, das heißt, sobald der Inhalt des Beschlusses erkennbar ist und damit jede/r WohnungseigentümerIn weitere Zusatzinformationen einholen kann, muss wohl auch von einem wirksamen Anschlag gesprochen werden.⁸²

Zusätzlich muss eine Übersendung des Beschlussergebnisses in Schriftform⁸³ an sämtliche WohnungseigentümerInnen erfolgen. Aufgrund des Wortlauts des Gesetzes ist davon auszugehen, dass nicht eine Zustellung nach dem Zustellgesetz vergleichbaren Akt gefordert wird, sondern lediglich von einer Zusendung i.S. einer Verständigung ausgegangen werden darf.⁸⁴

3.5.1 Zustelladresse

Als Zustelladresse gilt jene des Wohnungseigentumsobjekts, wenn keine andere inländische Zustelladresse bekannt gegeben worden ist. WohnungseigentümerInnen von Abstellplätzen müssen eine inländische Zustellanschrift bekannt geben, an der sie Verständigungen entgegennehmen können. Zustellungen ins Ausland sind im WEG nicht vorgesehen.

⁸¹ Unberücksichtigt blieben vom Gesetzgeber jene Fälle von nicht fertiggestellten Häusern, oder Reihenhäusern im WE, die über keinen gemeinsamen Eingang, schwarzes Brett etc. verfügen. Hier wird es für die Fristauslösung wohl auf die schriftliche Verständigung ankommen. Hausmann/Vonkilch § 24 Rz 48

⁸² Vgl. Derbolav u.a. S.101

⁸³ Dirnbacher WEG 2002, S. 174 schließt aufgrund des Schriftformgebots die Zulässigkeit der Verständigung per e-mail aus, gegenteilig Prader, immolex 2002, 206 und Stabentheiner in Stabentheiner/Schernthanner WEG 2002, S.116, die sich beide auf Ausschussfeststellungen des Justizausschusses zu § 24 Abs 5 berufen, dass bei einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Hauserwaltung und der/dem jeweiligen WohnungseigentümerIn auch eine Verständigung in Form von e-mail oder Fax zulässig vereinbart werden kann.

⁸⁴ genauer dazu Hausmann/Vonkilch § 24 Rz 50 sowie OGH vom 25.11.2003 zu 5 Ob 249/03

Kurzzusammenfassung EigentümerInnenversammlung/Beschlussfassung

- Von der Hausverwaltung ist alle zwei Jahre eine Versammlung einzuberufen (soweit nicht von einer Zweidrittelmehrheit anderes vereinbart/beschlossen wurde).
- Einladung zur EigentümerInnenversammlung samt angeführten Gegenstand der Beschlussfassung durch Anschlag im Haus als auch durch individuelle Zusendung an alle WohnungseigentümerInnen
- Mindestfrist von 14 Tagen zwischen Verständigung und Versammlung
- Protokollierung des Versammlungsablaufes unter Berücksichtigung folgender Inhalte:
 - ✓ Anwesende TeilnehmerInnen sowie deren Grundbuchsanteile
 - ✓ Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - ✓ Vertretungsverhältnisse sowie allfällig erforderliche Genehmigungserfordernisse
 - ✓ Gegenstand der Versammlung, Bericht über das Geschehen
 - ✓ Allfällige Voraussetzungen des Stimmrechtentfalls
 - ✓ Abstimmungsergebnis (Pro- und Kontrastimmen sowie Stimmenthaltungen)
- Das Protokoll ist sowohl durch Anschlag als auch durch individuelle Zusendung an alle WohnungseigentümerInnen zur Kenntnis zu bringen.
- Ergibt eine Abstimmung keine Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag, hat die Hausverwaltung die nicht erschienenen und nicht wirksam vertretenen WohnungseigentümerInnen gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Niederschrift schriftlich aufzufordern, sich binnen einer von ihr gesetzten Frist (im Regelfall zwei Wochen ausreichend) zu äußern.
- Berechnung der Stimmen erfolgt nach Grundbuchsanteilen.
- Verständigung über die erfolgte Beschlussfassung durch Hausanschlag und individuelle Übersendung. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis auf den Fristenlauf und Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Fristende beizufügen.

3.5.2 Bekanntmachung der Beschlüsse – Anfechtungsfristen

Nicht dem Anschlag, aber dem an die einzelnen WohnungseigentümerInnen übersendeten Beschluss ist ein Hinweis auf die Möglichkeit einer Anfechtung, den Beginn (Tag des Anschlages) und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist anzufügen.

Die Frist für die Anfechtung läuft ab dem Tag des Aushangs und beträgt

Anfechtungsfristen

- **1 Monat** für eine Anfechtung wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder fehlender Mehrheit in der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung.
- **3 Monate** bei einer Anfechtung in der außerordentlichen Verwaltung wegen über-

<p>mäßiger Beeinträchtigung oder mangelnder Kostendeckung aus der Rücklage bzw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 Monate ab Erkennbarkeit wegen Benachteiligung durch die Mehrheitseigentümerin/den Mehrheitseigentümer (§ 30 Abs 2 WEG).⁸⁵
<ul style="list-style-type: none"> • 6 Monate bei unterbliebener Verständigung einer Wohnungseigentümerin/eines Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs 2 WEG).

Mit der Verpflichtung der Hausverwaltung, das individuelle Fristende in der Verständigung bekannt zu geben, kommen Auslegungsprobleme auf die Hausverwaltung zu. Neben der latenten Unsicherheit, ob tatsächlich alle WohnungseigentümerInnen von der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt wurden, können in einigen Fragen auch unterschiedliche Auffassungen darüber vertretbar sein, ob eine Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zurechenbar ist. Da in der Übersendung neben dem Tag des Hausanschlags auch über das Ende der Anfechtungsfrist zu informieren ist, obliegt die Fristberechnung der für die Bekanntmachung zuständigen Hausverwaltung. Die Übersendung hat zugleich mit dem Anschlag oder unverzüglich nach diesem zu erfolgen, weil ansonsten für die WohnungseigentümerInnen die Anfechtungsfrist ungebührlich verkürzt würde.

Bei den Anfechtungsfristen handelt es sich um materiellrechtliche Fristen (§ 902 ABGB).⁸⁶ Die Anfechtung muss daher am letzten Tag der Frist beim zuständigen Gericht eingelangt sein.⁸⁷ Hat die Hausverwaltung kürzere oder längere Fristen als im Gesetz vorgesehen angegeben, vermag dies die materiellrechtlichen Fristen des WEG nicht abzuändern.⁸⁸

Das Gesetz regelt nicht, ob und welche Folgen die Unterlassung der Informationspflicht nach sich zieht. Übereinstimmung herrscht darüber, dass der Hausverwaltung bei schuldhafter Verletzung der Vorschrift (z.B. auch bei Angabe objektiv unzutreffender Fristen) eine schadenersatzrechtliche Haftung trifft.⁸⁹

Es empfiehlt sich daher, einen wie oben dargestellten Fristenkatalog in die Verständigung aufzunehmen. Deshalb wird dazu geraten, neben dem Zeitpunkt des Fristbeginns ab Anschlag nicht auf die individuell geltende Frist hinzuweisen, sondern nur auf die

⁸⁵ Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002 in wobl 2002, 146

⁸⁶ Die Frist beginnt am Tag des Hausanschlags und endet mit Ablauf desjenigen Tages des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag des Hausanschlags entspricht, fehlt dieser Tag, mit Ablauf des letzten Tages dieses Monats. Wird ein Beschluss z.B. am 10. Jänner angeschlagen, endet somit die einmonatige Frist mit Ablauf des 10. Februars.

⁸⁷ Dirnbacher WEG 2002, S.117

⁸⁸ Zu den Rechtsfolgen, wenn die Mitteilung über des Zeitpunkts des Anschlags oder das Ende der Frist unzutreffend ist: Kletecka S.145, Stabentheiner S.116, Dirnbacher S.176 sowie Derbolav S.103 gehen davon aus, dass ein Zuwiderhandeln nur die Haftung der Hausverwaltung nach sich zieht aber keine Auswirkung auf den Fristenlauf nach sich ziehe. Da es sich um eine materiellrechtliche Frist handelt, sei die Wiedereinsetzung gegen ihre Versäumung unzulässig, auch wenn sie im Vertrauen auf die Nennung einer längeren Frist erfolgte.

⁸⁹ siehe Dirnbacher WEG 2002, S.176, Derbolav S. 102, Stabentheiner S.116

abstrakt für die verschiedenen im Bereich der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung vorgesehenen Möglichkeiten.⁹⁰

3.5.3 Aus welchem Grund kann ein Beschluss angefochten werden?

Im WEG 2002 wurden erstmalig Anfechtungsgründe angeführt und zwar formelle Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder das Fehlen der erforderlichen Mehrheit.

Als formeller Mangel kann zum Beispiel angesehen werden, wenn EigentümerInnen keine Verständigung von der EigentümerInnenversammlung zugegangen ist und sie dadurch keine Gelegenheit zur Äußerung hatten. Erfolgt jedoch keine gerichtliche Anfechtung des Beschlusses, saniert sich dieser rechtsunwirksame Beschluss, er heilt folglich. Ein formeller Mangel wäre auch eine Beschlussfassung in der Versammlung zu einem nicht angekündigten Thema.⁹¹

Beim Anfechtungsgrund der Gesetzeswidrigkeit kommen viele Möglichkeiten in Frage. Entgegen der Rechtsprechung zum WEG 1975 wird damit eine materielle Kontrollmöglichkeit auch bei Beschlüssen über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ermöglicht. Genannt wird öfter das Beispiel einer möglichen Anfechtung eines Beschlusses, dass z.B. keine Rücklagen gebildet werden⁹², ein Beschluss, dass kein auf die EigentümerInnengemeinschaft lautendes Konto geführt wird, die Verletzung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit, eine Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einem dem Verwalter Nahestehenden unter Verletzung des Transparenzgebotes etc.⁹³

Der Anfechtungsgrund wegen Fehlens der erforderlichen Mehrheit kann sowohl gegeben sein, wenn überhaupt keine Mehrheit zustande gekommen ist oder eine unrichtige Stimmenzählung vorliegt. Darüber hinaus ist dieser Tatbestand erfüllt, wenn die erforderliche qualifizierte Stimmenmehrheit oder auch die Einstimmigkeit nicht erreicht wurde oder auch ein Entfall des Stimmrechts nicht beachtet wurde.⁹⁴

Heilung von Beschlussmängeln

Eine WohnungseigentümerInnengemeinschaft klagte nach erfolgten Mehrheitsbeschluss (welcher unangefochten blieb, Anm.d.V.) über einen Fenstertausch einen Wohnungseigentümer auf Zahlung seiner anteiligen Kosten. Der beklagte Wohnungseigentümer machte im Wesentlichen geltend, dass die erforderliche Mehrheit nicht zustande kam, da eine Miteigentümerin den Abstimmungsbogen erst nachträglich unterfertigt hätte und vorab lediglich deponiert habe, sie schließe sich der Mehrheit an. Ohne ihre Stimme sei jedoch keine Mehrheit für diesen Beschluss zustande gekommen. Als die Miteigentümer davon verständigt wurden, dass sich eine Mehrheit von 1040/2022 Antei-

⁹⁰ siehe Derbolav, S.102, auch Würth rät in Zweifelsfällen zu dieser Vorgehensweise in Wohnrecht 2002, II Teil, S.44

⁹¹ siehe dazu auch in Prader, WEG 2002, S.392

⁹² näheres zu Auslegungs- und Abgrenzungsproblemen bei Dirnbacher, S. 182

⁹³ weitere Beispiele in Prader WEG 2002, S.392

⁹⁴ vgl. Lenk, S.337 sowie Dirnbacher, S.182

len für den Fenstertausch ausgesprochen haben, wurde die Stimme der vorhin erwähnten Wohnungseigentümerin als Zustimmung gewertet. Der OGH verurteilte den beklagten Wohnungseigentümer zur Zahlung und begründete dies wie folgt: Im vorliegenden Fall ist die Deutung des Stimmverhaltens einer Wohnungseigentümerin zweifelhaft. Diese Frage aber wäre nach fristgerechter Anfechtung im Außerstreitverfahren zu klären gewesen, weil unter den festgestellten Umständen jedenfalls der Anschein eines Mehrheitsbeschlusses bestand. Da eine Anfechtung unterblieben ist, wurde ein allfälliger Beschlussmangel geheilt.

OGH vom 11.11.2003, 5 Ob 263/03t

Die Besonderheit im vorliegenden Fall liegt darin, dass nicht eine „Nein“-Stimme falsch zugeordnet und damit fälschlicherweise ein Mehrheitsbeschluss begründet und bekannt gegeben wurde, sondern dass die Äußerung einer Wohnungseigentümerin, sie schließe sich der Mehrheit an, als Stimmabgabe im Sinn einer Zustimmung gewertet worden sei. In diesem Fall könne nicht von einem absoluten Nichtbeschluss oder Scheinbeschluss die Rede sein. Der vorliegende Sachverhalt hätte den MiteigentümerInnen die Möglichkeit eröffnet, diesen Beschluss im Außerstreitverfahren anzufechten. Der Unterschied liege nämlich darin, dass im Gegensatz zu den vorangeführten nichtigen Beschlüssen bloß anfechtbare Beschlüsse heilen würden, wenn dieser nicht innerhalb der materiellrechtlichen Fristen angefochten würde. Werde aber die Anfechtungsfrist versäumt, dann könne die Frage der richtigen Deutung des Stimmverhaltens der betreffenden Wohnungseigentümerin auch nicht mehr als Vorfrage vom Zivilrichter aufgerollt werden.

Wenn nicht einmal der Anschein eines Beschlusses der WohnungseigentümerInnengemeinschaft besteht, kann eine Antragstellung im Außerstreitverfahren nicht erfolgen (und wäre allenfalls mit Feststellungsklage vorzugehen). So verweist der OGH auf die Abgrenzung von befristet bekämpfbaren anfechtbaren Beschlüssen und unbefristet bekämpfbaren nichtigen Beschlüssen: Besteht der Anschein (Rechtsschein) eines Mehrheitsbeschlusses, ist eine fristgerechte Anfechtung erforderlich, bei deren Unterbleiben der Mangel heilt. Besteht ein solcher Anschein nicht – wie etwa dann, wenn die Minderheit unter Ausschluss der Mehrheit einen Beschluss fasst – ist unheilbare Nichtigkeit anzunehmen.

In § 24 Abs 6 des WEG 2002 wird klargestellt, dass das Fehlen der erforderlichen Mehrheit einen – grundsätzlich binnen Monatsfrist geltend zu machenden Anfechtungsgrund darstellt, worin ebenfalls auf den Rechtsschein eines Mehrheitsbeschlusses abgestellt wird. Da im vorerwähnten Fall eine Anfechtung unterblieben ist, wurde ein allfälliger Beschlussmangel geheilt. Ein krasser Verstoß gegen die Rechtsordnung, der zur Bejahung einer absoluten Nichtigkeit des Beschlusses zwingen würde, wurde bei der allenfalls unrichtigen Zuordnung einer unterschiedlichen deutbaren Stimme nicht erblickt.⁹⁵

Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies auch nach § 29 WEG angefochten werden (siehe außerordentliche Verwaltung).

⁹⁵ 5 Ob 263/03t

3.6 Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Häufig ist die Finanzierung von umfassenderen Sanierungsvarianten durch die angesparte Rücklage nicht gedeckt. Der nicht gedeckte Teil dieser Kosten ist von den WohnungseigentümerInnen anteilig zu tragen. Die Kostenbelastung bzw. die Finanzierung von zu beschließenden Sanierungsmaßnahmen ist eines der wichtigsten Entscheidungskriterien, ob eine geplante Maßnahme die erforderliche Zustimmung findet. Daher erweist es sich in der Regel auch als förderlich, den EigentümerInnen verschiedene Finanzierungsoptionen zu unterbreiten.

Für die Finanzierung des von Rücklage nicht gedeckten Fehlbetrages bestehen in der Praxis viele Möglichkeiten:

3.6.1 Die Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens

Die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und kann daher **mehrheitlich** beschlossen werden.

Darlehensnehmerin ist sodann die EigentümerInnengemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung. Für eine Besicherung der Forderung eines Bankinstitutes im Rahmen eines grundbücherlich eingetragenen Pfandrechts (auf die gesamte Liegenschaft), ist jedoch die Zustimmung **aller EigentümerInnen** erforderlich. Der gefasste Mehrheitsbeschluss, ein Darlehen aufzunehmen, bindet zwar auch die überstimmte Minderheit, jedoch kann weder die Hausverwaltung noch die Mehrheit der EigentümerInnen die grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens an allen Anteilen veranlassen.

In der Praxis verzichten Banken unter bestimmten Umständen auch auf die Eintragung eines hypothekarischen Pfandrechts. Dies ist im Regelfall abhängig von der Bonität, Vertrauen und Geschäftsbeziehungen der Verwaltungen zu ihren Bankinstituten, sodass bei geringeren anteilmäßigen Belastungen (bis etwa 10.000 €) auch Finanzierungen ohne grundbücherliche Sicherung in Frage kommen können.

In diesem Fall nimmt die bevollmächtigte Hausverwaltung nach erfolgter Beschlussfassung als Vertreterin der EigentümerInnengemeinschaft ein Instandhaltungsdarlehen auf. Da es sich bei einem Gemeinschaftsdarlehen um eine Verbindlichkeit der EigentümerInnengemeinschaft handelt, kann bei einer allfälligen Säumigkeit einzelner MiteigentümerInnen ein Vorzugspfandrecht erwirkt werden.⁹⁶ Weiters kann die Hausverwaltung dem Kreditinstitut zur Besicherung des Darlehens die künftigen

⁹⁶ Das Risiko für ein Kreditinstitut ist daher auch ohne grundbücherlich eingetragenes Pfandrecht kalkulierbar: Die Hausverwaltung haftet für die ordnungsgemäße Vorschreibung und Eintreibung ausständiger Beiträge. Können ausständige Beiträge nicht einbringlich gemacht werden (z.B. Ersteigerungserlös deckt die Forderung der EigentümerInnengemeinschaft nicht ab) oder sollte die fristgerechte Anmerkung des Vorzugspfandrechts der Verwaltung unterblieben sein, haften primär die WohnungseigentümerInnen anteilig für den durch die Rücklage nicht gedeckten Kostenanteil und bei Verschulden der Hausverwaltung auch die Hausverwaltung aus dem Titel des Schadenersatzes.

Vorauszahlungen und Beiträge zur Rücklage samt dem latent dafür bestehenden Vorzugspfandrecht sicherungshalber abtreten.⁹⁷

3.6.2 Einmalzahlung/Einmalerlag

Soll kein Gemeinschaftsdarlehen aufgenommen werden, besteht die Möglichkeit, die durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten anteilig auf die WohnungseigentümerInnen aufzuteilen und den Sanierungsbeitrag in Form einer Einmalzahlung zu leisten.

Wie die einzelnen WohnungseigentümerInnen diesen Einmalerlag aufbringen, bleibt den persönlichen Möglichkeiten überlassen.

3.6.3 Mischformen

Weiters besteht die Möglichkeit, den EigentümerInnen individuelle Finanzierungsoptionen anzubieten. Diese können darin bestehen, dass die einzelnen EigentümerInnen zwischen einer Einmalzahlung oder aber einer Darlehensfinanzierung wählen können. Für diesen Fall werden Darlehensbedingungen mit der Bank zumindest vorverhandelt und die Konditionen an die Kunden weitergeleitet. Wird eine pfandrechtliche Sicherstellung verlangt, besteht auch die Möglichkeit, dass nur jene Anteile belastet werden, die dem Schuldschein zustimmen.

Mischmodelle erweisen sich in der praktischen Umsetzung für die Hausverwaltung komplizierter, daher wird es in der Regel praktikabler sein, eine Grundsatzentscheidung bei den EigentümerInnen zu erwirken, ob die Finanzierung entweder über eine Darlehensaufnahme (Gemeinschaftsdarlehen) oder über eine Einmalzahlung bewerkstelligt werden soll. Da die Finanzierungsfrage sich bei Sanierungsfragen als einer der heikelsten Punkte erweist, scheint die Vielfalt der Praxis individuellen Problemlösungen einigermaßen großen Spielraum zu eröffnen.

3.7 Begriffsdefinitionen

Wohnungseigentum

Die Legaldefinition des Wohnungseigentums findet sich in § 2 Abs 1 WEG:

„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“ Das Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums an einer Liegenschaft, das es ermöglicht, einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft mit dem Recht auf ausschließliche Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft zu verbinden und dies im Grundbuch einzutragen. Wohnungseigentum ist also immer auch Miteigentum an einer Liegenschaft.

⁹⁷ Würth-Zingher, Wohnrecht 2002, S. 998 auch verweisend auf § 42 Abs 2 MRG

Die/Der einzelne WohnungseigentümerIn kann über seinen Miteigentumsanteil frei verfügen, z.B. verkaufen oder belasten. Mit diesem Miteigentumsanteil ist aber untrennbar das zugeordnete Wohnungseigentumsobjekt, welches aus einer Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder aber ein Abstellplatz für ein Auto, allenfalls mit Zubehör bestehen kann, verbunden. Die/Der WohnungseigentümerIn kann das Wohnungseigentums-Objekt somit ausschließlich nutzen (wie etwa durch Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung); die Grenzen der Verfügungsgewalt finden sich dort, wo die Interessen anderer WohnungseigentümerInnen beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses und der Liegenschaft, dazu gehören etwa das Stiegenhaus, Gang, Fassade, Dach, Aufzug, Gemeinschaftsräume und -anlagen, Garten und Höfe kommen den WohnungseigentümerInnen nur die Rechte des Miteigentums zu, worüber sie nicht ausschließlich verfügen dürfen.

WohnungseigentümerInnen – EigentümerInnenpartnerschaft

Unter der/dem WohnungseigentümerIn versteht das Gesetz eine/n MiteigentümerIn der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Im bisherigen Wohnungseigentumsrecht konnte – wegen der grundsätzlichen Unteilbarkeit des Mindestanteils – nur eine einzige Person EigentümerIn eines Wohnungseigentumsobjekts sein. Eine Ausnahme bestand nur für EhegattInnen, die gemeinsam Wohnungseigentum an ein und dem selben Objekt erwerben konnten. Mit dem WEG 2002 wurde nun auch die „Eigentümerpartnerschaft“ eingeführt, die nun auch zwei natürlichen Personen die gemeinsame Begründung von Wohnungseigentum an einer gemeinsamen Wohnung erlaubt. Ab 1.7.2002 stellt nun auch das vormalige „Ehegattenwohnungseigentum“ einen Anwendungsfall der EigentümerInnenpartnerschaft dar. Die EigentümerpartnerInnen können ihre Mitwirkungsrechte innerhalb der EigentümerInnengemeinschaft nur gemeinsam ausüben, doch kann eine PartnerIn den anderen auch bevollmächtigen.

Die EigentümerInnengemeinschaft und ihre Vertretung

Alle WohnungseigentümerInnen gemeinsam bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die EigentümerInnengemeinschaft (vormals „Wohnungseigentümergeinschaft“). Die EigentümerInnengemeinschaft wird im WEG 2002 ausdrücklich als juristische Person bezeichnet, allerdings kommt ihr weiterhin nur Teilrechtsfähigkeit, das heißt Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft zu. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte.

Im Bereich der Verwaltungsangelegenheiten kann die EigentümerInnengemeinschaft Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden.

Wenn eine Hausverwaltung bestellt ist, was in der Praxis die Regel ist, dann wird die EigentümerInnengemeinschaft nur durch diese vertreten. (Ausnahmen: Abwehr unmittelbar drohender Nachteile, Tätigkeit als Geschäftsführer ohne Auftrag, Abwehr von Eingriffen in das gemeinsame Eigentum). Liegt aber bei der Hausverwaltung eine Interessenkollision vor und ist ein/e EigentümervertreterIn bestellt, so kommt in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur der/dem EigentümervertreterIn Vertretungsbefugnis zu. Damit erfolgte im WEG 2002 eine Klarstellung, dass eine Paral-

lverwaltung nicht in Frage kommt, um Mehrgleisigkeiten bei der Vertretungsbefugnis so gut wie möglich zu vermeiden (z.B. wenn die Mehrheit der WohnungseigentümerInnen einen anderen Auftrag als die Hausverwaltung erteilt).

Wenn keine Hausverwaltung bestellt ist, wird die EigentümerInnengemeinschaft durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der WohnungseigentümerInnen vertreten.

EigentümerversreterIn

Bislang kannte die WohnungseigentümerInnengemeinschaft nur ein Organ – die Hausverwaltung. Im neuen WEG wurde der Kreis der in Betracht kommenden Organe nur sehr behutsam ausgebaut, im Speziellen dort, wo bislang Vertretungslücken bestanden haben. Bei dem mit dem WEG 2002 neu geschaffenen Organ der „Eigentümerversretung“ wurde – einfach ausgedrückt – ein/e „KollisionskuratorIn“ ins Leben gerufen. Ihre Funktion besteht lediglich darin, die EigentümerInnengemeinschaft im Kollisionsfall zu vertreten. Dies ist dann der Fall, wenn die bestellte Hausverwaltung die Belange der EigentümerInnengemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen nicht ausreichend wahrnehmen kann. Der Eigentümerversretung kommt die Vertretungsbefugnis nur in dem von der Interessenkollision bei der Hausverwaltung betroffenen Geschäftsbeereich zu – nur in diesem Bereich vertritt sie die Gemeinschaft nicht nur gegenüber der Hausverwaltung sondern auch nach außen.

Die Eigentümerversretung kann mit einfacher Mehrheit bestellt werden und muss eine handlungsfähige, natürliche Person sein und überdies der EigentümerInnengemeinschaft angehören. Die Funktion der Eigentümerversretung endet spätestens zwei Jahre nach ihrer Bestellung. Sie kann sowohl mehrmals bestellt werden als auch vorzeitig mit einfacher Mehrheit der EigentümerInnengemeinschaft abberufen werden.

Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Beziehungen der MiteigentümerInnen untereinander und ist Grundlage der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum. Da er von allen WohnungseigentümerInnen unterschrieben werden muss und auch die Rechtsnachfolger bindet, können darin auch vom Gesetz abweichende Vereinbarungen wirksam festgehalten werden wie z.B. eine abweichende Kostentragung, abweichende Abstimmungseinheiten, abweichende Erhaltungspflichten z.B. hinsichtlich der Außenfenster, der Eingangstüre der Wohnung etc.

Gemeinschaftsordnung

Das WEG 2002 ermöglicht nunmehr die Einrichtung einer Gemeinschaftsordnung, welche dem Bedürfnis nach Bildung einer Organisation innerhalb der WohnungseigentümerInnen Rechnung tragen soll, wenn auch am praktischen Nutzen Zweifel angebracht scheinen. Zulässiger Inhalt der Gemeinschaftsordnung ist eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der EigentümerInnengemeinschaft und über die Willensbildung. Damit gemeint ist die Schaffung eines Verwaltungsberrats oder einer Hausvertrauensperson, die jedoch nicht mit Vertretungsbefugnis auszustatten ist. In den Materialien werden als Aufgaben derartiger Einrichtungen etwa die „generelle Überprüfung der von der Hausverwaltung gelegten Abrechnung“ oder die

„konsultative Unterstützung der Hausverwaltung“ angeführt. Sie bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und der Einhaltung der Schriftform. Vereinbarungen über die Willensbildung sind im Hinblick auf die einzuhaltenden zwingenden Grundsätze des WEG nur in sehr eingeschränktem Rahmen möglich.⁹⁸

Benützungsregelung (§ 17 WEG)

Eine Benützungsregelung im Wohnungseigentum kann sich nur auf die verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft beziehen. Keine Benützungsregelung kann an solchen Teilen der Liegenschaft bestehen, die ihrer Bestimmung nach von Wohnungseigentümern benützt werden müssen, wie z.B. der Hausgang, das Stiegenhaus, ein Zufahrtsweg etc. Die häufigsten Objekte von Benützungsvereinbarungen sind beispielsweise Kellerabteile, Abstellplätze etc. Eine Benützungsregelung muss schriftlich sein und kann außerhalb einer Entscheidung der/des Außerstreitrichterin/Außerstreitrichters nur einstimmig erfolgen. Neu ist, dass die Bindung an die/den RechtsnachfolgerIn nicht von der Ersichtlichmachung im Grundbuch abhängig ist. Eine Benützungsvereinbarung erfolgt durch einen schriftlichen Vertrag sämtlicher WohnungseigentümerInnen. Sie kann auch darin bestehen, dass einer/einem oder mehreren WohnungseigentümerInnen allgemeine Teile der Liegenschaft zur Benützung gegen Entgelt zugewiesen werden. Unter der Benützungsregelung im engeren Sinn ist die gerichtliche Festlegung der Benützung allgemeiner Teile zu verstehen.⁹⁹

⁹⁸ weiterführende Literatur: Schauer, wobl 2002 135; Dirnbacher, WEG 2002, S.192f, Derbolav (Hrsg.) S.111, Vonkilch in Hausman (Hrsg), zu § 26 WEG;

⁹⁹ weiterführende Literatur: Derbolav (Hrsg), S.72f, Dirnbacher WEG 2002, s 126f, Prader WEG 2002, S.272f;

4 Förderbedingungen der Bundesländer

In praktisch allen Bundesländern sind mehrere „Sanierungsförderschienen“ etabliert. Zumeist gelten unterschiedliche Bestimmungen für die Sanierung von Eigenheimen und großvolumigen Wohngebäuden, ebenso für „kleine“ (nur Erneuerung einzelner Bauteile) oder „große“ Sanierungen. Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Sanierungsförderschienen in den einzelnen Bundesländern.

Weitere Förderungen zu speziellen Maßnahmen (z.B.: Fernwärmeanschluss, Installation Biomasseheizung oder einer thermischen Solaranlagen) sind im Internet auf der E.V.A.-Webseite unter <http://www.eva.ac.at/esf/index.htm> zu finden.

Mit den Wohnhaussanierungsförderungen der Bundesländer werden im Wesentlichen bau- und heizungstechnische Maßnahmen an bzw. in Wohnhäusern und Wohnungen gefördert. Die Förderung wird häufig an personen-, objekt-, und ökologiebezogene Bedingungen geknüpft. Förderungswerber sind natürliche Personen (Wohnungsmieter, -eigentümerInnen, Bauberechtigte und Nutzungsberechtigte) oder juristische Personen (Gemeinden, gemeinnützige oder private Bauvereinigungen etc.).

Hinsichtlich der **Förderungsart** (und der Förderungshöhe) bestehen beträchtliche Unterschiede. Folgende Förderungsarten bestehen:

- Nicht rückzahlbare bzw. rückzahlbare Annuitätenzuschüsse von x % zu den x-jährigen Rückzahlungen eines aufgenommenen Fremddarlehens von maximal x €;
- Landesdarlehen mit maximaler Annuität für einen bestimmten Anteil der förderbaren Kosten;
- Einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von x € pro m² bzw. max. x % der anrechenbaren Kosten.

Neben Förderschienen für die Wohnungssanierung (Verbesserungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung) gibt es Förderungen, die auf die Sanierung des Wohngebäudes abzielen. Für die Gebäudesanierung werden häufig zwei Förderschienen angeboten: die „kleine Sanierung“ (Förderung von Einzelmaßnahmen) und die „große Sanierung“ (umfassende Sanierung).

Im Rahmen der Wohnhaussanierung werden neben anderen auch **verschiedene energierelevante Maßnahmen** gefördert. Diese sind ein Teil (neben z. B. Maßnahmen zur Kategorieranhebung bzw. nicht-energierelevanten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen) der bis zu einer Obergrenze limitierten förderbaren Gesamtinvestitionskosten.

In den meisten Bundesländern wurde in den letzten Jahren eine von der **energetischen Qualität** der Gebäudehülle abhängige Förderungsdifferenzierung etabliert.

In den Wohnhaussanierungsförderungs-Richtlinien der Bundesländer werden folgende Ansätze angewendet, um die energetische Qualität der Gebäudehülle zu beeinflussen.

- **Festlegung von Wärmeschutzstandards als Förderungsvoraussetzung:** Für viele Förderungen ist die Erreichung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten einzelner Bauteile (U-Werte) Voraussetzung. Die Sanierungskosten (im Zusammen-

hang mit den relevanten Bauteilen) werden dabei nur gefördert, wenn bestimmte energetische Standards erfüllt werden. Diese können sich auf die generellen Wärmeschutzvorschriften gemäß Bauordnung (z. B. Burgenland, Niederösterreich, Steiermark) oder auf spezielle Förderungsvorschriften hinsichtlich Heizwärmebedarf (z.B. Vorarlberger „Ökosatz 1“) oder Mindestdämmstärken (Tirol) beziehen.

- **Anreize über eine U-Wert-abhängige Förderungsdifferenzierung:** Mittels einer finanziellen Förderungsaufstockung wird die Erreichung von niedrigen U-Werten bei einzelnen Bauteilen belohnt. Damit wird – insbesondere für kleinere Sanierungsvorhaben – ein Anreiz für bessere energetische Bauteilqualitäten gegeben. Derartige Förderschienen gibt es z. B. in Salzburg und in der Steiermark.
- **Anreize über eine Energiekennzahl-abhängige Förderungsdifferenzierung:** Dieses Modell gibt v. a. einen Anreiz zu einer optimierten Gesamtsanierung, gibt aber im Falle von Einzelbauteilsanierungen wenig Anreiz zum Einsatz bester Technologien (z. B. Fenster). Beispiele hierfür gibt es in Wien („Thewosan-Förderung“), Vorarlberg (Förderungsprogramm „Ökologische Sanierung“) und mehreren anderen Bundesländern (siehe weiter unten).

Im Folgenden werden die energie- bzw. klimaschutzrelevanten Merkmale der Sanierungsförderungen für großvolumige Gebäude¹⁰⁰ innerhalb der Wohnbauförderung der Länder dargestellt. Andere Förderungen der Länder (außerhalb der Wohnbauförderung) werden hier nicht betrachtet. In mehreren Bundesländern gibt es insbesondere für Maßnahmen im Bereich Alternativenenergien (z. B. Solar- oder Biomasseanlagen) eigene Förderschienen, die z. T. zusätzlich zur Sanierungsförderung in Anspruch genommen werden können.

4.1 Burgenland

Umfassende Sanierung (Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten)

Förderungsgegenstand: Errichtung und Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen, Fernwärmeanschluss, Erhöhung des Schall-, Wärme-, Abgas- und Feuchtigkeitsschutzes, energiewirtschaftliche Maßnahmen sowie reine Erhaltungsmaßnahmen

Förderungsart: Förderungsdarlehen

Förderhöhe: Basisförderung (abhängig vom Gebäudealter) und diverse Zuschläge abhängig von der thermischen Qualität der Gebäudehülle (maßgeblich Heizwärmebedarf) und der städtebaulichen Lage des Gebäudes

Umfassende Sanierung (Eigenheime)

Förderungsgegenstand: siehe oben

¹⁰⁰ Unter „großvolumigen Wohngebäuden“ versteht die Statistik generell und die Wohnbauförderung in der Regel Wohngebäude mit zumindest drei Wohneinheiten..

Voraussetzung:	mindestens drei Sanierungsmaßnahmen
Förderungsart:	Förderungsdarlehen
Förderhöhe:	Basisförderung (abhängig vom Gebäudealter) und diverse Zuschläge abhängig von Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder, vom Einkommen, von der thermischen Qualität der Gebäudehülle (maßgeblich Heizwärmebedarf) und der städtebaulichen Lage des Gebäudes

Einzelne Sanierungsmaßnahmen (Wohnhäuser und Eigenheime)

Förderungsgegenstand:	siehe oben
Förderungsart:	siehe oben
Förderhöhe:	fixer, prozentueller Anteil der Gesamtkosten
Link zur Förderstelle:	Burgenländische Landesregierung – Abteilung 6 Wohnbauförderung: http://www.e-government.bgld.gv.at/formulare/Info/Wbf/WBF.htm

4.2 Kärnten

Wohnhaussanierung

Förderungsgegenstand: Errichtung von Zentralheizungsanlagen und Etagenheizungen in Wohnungen, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauchs von Zentral- bzw. Etagenheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen, Alternativenergieanlagen, Fernwärmeanschluss, Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes sowie Dacherneuerung

Förderart: jährliche nicht rückzahlbare Zuschüsse

Förderungshöhe:

- mehrgeschoßiger Wohnbau: im Allgemeinen fixer, prozentueller Anteil der förderungsfähigen Kosten
- Eigenheime (Wohnungen): im Allgemeinen fixer, prozentueller Anteil der förderungsfähigen Kosten mit Obergrenzen in Abhängigkeit der Wohnnutzfläche bzw. Zuschlag bei gleichzeitiger Durchführung von Innen- und Außenmaßnahmen

Link zur Förderstelle: Kärntner Landesregierung – Abteilung 9 Wohnungs- und Siedlungswesen:

<http://www.ktn.gv.at/themen/bauen/hauptfenster.htm>

4.3 Niederösterreich

Mehrfamilienwohnhauissanierung (ab 500 m² Nutzfläche)

Förderungsgegenstand: Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Einbau bzw. Austausch von Zentralheizungsanlagen, Fernwärmeanschluss, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral- und Etagenheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen sowie Dachsanierungen

Voraussetzung: Einhaltung von Mindestdämmstandards bei Wärmedämmmaßnahmen

Förderungsart: nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Förderungshöhen:

- Basisförderung: prozentueller Anteil der anerkannten Sanierungskosten
- Superförderung: Erhöhung der Basisförderung, abhängig vom Jahreseinkommen und der Haushaltsgröße (wahlweise kann Wohnbeihilfe bezogen werden)

Kleine Althauissanierung (unter 500 m²)

Förderungsgegenstand: Alternativenergie und weitere Maßnahmen wie oben beschrieben

Förderungsart: nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Förderungshöhen:

- Basisförderung: siehe oben, Erhöhung bei energiesparenden Maßnahmen (z.B. Einhaltung von Mindestdämmstandards)
- Superförderung: siehe oben

Link zur Förderstelle: Niederösterreichische Landesregierung – Abteilung Wohnungsförderung:
<http://www.noel.gv.at/BauenWohnen/Renovieren-Sanieren.htm>

4.4 Oberösterreich

Wohnhauissanierung

Förderungsgegenstand: Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Einbau von Zentralheizungsanlagen und Fernwärmeanschluss (nur bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen), Erhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie nachträgliche Errichtung von thermischen Solaranlagen und von Liften (nur bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen)

Förderungsart:	nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
Voraussetzung:	U-Wert Obergrenze für Außenwände (bei Wohnhäusern)
Förderungshöhe:	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohnungen: fixer, prozentueller Anteil der anerkannten Sanierungskosten▪ Eigenheime: variabler, prozentueller Anteil abhängig von der Energiekennzahl▪ Wohnhäuser: variabler, prozentueller Anteil abhängig vom Oberflächen-Volumenverhältnis und der erreichten Energiekennzahl
Link zur Förderstelle:	Oberösterreichische Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung: http://www.ooe.gv.at/foerderung/Wohnbau/

4.5 Salzburg

Umfassende Sanierung

Förderungsgegenstand:	energiesparende Maßnahmen und die Verwendung von Alternativenergieanlagen
Voraussetzung:	Schall- und Wärmeisolierung jedenfalls und zumindest zwei weitere im Wohnbauförderungsgesetz angegebene Sanierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung von Heizungsanlagen, Installationen, Feuchtigkeitsschutz).
Förderungsart:	rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen des Landes, bei ökologischen Maßnahmen erhöht sich das Förderungsdarlehen.
Förderhöhe:	bestimmter Betrag je m ² Wohnnutzfläche, Erhöhung bei ökologischen Maßnahmen („Energiepunkte-Zuschlagssystem“).

Andere Sanierungen

Schwerpunkt:	Einzelanierungen
Förderungsgegenstand:	Wärmeschutz, Modernisierung der Heizungsanlage, Alternativenergiequellen
Förderungsart:	rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen des Landes
Förderungshöhe:	abhängig von U-Werten der Außenbauteile, Fenster und Türen (Staffelung) sowie von der Art der Alternativenergieanlage. Link zur Förderstelle: Salzburger Landesregierung - Wohnbauförderungsabteilung: http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen/bw-foerderung.htm

4.6 Steiermark

Wohnhaussanierung

Förderungsgegenstand: Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Alternativenergieanlagen, Fernwärmeanschluss, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches, Substandardbehebung und Substanz erhaltende Maßnahmen (nur in Verbindung mit Wärme dämmenden Maßnahmen)

Voraussetzung: Einhaltung der Wärmedämmverordnung oder Mindestdämmstandards bei Wärmedämmmaßnahmen

Umfassende Sanierung

Voraussetzungen: Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen, mindestens die Hälfte der Sanierungskosten für Verbesserungen

Förderungsart: nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Förderungshöhe: Obergrenze je m² Nutzfläche

Kleine Sanierung

Förderungsart: rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Förderungshöhe: richtet sich nach ökologischen Kriterien bzw. der Anzahl der Ökopunkte

Link zur Förderstelle: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung (A 15): <http://www.wohnbau.steiermark.at>
(<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/275939/DE/>)

4.7 Tirol

Wohnhaussanierung

Förderungsgegenstand: Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, Fernwärmeanschluss, Erhaltung des Daches sowie umweltfreundliche Maßnahmen

Voraussetzung: Mindestdämmstandards bei Wärmedämmmaßnahmen (U-Werte sind einzuhalten)

Förderungsart: nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss, einmaliger Zuschuss oder Übernahme einer Ausfallsbürgschaft

Förderungshöhe: fixer, prozentueller Anteil der förderbaren Gesamtbaukosten

Link zur Förderstelle: Tiroler Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung
(Gruppe Raumordnung, Bau und Umwelt):
<http://www.tirol.gv.at/themen/bauenundwohnen/wohnbaufoerderung/index.shtml>

4.8 Vorarlberg

Althausanierung

Förderungsgegenstand: Energiesparmaßnahmen, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, schwermetal- und chlorfrei hergestellte Holz- und Kunststofffenster sowie der Einbau von Kachelöfen als Primärheizung

Förderungsart: Zuschüsse zur Rückzahlung des Sanierungsdarlehens oder einmalige Bargeldbeträge

Förderhöhe: Regelförderung und Schwerpunkt „Ökologische Sanierung“ (in Summe drei ansteigende Fördersätze, abhängig vom Dämmstandard oder der Energiekennzahl)

Link zur Förderstelle: Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung:
http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/ohnbaufoerderung/foerderungen/foerderungen.htm

4.9 Wien

THEWOSAN (Thermisch-Energetische Wohnhaus Sanierung)

Ziel: Verbesserung der Energieeffizienz, Energieeinsparung, Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂

Gebäudegruppe: vorwiegend Objekte der Nachkriegszeit bzw. Gründerzeitbauten

Förderungsgegenstand: Verringerung des Heizwärmebedarfs, Verbesserung oder Schaffung haustechnischer Anlagen

Voraussetzung: thermisch-energetisches Sanierungskonzept

Förderungsart: einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss

Förderungshöhe: abhängig von der Energieeinsparung bzw. vom Vergleich mit dem Standard eines Niedrigenergiehauses und von der ökologischen Qualität der Maßnahmen

Sockelsanierung

Ziel: Erneuerung allgemeiner Teile des Hauses, Standardanhebung möglichst vieler Wohnungen

Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum

Förderungsgegenstand: Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsmaßnahmen (Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, Verringerung des Energieverbrauchs, ökologische Maßnahmen)

Gebäudegruppe: Wohngebäude in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder C überwiegen

Förderungsart: Förderungsdarlehen in Kombination mit nicht rückzahlbarem Annuitätenzuschuss für Restfinanzierung oder nicht rückzahlbarer Direktzuschuss

Förderungshöhe: fixer, prozentueller Anteil der Gesamtbaukosten für das Förderungsdarlehen und von Gebäudekategorie abhängiger prozentueller Wert für den Annuitätenzuschuss bzw. den Direktzuschuss

Diverse weitere Förderschienen

Totalsanierung, Blocksanierung, Erhaltungsarbeiten und Einzelverbesserungen

Förderungsgegenstand: praktisch alle klimaschutzrelevanten Maßnahmen in den Bereichen Wärmeschutz und Haustechnik, keine spezielle Hervorhebung bzw. höhere Förderung für bestimmte Energiemaßnahmen

Link zur Förderstelle: Wiener Bereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds:
<http://www.wbsf.wien.at/>

5 Moderierte Entscheidungsverfahren in der Praxis

5.1 Einleitung

Im Rahmen dieses Projekts wurden moderierte Entscheidungsverfahren in der Praxis erprobt und demonstriert, indem zwei konkrete Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentums-Gebäuden von Beginn an begleitet wurden. Die Erfahrungen aus den beiden Pilotprojekten sind in diesem Kapitel dokumentiert und sind in den Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“ eingeflossen.

Die anfängliche Suche nach passenden Pilotprojekten hat sich als aufwändiger erwiesen, als ursprünglich angenommen. Für die Suche nach geeigneten Pilotprojekten wurden sowohl die „Verbände“ (gbv und ÖVI) als auch Hausverwaltungen direkt kontaktiert. Schließlich wurden zwei Projekte in Wien, jedoch mit relativ unterschiedlichen Ausgangsbedingungen hinsichtlich Größe, Lage und Vorgeschichte ausgewählt. Ein Überblick zu den beiden Pilotprojekten findet sich jeweils am Anfang der Kapitel 5.3 und 5.4.

Schon in den Erstgesprächen mit den Hausverwaltungen wurde deutlich, dass mit dem Projektfokus „Sanierung im Wohnungseigentum“ ein heikler Punkt der Hausverwalterpraxis berührt wird. Lediglich in einem Fall – vielleicht nicht zufällig eine Hausverwaltung in einer Kleinstadt im Burgenland – wurde die Sanierung im Wohnungseigentum als wenig problematisch gesehen. In den Worten eines Hausverwalters: „... *da sitz ma uns z'samm und besprechen des und dann mach mas*“. Diese Kultur des „z'samm sitzen“ scheint in der Anonymität der Großstadt weitgehend verloren gegangen zu sein, was die Suche nach geeigneten Formen und Räumen für Informationsfluss und Verhandlung von unterschiedlichen Interessen erfordert.

In der Vorbereitungsphase vereinbarten wir mit den beiden Hausverwaltungen der Pilotprojekte auch die Arbeitsteilung zwischen Projektteam und Hausverwaltung und legten die erarbeitete Arbeitsteilung in einer Kooperationsvereinbarung fest. In dieser Phase konnten auch gegenseitige Erwartungen und Befürchtungen formuliert werden und ein gemeinsames Verständnis vom weiteren Prozess entwickelt werden. Auf dieser Basis wurde dann gemeinsam mit der jeweiligen Hausverwaltung das Konzept für die ersten Hausversammlungen, das Einladungsschreiben, die Präsentationen etc. entwickelt.

Die Kooperationsvereinbarung zwischen Projektteam und Hausverwaltung umfasst folgende Punkte (Muster siehe Anhang):

- Grundsätzliches (Ziele, Kosten)
- Kommunikation und Informationsfluss
- Zuständigkeiten und Aufgabenverteilung
- Konfliktmanagement
- Haftungsfragen

Entsprechend der mit der Hausverwaltung vereinbarten Aufgabenverteilung nahm das Projektteam bei der Begleitung der beiden Pilotprojekte insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- Vorschläge für den Ablauf des Planungs-, Informations- und Entscheidungsprozesses sowie für den Ablauf der Hausversammlungen (Prozessdesign)
- Moderation der Hausversammlungen sowie teilweise Erstellung von Protokollen der Hausversammlungen (die Verbreitung der Protokolle an die EigentümerInnen erfolgt durch die Hausverwaltung)
- Erarbeitung und verständliche Aufbereitung von Informationen für die EigentümerInnen (Einladungen, Info-Broschüre)
- Beratung bei der Festlegung von Sanierungszielen und -maßnahmen sowie bei der Erstellung des Sanierungskonzeptes hinsichtlich bauökologischer und energetisch-wirtschaftlicher Fragen
- Durchführung einer „Konstruktiven Befragung“ der EigentümerInnen, bei der Wünsche, Anregungen und konkrete Vorschläge gesammelt wurden.

Beide Rollen des Projektteams – sowohl die Prozessberatung als auch die Fachberatung – wurden im Sinn einer **intermediären Beratung** wahrgenommen, wobei das Projektteam nicht die Interessen einer einzelnen Gruppe von Beteiligten (WohnungseigentümerInnen, Hausverwaltung oder Planungsabteilung, etc.) vertrat. Die Einbindung intermediärer Beratung in Blocksanierungen, Quartiers- und Stadtteilentwicklung ist ein erfolgreicher Ansatz, dessen Erfahrungen für die Sanierung im Wohnungseigentum genutzt werden sollte.

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zum Prozessdesign

Das für dieses Projekt gewählte Prozessdesign beruht auf Erfahrungen mit Partizipationsprozessen, die zeigen, dass eine "top-down-Vorgehensweise", die den Betroffenen die bereits fertigen Pläne und Projekte präsentiert, häufig Missfallen, Opposition und Widerstand auslöst. Bei frühzeitiger Einbindung der Beteiligten steigt hingegen die Identifikation mit dem Vorhaben, die Chance auf breite Akzeptanz wächst. In vielen Fällen kann durch die Einbeziehung des Wissens der Betroffenen auch die Qualität von Projekten gesteigert werden.

Ein derartiges Prozessdesign lässt aber für WohnungseigentümerInnengemeinschaften auch Widerstände erwarten. Wie unsere Recherchen zeigen, finden EigentümerInnenversammlungen in vielen Wohnanlagen selten bis gar nicht statt, es gibt daher auch wenig Erfahrung mit Beteiligungs- und Aushandlungsprozessen. Für einen Teil der WohnungseigentümerInnen besteht auch kein Interesse, sich am Diskussionsprozess zu beteiligen.

Man könnte annehmen, für diese Gruppe wäre die Vorlage eines fertigen, entscheidungsreifen Sanierungsprojektes ein geeignetes Vorgehen. Wenn das Vorhaben genau ihren Vorstellungen entspricht, wird die Zustimmung auch ohne großen Aufwand erfolgen. Wenn es aber nicht entspricht, wird das Projekt zurückgewiesen. Da es an der Identifikation mit der Sanierungsplanung fehlt, sind konstruktive Kritik und Verbesserungsvorschläge kaum zu erwarten.

5.2.1 Erste EigentümerInnenversammlung

Aus diesem Grund beschloss das Projektteam, bei der ersten Hausversammlung das Sanierungsprojekt vorzustellen, aber noch keine fertigen Sanierungsvarianten zu präsentieren. Den EigentümerInnen sollte damit die Möglichkeit und die Zeit gegeben werden, sich auf das Thema einzulassen und sich mit den damit zusammenhängenden Fragen in Ruhe auseinanderzusetzen.

Die frühzeitige Einbindung der EigentümerInnen sollte ihnen darüber hinaus die Möglichkeit bieten, am Produkt von Beginn an gestaltend mitzuarbeiten, damit am Ende über ein Sanierungspaket abgestimmt werden kann, das möglichst an den Bedürfnissen der EigentümerInnen ausgerichtet ist. Wichtig war auch, das beabsichtigte Prozessdesign vorzustellen und zu erklären, warum es möglicherweise kontraproduktiv wäre, gleich alle Zahlen auf den Tisch zu legen.

In der ersten Hausversammlung versuchten wir, die WohnungseigentümerInnen vom Bauzustand ihres Hauses "abzuholen". Dazu gab es Bilder der Wohnanlage, Hinweise auf die bekannten und weniger bekannten Schäden und Problembereiche. Ziel war es, ein allgemeines Verständnis zu schaffen, "da muss jetzt wirklich etwas gemacht werden!". Dazu trugen vor allem Beiträge der WohnungseigentümerInnen bei, die von der Moderation in der Diskussion angeregt werden sollten. Erst wenn dieses Verständnis geschaffen ist, kann der nächste Schritt, die Präsentation von möglichen Verbesserungen begonnen werden.

Diese „Einstiegs“-Präsentation deckte ein breites Themenspektrum ab, um für möglichst viele WohnungseigentümerInnen attraktive Möglichkeiten aufzuzeigen. Völlig ungeeignet wäre es, nur die Energieeinsparung oder ausschließlich ökonomische Argumente zu bringen. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen kann aufgrund der eher geringen Kosteneinsparung damit allein in der Regel keine Zustimmung für eine umfassende thermische Sanierung erreicht werden. Energiesparen und Klimaschutz sind nicht die primären Initiatoren für umfassende Sanierungen. Vielmehr geht es um die Attraktivität der Wohnanlage, das Image, die Werterhaltung, bei Bauten der 60er und 70er Jahre oft auch um Fragen des Wohnkomforts.

Nach der Präsentation blieb genügend Zeit für Fragen und Diskussion. Hier bewährte sich ein externer Moderator – eine Person, die möglichst keiner der involvierten Interessensgruppen angehört und die Kompetenz in der Arbeit mit Großgruppen besitzt. Der Moderator trennte seine Moderation klar von den inhaltlichen Beiträgen und entlastete somit die Hausverwaltung. Damit entfällt ein häufiges Ziel für Aggressionen. Denn wenn ein Hausverwalter selbst gleichzeitig auch moderiert, kann ihm leicht vorgeworfen werden, er manipuliere den Diskussionsverlauf in eine ihm angenehme Richtung.

Zum Abschluss fasste der Moderator die wesentlichen Diskussionspunkte und Ergebnisse vom Moderator zusammen und stellte die nächsten Schritte vor.

Da nicht alle WohnungseigentümerInnen an den Hausversammlungen teilnahmen und weil sich nicht alle in der Versammlung zu Wort meldeten, bot das Projektteam eine Befragung unter den EigentümerInnen an, um diesen eine zusätzliche Möglichkeit der Meinungsäußerung zu bieten und Ideen, Wünsche und Bedenken zur Sanierung einzubringen.

5.2.2 Informationsunterlage

Die nächste Phase im Entscheidungsprozess beschäftigte sich mit dem Einholen der Anregungen der EigentümerInnen, mit Planungsaktivitäten und mit der Kommunikation der Ergebnisse dieser Arbeiten. Die Kommentare der EigentümerInnen sollten dazu dienen, jene Sanierungsvarianten zu bestimmen, die für die meisten EigentümerInnen tragbar und somit beschlussfähig sind. Parallel dazu wurden erste energietechnisch relevante Sanierungsmaßnahmen, wie Austausch der Fenster, Vollwärmeschutz der Fassaden, Dämmung der obersten Geschoßdecken, etc. auf ihre Energie- und Kosteneinsparung hin überprüft. Auch daraus abgeleitete vorläufige Rückschlüsse auf die zu erwartenden Fördergelder konnten getroffen werden. Sobald die Ergebnisse der Eigentümerbefragungen vorlagen, konnten wir mit den Hausverwaltungen die technischen Vorplanungen soweit verdichten, dass sich in beiden Pilotprojekten jeweils drei Sanierungsvarianten als den EigentümerInnen kommunizierbare Vorschläge herauskristallisierten. Vor der jeweils zweiten Hausversammlung wurde viel Energie und Zeit in die Erarbeitung von schriftlichen Unterlagen gesteckt, so dass den EigentümerInnen die wesentlichen Informationen über die beabsichtigte Sanierung zum Studium vorlagen.

Aus Sicht des Projektteams sollten in dieser Informationsunterlage zumindest folgende Themen behandelt werden:

- Hintergrund der Informationsunterlage erläutern
- Ergebnisse der EigentümerInnenbefragung darstellen
- Notwendige und sinnvolle Sanierungsmaßnahmen beschreiben
- Mögliche Sanierungsvarianten zeigen
- Förderungsmöglichkeiten und Energieeinsparung der einzelnen Sanierungsvarianten erklären
- Das Thema „Kosten“ (Investition und laufende Kosten) umfassend behandeln.

Ergänzend dazu können weitere Kapitel in die Informationsunterlage aufgenommen werden:

- Kurzfassung am Anfang der Infounderlage für die „schnellen“ Leser
- Technische Informationen zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen, wie z.B.: Dämmstoffarten und Anwendungsmöglichkeiten, Fensterkonstruktionen, etc.
- Kontaktdaten der beteiligten Personen
- Sammlung und Beantwortung von „häufig gestellten Fragen“.

Bei beiden Demonstrationsprojekten zeigte sich, dass das Einholen, Bewerten und Aufbereiten der Informationen einen beträchtlichen Zeitraum in Anspruch nimmt. So dauerte es in beiden Fällen etwa ein Dreiviertel Jahr bis die zweite EigentümerInnenversammlung abgehalten werden konnte. Ein Teil dieser Zeit ist auf Entwicklungsarbeit der Informationsunterlage zurückzuführen, die mit beiden Hausverwaltungen quasi als „Prototypen“ entworfen wurden. Man kann daher annehmen, dass sich bei standardisiertem Einsatz der Informationsunterlage der Zeitaufwand reduzieren lässt, da Hausverwaltungen auf inhaltliche Aspekte fokussieren können. Ein weiterer Vorteil bei künftiger Verwendung der Infounderlage ist, dass mit den vorgegebenen Themen in der Info-

unterlage für alle Beteiligten die Datenrecherche erleichtert wird. Von Anfang wissen alle, welche Informationen und Daten in welchem Umfang zu liefern sind.

5.2.3 Infopoint & Telefonhotline

Mit dem Vorliegen der Informationsunterlagen konnten die Untersuchungsergebnisse den EigentümerInnen vorgestellt werden. Die Hausverwaltungen übermittelten den EigentümerInnen die Informationsunterlagen und gaben anschließend Raum für persönlichen Meinungs austausch. Einerseits konnten die EigentümerInnen bei jeweils **einer** Ansprechperson bei den Hausverwaltungen Fragen zu den vorgestellten Sanierungsvarianten via Telefon oder E-Mail stellen (Hotline). Andererseits erfolgte mit EigentümerInnenversammlungen ein direkter Kontakt zwischen Hausverwaltung und EigentümerInnen. Im Fall der größeren Hausgemeinschaft wurde zudem ein Zwischenschritt mit dem Abhalten eines Infopoints in der Wohnhausanlage eingelegt, um ein möglichst breites Feedback zu den vorgestellten Sanierungsvarianten zu erhalten und offene Fragen im persönlichen Kontakt zu klären.

Der Infopoint vor der eigentlichen zweiten Hausversammlung sollte für EigentümerInnen Gelegenheit bieten, offene Fragen zu diskutieren und für die Hausverwaltung einen Eindruck zu erhalten, welche der angebotenen Sanierungsvarianten als beschlussfähig einzustufen ist. Wichtig ist auch hier die rechtzeitige Bekanntgabe des Termins und ein geeigneter Raum – bestmöglich in der Wohnhausanlage direkt. Im Falle der kleineren der beiden begleiteten Demonstrationswohnanlagen wurde der Infopoint mangels eines geeigneten Versammlungsraums innerhalb der Wohnhausanlage durch eine rege in Anspruch genommene Telefon-Hotline ersetzt.

Von Seiten der Informationsgeber sollten alle Themen der Informationsunterlage personell abgedeckt werden, d.h. zumindest ein/e VertreterIn der Hausverwaltung (Themenblock: Recht und Finanzen) und jedenfalls auch ein/e Expertin/Experte aus dem technischen Bereich (technisches Projektmanagement, Bautechnik und Förderung). Durch die Beteiligung des Forschungsteams im Zuge der Projektentwicklung waren außerdem auch die Themen EigentümerInnenbefragung, Energieeffizienz und Bauökologie abgedeckt. Mit einer Beteiligung von etwa einem Drittel aller EigentümerInnen wurde der Infopoint recht gut in Anspruch genommen. Ein Ziel des Infopoints, nämlich den EigentümerInnen die Möglichkeit zur Beantwortung offener Fragen zu geben, hat sich daher als erfolgreich erwiesen.

Ein anderes Ziel für die Hausverwaltung, einen Eindruck über Präferenzen der Sanierungsvariante zu erhalten, wurde allerdings verfehlt. Wie sich später herausstellen sollte, wurde der Infopoint vornehmlich von interessierten, der Sanierung wohlwollend gegenüber stehenden EigentümerInnen genutzt, wodurch sich ein verzerrtes Meinungsbild ergab.

Ein Kurzprotokoll des Infopoints mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Fragen und Antworten wurde gemeinsam mit der Einladung zur zweiten EigentümerInnenversammlung verschickt. Somit wurden auch jene EigentümerInnen über die wichtigsten Themen des Infopoints informiert, die beim Infopoint nicht erschienen waren.

Bietet die Hausverwaltung eine Hotline (Telefon und/oder E-Mail) an, so ist zu beachten, dass die Erreichbarkeit der betreffenden Ansprechpersonen gegeben ist. Da diese Aufgabe neben anderen Tätigkeiten und einer Vielzahl von Terminen innerhalb und außerhalb des Büros zu erledigen ist, sollte für telefonische Anfragen jedenfalls ein Zeitfenster eingerichtet werden, während dessen die Hausverwaltung jedenfalls telefonisch erreichbar ist. Auch für E-Mail Anfragen ist eine möglichst rasche Beantwortung (z.B.: werktags innerhalb von 24 Stunden) der eingehenden Fragen von Bedeutung. Ist die Erreichbarkeit bzw. die rasche Beantwortung der Fragen nicht gegeben, sind Verärgerung und fehlende Inanspruchnahme des Angebots die Folgen.

Weitere Optionen für einen Informationstransfer zwischen Hausverwaltung und EigentümerInnen bestehen mittels einer themen- und/oder objektspezifischen Website, die über häufig gestellte Fragen berichtet und Downloads zum Thema anbietet. Auch regelmäßig versandte Newsletter, die über den aktuellen Stand der Entwicklungen berichten, könnten den Kontakt zwischen Hausverwaltung und EigentümerInnen intensivieren. Beide Dienstleistungen, die bisweilen eher „jüngeres“ Publikum ansprechen, setzen einen Internetanschluss bei den EigentümerInnen voraus. Die Reichweite dieser Angebote in Wohnhausanlagen mit eher älteren EigentümerInnen wird daher eher gering ausfallen. Auch aus diesem Grund sollte auf den persönlichen Kontakt mit den EigentümerInnen nicht verzichtet werden.

5.2.4 Zweite EigentümerInnenversammlung

Bei der zweiten EigentümerInnenversammlung wurden die Aktivitäten der letzten Monate nach der ersten EigentümerInnenversammlung zusammengefasst und im Einzelnen präsentiert: Ergebnisse einer etwaig durchgeführten EigentümerInnenbefragung, das technische Sanierungskonzept, Visualisierungen des „sanierten“ Objekts, eine etwaig erfolgte Einreichung um Förderung und – als wesentlicher Punkt – finanzielle Auswirkungen der unterschiedlichen Sanierungsvarianten bei den angebotenen Finanzierungsoptionen. Im Idealfall hat die Hausverwaltung bereits vor der Eigentümerversammlung ein Stimmungsbild der EigentümerInnen zu den ausgearbeiteten Sanierungsvarianten einholen können. Sind die Tendenzen der EigentümerInnen bekannt, erleichtert dies die Vorbereitung und die Argumentation während der EigentümerInnenversammlung. Wesentlich ist, dass

- ein Grundverständnis für die Notwendigkeit einer Gebäudesanierung unter den EigentümerInnen gegeben ist.
- eine EigentümerInnenversammlung zur Kommunikation in beide Richtungen genutzt wird (von der Hausverwaltung zu den EigentümerInnen und umgekehrt).
- den Wünschen der EigentümerInnen entsprochen wird (was wollen die EigentümerInnen?).

Das Grundverständnis für eine Sanierung muss schon vor dieser EigentümerInnensammlung geschaffen worden sein. Die Hausverwaltung sollte bereits mit der ersten EigentümerInnenversammlung die Bewusstseinsbildung eingeleitet haben, mit der Informationsunterlage sollte die Haltung der EigentümerInnen für eine Sanierung **gestärkt** werden. Die generelle Bereitschaft zur Sanierung wird beispielsweise durch extreme Kostenbelastungen, die aus einer umfassende Sanierung resultieren würden,

geschwächt werden. In der Folge würde eine tendenziell positive Stimmung in eine ablehnende Haltung oder in ein in Frage Stellen der Sanierung wechseln.

In Bezug auf Kommunikation bei der EigentümerInnenversammlung ist wesentliches Augenmerk auf die Rückmeldungen der EigentümerInnen zu achten. Nach den Präsentation durch Hausverwaltung und externen ExpertInnen muss daher genügend Raum für Diskussion eingeplant werden. Gerade dabei kommt der Moderation (durch eine externe Person) eine wichtige Rolle zu: sie hat dafür zu sorgen, dass sich EigentümerInnen in strukturierter und konstruktiver Weise einbringen werden. Ziel der Diskussionsrunde ist, dass über den weiteren Verlauf des Entscheidungsprozesses festgelegt werden kann:

- Hat sich eine der Sanierungsvarianten als beschlussfähig herausgestellt, kann entweder Beschluss direkt bei der EigentümerInnenversammlung oder in Form des Umlaufbeschlusses eingeleitet werden. Gegebenenfalls sind die Ergebnisse der Diskussion in eine leichte Adaptierung der bevorzugten Sanierungsvariante einzubauen.
- Bestehen noch Zweifel an den ausgearbeiteten Sanierungsvarianten, müssen weitere Überlegungen angestellt und zusätzliche Lösungen angeboten werden. Bei Bereitschaft durch die EigentümerInnen könnte sich auch eine Arbeitsgruppe der EigentümerInnen verstärkt in die Entscheidungsvorbereitung einbinden. Diese Gruppe kann auf Basis der vorliegenden Informationen relativ rasch eigene Sanierungsvorschläge erarbeiten und unkompliziert mit den übrigen EigentümerInnen besprechen. Ein regelmäßiger Kontakt dieser Gruppe mit dem Verantwortlichen der Hausverwaltung sichert den Kommunikationstransfer und die Qualität der erarbeiteten Vorschläge. Sollte diese Überarbeitungsschleife eingezogen werden müssen, bedarf es jedenfalls einer dritten EigentümerInnenversammlung vor einer möglichen Beschlussfassung.

5.2.5 Status Quo der Demonstrationsprojekte

Trotz großteils einheitlicher Vorgehensweisen erzielten die beiden Demonstrationsprojekte durchwegs unterschiedliche Ergebnisse. Im Falle der kleineren Wohnhausanlage konnte Mitte 2004 ein Beschluss für eine umfassende Sanierung gefasst werden und die Ausschreibung eingeleitet werden. Beim zweiten Projekt zeigten sich in der zweiten EigentümerInnenversammlung noch Zweifel an den präsentierten Sanierungsvorschlägen mit dem Ergebnis, dass sich nun eine Gruppe von engagierten EigentümerInnen verstärkt des Themas annehmen möchte und eigene Vorschläge gemeinsam mit der Hausverwaltung ausgearbeitet werden.

5.3 Wohngebäude „Breitenfurterstraße“

5.3.1 Überblick



Abbildung 3: Ansicht Quergasse



Abbildung 4: Ansicht Breitenfurter Straße



Abbildung 5: Detailansicht Fassade



Abbildung 6: Detailansicht Hauseingangsbereich

Hausverwaltung:

BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, Margaretengürtel 36 – 40, 1050 Wien

Adresse des Wohngebäudes:

Breitenfurterstraße 381, 1230 Wien

Baujahr: 1960

Anzahl der Gebäude: 1

Anzahl der Geschoße: 5

Anzahl der Stiegen: 2

Anzahl der Wohnungen: 28
(plus 3 Geschäftslokale)

Geschäftsflächen 268 m²

Gesamtwohnnutzfläche: 1.332 m²

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 48 m²

Ansprechperson im Rahmen des HausderZukunft-Projekts bei der BWS:

- Hr. Mag. Michael Vesely: Leitung Hausverwaltung / Instandhaltung technisch
- Hr. Ing. Wilhelm Garzon: Abteilungsleiter Technik Neubau / Sockelsanierung
- Hr. Ing. Heimo Wetter: Abteilung Technik Neubau / Sockelsanierung (bis September 2003)
- Hr. Ing. Ronald Höller: Abteilung Technik Neubau / Sockelsanierung
- Hr. Leopold Lang: Hausinspektor für das Objekt Breitenfurterstraße 381

5.3.2 Beschreibung des Wohngebäudes

Das ausgewählte Wohngebäude befindet sich in der Breitenfurterstraße 381 in 1230 Wien (Bezirk Liesing). Dieses Haus ist am Kreuzungspunkt einer Quergasse mit der Breitenfurterstraße situiert.

Das 1960 errichtete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und besteht inklusive Erdgeschoß aus fünf oberirdischen Geschoßen, wobei das obersten Geschoß zum Teil nach hinten versetzt ist, sodass Terrassen ausgebildet sind. In Summe befinden sich 28 Wohneinheiten und drei Geschäftslokale im Haus. Das Gebäude besitzt zwei Stiegen, wobei die zweite Stiege nur über den Eingang bei Stiege 1 durch Queren des Innenhofes erreichbar ist.

Der Gebäudeteil entlang der Breitenfurterstraße ist 27,45 m lang und 11,40 m breit, die Gebäudemasse in der Quergasse berechnen sich auf 22,28 m Länge und 10,00 m Breite. Das Gebäude ist rund 15 m hoch.

Bezogen auf die Gesamtwohnnutzfläche von rund 1.332 m² (etwa 60 % der gesamten Nutzfläche des Gebäudes) beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 48 m², es handelt sich somit um Kleinwohnungen bestehend aus Vorraum, einem oder zwei Zimmer/n, Küche, Bad, WC und teilweise Speis-/Abstellraum. Die drei Geschäftslokale mit einem Flächenanteil von rund 12 % haben durchwegs unterschiedliche Größen: zwei relativ kleine Geschäfte mit rund 33 m² und 53 m² und ein etwas größeres Verkaufslokal mit rund 182 m².

Das Gebäude ist in Ziegel-Massivbauweise mit innen liegender Holzwolleleichtbauplatte („Heraklith-Platte“) errichtet worden, sämtliche Decken sind als Stahlbetonrippendecke ausgeführt, die Terrassen und Dächer als Flachdach mit Schwarzdeckung, die Terrassen teils mit Platten- teils mit Asphaltbelag. Vielfach sind noch die originalen Holz-Verbundfenster eingebaut, sofern ein Fenstertausch von den EigentümerInnen in den betreffenden Wohnungen erfolgte, wurden Kunststofffenster eingesetzt. Straßenseitig befinden sich Loggien, bestehend aus Stahlbetonplatten mit Estrichbelag. Der Wärmeschutz des Gebäudes ist aus heutiger Sicht als unzureichend zu bezeichnen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt wohnungsweise über Gasetagenheizungen, teilweise mit Festbrennstofföfen (vorrangiger Brennstoff: Kohle) und mit Direktstromheizungen. Warmwasser wird entweder mit Gasetagenheizungen (Kombithermen) oder mit Elektro speichern bereitgestellt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist derzeit äußerst mangelhaft:

- An den Fassadenflächen sind zahlreiche und gravierende Putzschäden sichtbar, die zum Teil das Mauerwerk großflächig freilegen.
- Die alten Holz-Verbundfenster weisen bereits starke Abnutzungserscheinungen auf, sind undicht und bieten nur einen mangelhaften Schutz vor Wärmeverlusten und Lärmimmissionen.
- Das Gesimse bröckelt bereits fallweise ab und bedeutet somit eine unmittelbare Gefahr für Passanten auf der Straße bzw. im Innenhof.
- Die Dachabdichtung des Flachdaches ist bereits an mehreren Stellen aufgebrochen, sodass die zweite und letzte Lage der Dachabdichtung der Witterung frei ausgesetzt ist und bereits zahlreiche Nässeintritte und in der Folge Schimmelbildung in den Wohnungen zu verzeichnen waren.
- Die Abflussvorrichtungen vom Flachdach und den Terrassen sind teilweise zu gering dimensioniert, sodass diese bei stärkeren Regenfällen übertreten und angrenzende Mauerwerksteile durchfeuchten.
- In Konstruktionsfugen der Terrassen haben sich Pflanzen – u.a. ein kleines Bäumchen – festgesetzt, welche massive Schäden für die konstruktiven Bauteile bewirken können.
- Die Elektroversorgung entspricht nicht mehr dem Stand der gesetzlichen Vorgaben.
- Der Wärmeschutz aller Außenbauteile entspricht bei Weitem nicht mehr den Anforderungen der Wiener Bauordnung für neu errichtete Wohngebäude.

Neben diesen baulichen Mängeln lässt der Gesamteindruck des Gebäudes sehr zu wünschen übrig. So befindet sich im (einzigen) Zugangsbereich vor der eigentlichen Hauseingangstüre eine abweisende Gitterkonstruktion, die Fassadenflächen sind straßen- wie hofseitig durch Verschmutzung und schadhafte Stellen wenig ansehnlich, im Innenhof besetzen Müllcontainer einen zentralen, gut sichtbaren Raum.

Seit Errichtung des Wohngebäudes wurden keine wesentlichen Verbesserungsarbeiten durchgeführt: die realisierten Maßnahmen beschränken sich auf dringend notwendige Reparaturarbeiten (z.B.: Ausbessern der Dachisolierungen), auf den Fenstertausch in den Stiegenhäusern sowie auf die Neufärbelung des Stiegenhauses. Auf Eigeninitiative und eigene Kosten haben die EigentümerInnen teilweise einen Fenstertausch in den Wohnungen ausgeführt.

Die letzte Hausversammlung hat vor etwa zehn Jahren stattgefunden. Vor zwei Jahren wurde seitens der Hausverwaltung ein erster Anlauf für eine umfassende Sanierung unternommen. Allerdings wurden diese Bemühungen nach ersten negativen Rückmeldungen der EigentümerInnen wieder eingestellt. Im Zuge der für die Hausverwaltung attraktiven Aussicht auf Unterstützung durch das „Haus der Zukunft – Projektteam“ beim Entscheidungsfindungsprozess der EigentümerInnen und in Folge einer Neubesetzung der Mitarbeiter innerhalb der Hausverwaltung wurde dieses Objekt erneut für eine umfassende Sanierung in Angriff genommen.

5.3.3 Prozessbegleitung

Vorgespräche mit Hausverwaltung

Der Kontakt zur Hausverwaltung wurde über eine der EigentümerInnen des Wohnhauses an das Beratungsteam herangetragen, welche beträchtlichen Sanierungsbedarf am Gebäude mitteilte.

Anfang Februar 2003 fand das erste gemeinsame Projektmeeting mit der Hausverwaltung statt, bei dem einerseits die Hintergründe und Ziele des Forschungsprojekts vorgestellt wurden und andererseits der Objektvorschlag (Breitenfurterstraße 381, 1230 Wien) diskutiert wurde. Seitens der Hausverwaltung stieß dieses Forschungsprojekt auf großes Interesse, da diese sich der problematischen Entscheidungsfindung für Sanierungen in Wohnungseigentumsgebäuden bewusst war, und nach Verbesserungsmöglichkeiten des bisherigen Prozesses suchte. Das Wohngebäude Breitenfurterstraße wurde als geeignetes Demonstrationsobjekt identifiziert, da bei diesem Haus Handlungsbedarf gegeben ist, und bisherige Bemühungen, eine Sanierung durchzuführen, nicht erfolgreich verliefen.

In der Folge wurde die Strategie für den Sanierungsprozess besprochen, wobei die einvernehmliche Entscheidung getroffen wurde, dass die HauseigentümerInnen in mehreren aufbauenden Schritten an das Thema herangeführt werden sollen. Demnach sollte in der ersten Hausversammlung einerseits Vertrauen und andererseits das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer Sanierung geschaffen werden, sowie allgemeine Informationen zum geplanten Sanierungsprozess gegeben werden. Die EigentümerInnen sollten Zeit und Möglichkeit haben, sich mit dem Gebäude und einer Sanierung zu beschäftigen. Das gegenseitige Kennenlernen (neue Hausverwalter – WohnungseigentümerInnen) ist insofern von Bedeutung, da die letzte Hausversammlung schon vor längerer Zeit mit relativ geringer Beteiligung¹⁰¹ stattgefunden hat, und da sich der zuständige Mitarbeiterstab der Hausverwaltung in der Zwischenzeit großteils geändert hat. Erst bei späteren Hausversammlungen sollen die Informationen detaillierter und themenspezifischer diskutiert werden.

Vorbereitung der ersten Hausversammlung

Nach einer gemeinsamen Begehung des Wohnhauses wurden in zwei Besprechungsrunden der Ablauf und die Ziele der ersten Hausversammlung erarbeitet:

- Fixierung eines Termins der Hausversammlung (8. Mai 2003)
- Reservierung einer geeigneten Lokalität in der näheren Umgebung des Wohngebäudes (Haus der Begegnung, Liesinger Platz, eine Autobusstation vom Wohnhaus entfernt)
- Gestaltung der Einladung und Festlegung des Zeitpunkts der Aussendung der Einladung (samt Begleitschreiben)

¹⁰¹ die letzte Hausversammlung wurde vor etwa 10 Jahren in der Waschküche des Gebäudes mit sehr geringer Beteiligung der Eigentümer abgehalten

- Tagesordnungspunkte der Hausversammlung und Zuständigkeiten
 - Vorstellung des neuen Teams der Hausverwaltung (Herr Mag. Vesely, BWS)
 - Gebäudezustandsbeschreibung und Schlussfolgerungen (Hr. Ing. Wetter, BWS)
 - Vorstellung des Beratungsteams (Herr Mag. Vesely, BWS)
 - Übernahme der Moderation durch Herrn DI Fechner (17&4)
 - Erläuterung der Aufgaben des Beratungsteams (Herr DI Hüttler, E.V.A.)
 - Beschreibung der Möglichkeiten einer künftigen Sanierung in technischer, wie auch in finanzieller Hinsicht, (Herr DI Lang, E.V.A.)
 - Sinn und Ziel der EigentümerInnenbefragung (Frau Mag. Havel, Havel&Havel)
 - Diskussion und Klärung der nächsten Schritte (Herr DI Fechner, 17&4)
 - Allfälliges (Herr Mag. Vesely, BWS)
- Ziele der ersten Hausversammlung
 - Möglichst hohe Teilnahme erzielen
 - Vertrauen schaffen
 - Gemeinsames Verständnis herstellen („Sanierungsbedarf ist vorhanden“)
 - Verantwortungsbewusstsein der WohnungseigentümerInnen als MiteigentümerInnenInnen ansprechen
 - Erste Tendenzen herausfinden
 - Klärung der weiteren Vorgehensweise

Ablauf der ersten Hausversammlung

Von den 28 Wohnungen¹⁰² und den drei Geschäften waren 20 EigentümerInnen anwesend, umgelegt auf die Nutzwertanteile der anwesenden EigentümerInnen wurde eine Anwesenheitsquote von etwa 70 % erreicht.

Der Ablauf der Hausversammlung folgte im Wesentlichen der Tagesordnung, wobei sich in der Diskussion folgende Themen als wichtig erwiesen:

- Dämmung der Außenbauteile: welche Materialien sind verfügbar; welche Dämmstärke ist aus bau- und energietechnisch sowie aus finanzieller Sicht sinnvoll, kann bei der Sanierung gespart werden, indem z.B. nicht alle Außenwände gedämmt werden?
- Rücklage: wie hoch ist die derzeitige Rücklage; wie hoch sind die Einzahlungen derzeit in die Rücklage; wie hoch wird die Rücklage bei Durchführung einer Sanierung sein?

¹⁰² Inklusiv der Hausbesorgerwohnung

- Differenzierung der Sanierungskonzepte: Welche Maßnahmen müssen aus bautechnischer oder rechtlicher Sicht jedenfalls gemacht werden; welche Maßnahmen sollen im Zuge einer umfassenden Sanierung sinnvoller Weise realisiert werden?

Die Hausversammlung ist im Hinblick auf die Zielsetzung sehr zufrieden stellend verlaufen, indem das Thema angesprochen wurde, ohne sich gleich in Details zu verlieren. Hervorzuheben ist die großteils sachlich geführte Diskussion, vorhandene Unzufriedenheiten über die gegenwärtige Gebäudesituation bzw. über die Handlungsdefizite wurden zumeist offen und auf pragmatische Weise angesprochen. Besonders wichtig war die Erläuterung der weiteren Vorgehensweise, sodass den EigentümerInnen eine konkrete Vorstellung über den weiteren Prozess vermittelt werden konnte.

Informationen: einholen, auswerten und kommunizieren

Nach der Hausversammlung wurde die Berechnung des Heizwärmebedarfs zur Einreichung bei der Förderungsstelle (WBSF) an eine externe Firma in Auftrag gegeben. Mit dieser Berechnung konnte der aktuelle thermisch-energetische Zustand des Gebäudes bewertet und die thermisch-energetischen Auswirkungen der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen erfasst werden. In einem weiteren Schritt wurden die daraus resultierenden Sanierungskosten ermittelt, sodass die finanziellen Effekte der vorgeschlagenen Maßnahmen ausgewiesen werden konnten.

Parallel dazu erfolgte die Befragung der HauseigentümerInnen mittels Fragebogen und die Auswertung der eingegangenen Fragebögen. Von den 31 EigentümerInnen haben 28 EigentümerInnen einen ausgefüllten Fragebogen retourniert, wodurch eine relativ hohe Rücklaufquote erreicht wurde. Die Ergebnisse der Befragung:

- Die EigentümerInnen betrachteten die Sanierung des Gebäudes inklusive des Verbesserung des Wärmeschutzes der Außenwände und der obersten Geschoßdecke als wichtig.
- Ebenfalls als wesentlich angesehen wurde die Adaptierung des Hauseingangs samt Installation einer Gegensprechanlage.
- Die Kostenfrage wurde ebenfalls mehrheitlich als grundlegender Faktor betrachtet.
- Von untergeordneter Bedeutung war ein allgemeiner Fenstertausch im Wohnhaus.
- Alle weiteren Sanierungsmaßnahmen wie die Adaptierung der Stiegenhausbeleuchtung, die Sanierung des Innhofes, die Installation einer Zentralheizung wurden im Allgemeinen als unwichtig eingestuft.

Wie Abbildung zeigt, stand die Dringlichkeit der Sanierung außer Frage: Mehr als zwei Drittel der EigentümerInnen äußerten sich positiv einer Sanierung gegenüber, nur etwa ein Zehntel der EigentümerInnen betrachten eine Sanierung als wenig bis gar nicht erforderlich.

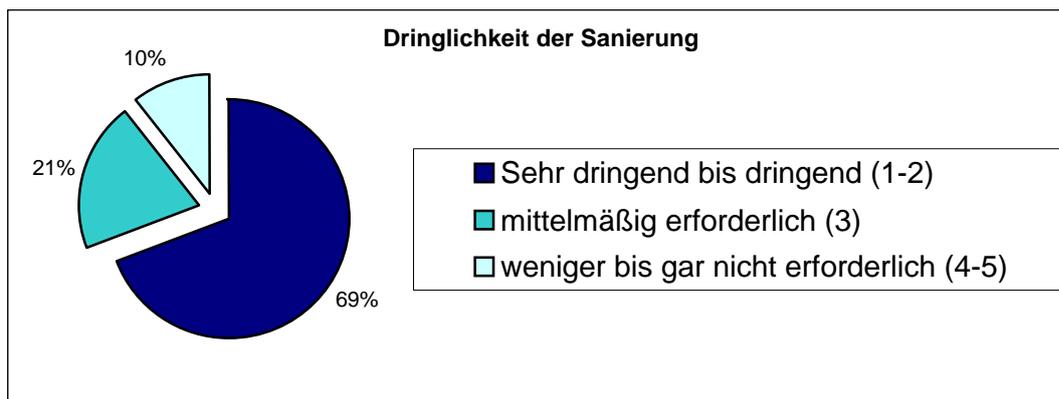


Abbildung 7: Bewertung der Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen

Auf den Ergebnissen der EigentümerInnenfragung und der technischen Analysen aufbauend wurden ein Maßnahmenbündel und Vorschläge für die Umsetzungsvarianten weiter verfolgt. Das Maßnahmenbündel wurde in notwendige, sinnvolle und alternative Maßnahmen unterteilt. Als notwendige Maßnahmen wurden jene angesehen, die entweder aus geänderten gesetzlichen Bestimmungen resultierten, oder aus bautechnischer Sicht zur Sicherung der Bausubstanz und Vermeidung von Gefahren als zwingend erforderlich einzustufen waren. Sinnvolle Maßnahmen ergänzen das Sanierungsvorhaben vor allem aus thermisch-energetischer und komfortsteigerender Sicht. Als alternative Lösungen wurden jene thermisch-energetischen, wert- und komfortsteigerenden Maßnahmen betrachtet, die auf investiver Seite zu einer erheblichen Mehrbelastung führen.

Notwendigen Maßnahmen:

- Erdung, Berührungsschutz und Nullung der haustechnischen Elektroleitungen
- Behebung der Putzschäden am Mauerwerk
- Lokale Sanierung des Dachs und der Terrassen.

Sinnvolle Maßnahmen:

- Sanierung der Fassaden in Kombination mit einer Erhöhung des Wärmeschutzes der Außenwände
- Verbesserung des Wärmeschutzes der obersten Geschoßdecke
- Sanierung der Fenster
- Erneuerung der Hauseingangssituation
- Einbau einer Gegensprechanlage.

Alternative Maßnahmen:

- Allgemeiner Fenstertausch (an Stelle einer Sanierung der Fenster)
- Montage einer gemeinsamen Hausantenne für TV und Radio.

Auf Basis dieser Maßnahmenbündel wurden Sanierungsvarianten entwickelt, die sich bezüglich der Auswahl der Maßnahmenbündel und der Umsetzungszeiträume unterscheiden. Vier Sanierungsvarianten standen grundsätzlich zur Diskussion:

- Sanierung nach Bedarf
- Lange Sanierung: umfassende Sanierung in mehreren Schritten (Zeitraum zehn Jahre)
- Gemischte Sanierung: umfassende Sanierung in möglichst kurzer Zeit, individueller Fenstertausch oder Erhaltungsarbeiten für die bestehenden Fenster in den Folgejahren
- Kurze Sanierung: Umfassende Sanierung inklusive Fenstertausch.

Die „**Sanierung nach Bedarf**“ dient dazu, das Gebäude im jetzigen Zustand zu erhalten. Es werden nur die notwendigen Maßnahmen umgesetzt, alle weiteren sinnvollen oder alternativen Maßnahmen werden später bei Bedarf – vermutlich auch ohne wärmeschutztechnische Verbesserungen – realisiert.

Diese Variante bedeutet anfänglich geringe Kosten, jedoch ist zu erwarten, dass im Zuge einer weiteren Verschlechterung der baulichen Substanz stetig steigende Kosten für die Erhaltung der Gebäude anfallen werden.

Die „**lange Sanierung**“ sieht vor, dass die notwendigen und mit Ausnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes der obersten Geschoßdecken die sinnvollen Maßnahmen nach Maßgabe eines genau festgelegten Zeitplans und des vorhandenen Budgets durchgeführt werden. Kostengünstige Maßnahmen werden eher zu Beginn des Sanierungszeitraums umgesetzt, kostenintensive Maßnahmen – wie z.B.: das Anbringen einer Wärmedämmung an den Außenwänden – erst kurz vor Ende der zehnjährigen Sanierungsperiode.

Bei dieser Variante werden die Einzahlungen in die Rücklage zur Finanzierung des Sanierungspaketes sofort erhöht. Nachteil: die Bauzeit zieht sich über zehn Jahre und Energieeinsparungen durch erhöhten Wärmeschutz der Außenbauteile werden sich erst am Ende der Sanierungsperiode einstellen.

Auch bei der „**gemischten Sanierung**“ werden sowohl die notwendigen als auch die sinnvollen Maßnahmen umgesetzt, allerdings werden in diesem Fall die Maßnahmen – bestmöglich abgestimmt aufeinander – innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums von etwa sechs Monaten realisiert. Damit werden sämtliche Maßnahmen beinahe sofort wirksam. Davon ausgenommen sind die Fenster, welche in den darauf folgenden Jahren im Zuge von Erhaltungsarbeiten regelmäßig zu sanieren sein werden. Im Zuge der allgemeinen Gebäudesanierung besteht aber die Möglichkeit, je nach Wunsch der Wohnungseigentümer in den betreffenden Wohnungen Fenster zu tauschen. Die entsprechenden Kosten für den individuellen Fenstertausch fallen nur für die betreffenden Wohnungseigentümer an.

Zur Finanzierung dieser Sanierungsvariante ist die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, da die vorhandene Rücklage dafür nicht ausreicht. Diese Variante bedeutet somit ähnlich wie die lange Sanierung eine ehest mögliche Erhöhung der Einzahlungen in die

Rücklage zur Rückzahlung des für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Darlehens.

Von Vorteil ist, dass die EigentümerInnen in diesem Fall von den durchgeführten Dämmmaßnahmen in Form von geringeren Heizkosten und höherer Behaglichkeit unmittelbar profitieren. Außerdem kann für diese Sanierungsvariante derzeit eine Förderung der Stadt Wien für die thermisch-energetische Verbesserung der Gebäudehülle (Außenwände und oberste Geschoßdecke) in Anspruch genommen werden.

Ähnlich wie bei der „gemischten Sanierung“ erfolgt bei der „**kurzen Sanierung**“ die Sanierung in möglichst kurzer Zeit (etwa sechs Monate), allerdings werden in dieser Variante sämtliche Fenster erneuert. D.h. es werden die notwendigen, die sinnvollen und die alternativen Maßnahmen zur Gänze umgesetzt.

Zur Finanzierung dieser Sanierungsmaßnahmen ist mangels ausreichender Rücklage die Aufnahme eines Darlehens erforderlich. Diese Variante bedeutet somit ähnlich wie die gemischte Sanierung eine ehest mögliche Erhöhung der Einzahlungen in die Rücklage zur Rückzahlung des für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Darlehens.

Von Vorteil ist, dass die EigentümerInnen in diesem Fall durch den Fenstertausch zusätzlich an Energie- und Heizkosten einsparen und von höherer Behaglichkeit unmittelbar profitieren (leichtere Beheizbarkeit, keine kühlen Wände, keine Zugluft). Neben den Wärmedämmmaßnahmen wird auch der Fenstertausch von der Stadt Wien gefördert.

Bedingt durch den nach der Sanierung erreichten zeitgemäßen Wärmeschutz der Gebäude bleibt der Wert des Eigentums jedenfalls erhalten. Leichtere Vermietbarkeit von Wohnungen bzw. höhere Renditen bei Wohnungsverkauf sind damit möglich.

Eine Übersicht über die Sanierungsvarianten, die enthaltenen Maßnahmen und die daraus resultierenden Effekte auf finanztechnischer Sicht zeigt Tabelle 15

Var.	Bezeichnung	Sanierungsmaßnahmen			Wärmedämmung			Darlehen erforderlich	Förderung verfügbar
		NO ¹	SI ²	AL ³	AW ⁵	DD ⁶	AF ⁷		
								[ja / nein]	[ja / nein]
1	Sanierung n. Bedarf							nein	nein
2	lange Sanierung							nein	nein
3	gemischte Sanierung							ja	ja
4	kurze Sanierung							ja	ja

Tabelle 15: Übersicht der Sanierungsvarianten, Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“

¹ NO: notwendige Maßnahmen

² SI: sinnvolle Maßnahmen

³ AL: alternative Maßnahme

⁵ AW: Außenwand

⁶ DD: Dämmung oberste Geschossdecke

⁷ AF: Außenfenster (Fenstertausch)

Entsprechend diesen Sanierungsvarianten wurde die mögliche Energieeinsparung je Sanierungsvariante kalkuliert. Die in Tabelle 16 angeführten Werte geben einen Überblick über die beabsichtigten Maßnahmen im Bereich der Energieeinsparung und die daraus erzielbare Energieeinsparung. Laut Gutachten des Technischen Büros DI Dworak stellen die angeführten Dämmstärken die minimal erforderlichen Werte dar, um die jeweilige Förderstufe zu erreichen. Größere Dämmstärken würden die Wirtschaftlichkeit der Dämmmaßnahmen erhöhen.

Im Wesentlichen zeigt sich, dass im Falle der „Sanierung nach Bedarf“ keine Energieeinsparung und im Falle der „Langen Sanierung“ die Energie- und Heizkosteneinsparung erst am Ende der Gebäudesanierung eintritt (voraussichtlich im Jahr 2015). Im Falle der „Gemischten Sanierung“ ist ab ca. 2005 mit einer Energieeinsparung um die Hälfte zu rechnen, bei der „kurzen Sanierung“ ergibt sich durch die Durchführung des Fenstertausches neben den sonstigen – zum Teil aber verstärkten – Dämmmaßnahmen eine rechnerische Energieeinsparung von bis zu knapp zwei Drittel.

Var.	Bezeichnung	Dämmstärken der Bauteile in [cm]		Fenstertausch ¹	Energieeinsparung ²
		AW ³	OG ⁴		
				[ja / nein]	[%]
1	Sanierung nach Bedarf	-	-	nein	-
2	lange Sanierung	6	-	nein	- 38 % (ab 2015)
3	gemischte Sanierung	6	14	nein ⁵	- 51 %
4	kurze Sanierung	9	14	ja	- 64 %

Tabelle 16: wärmeschutztechnischer und energetischer Vergleich der Sanierungsvarianten, Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“

¹ Tausch sämtlicher Fenster und Balkontüren (jedoch ohne Stiegenhausfenster)

² Durchschnittliche Energieeinsparung über das gesamte Wohnhaus gerechnet

³ AW: Außenwand

⁴ OG: Oberste Geschoßdecken

⁵ Fenstertausch aber individuell möglich

Der bestehende Heizwärmebedarf (HWB) der Wohnhausanlage liegt bei rund 151 kWh/(m²a). Im Hinblick auf die mögliche Förderung der Stadt Wien ermittelt sich die

Förderhöhe in Abhängigkeit von der Reduktion dieser Energiekennzahl: Für die erste Förderungsstufe muss der HWB um mind. 50 kWh/(m²a) reduziert werden, für die zweite Stufe um mind. 70 kWh/(m²a), für die dritte Stufe um mind. 90 kWh/(m²a) und für die vierte Stufe um mind. 110 kWh/(m²a).

Bei Umsetzung der Sanierungsvariante 3 („gemischten Sanierung“) reduziert sich die neue Energiekennzahl um 77 kWh/(m²a) auf etwa 74 kWh/(m²a), womit **Förderungsstufe 2** mit einem Zuschuss von 45,- € je m² Wohnnutzfläche erreicht werden würde, in Summe wären dies etwa € 75.000,- an Fördergeld.

Im Falle der Umsetzung der Sanierungsvariante 4 („kurze Sanierung“) reduziert sich die neue Energiekennzahl um 97 kWh/(m²a) auf etwa 54 kWh/(m²a), womit sogar **Förderungsstufe 3** mit einem Zuschuss von 60,- € je m² Wohnnutzfläche erreicht werden würde, in Summe wären dies etwa € 101.000,- an Fördergeld.

Ausgehend von Erfahrungswerten und ersten Kostenannahmen wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Investitionskosten und der Folgekosten bis 2015 für die zuvor erwähnten Sanierungsvarianten vorgenommen. Die angeführten Beträge bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNF) bzw. auf eine durchschnittlich große Wohnung (50 m²) sind Richtwerte, die je nach Nutzwert der jeweiligen Wohnung bis zu ± 15 % variieren können. Diese beispielhaften Kosten sind für die Lokale nicht anwendbar¹⁰³. Für die allfällige Darlehensrückzahlung ist eine Verzinsung von derzeit 5,18 % auf zehn Jahre angenommen. Den Berechnungen für Investitions- und Heizkosten in den Folgejahren wird eine abgeschätzte Preisgleitung von 2,0 % pro Jahr in Rechnung gestellt.

Tabelle 17 zeigt die detaillierte Kostenaufstellung der einzelnen Sanierungsvarianten. Dabei wird eine inflationsbedingte Preissteigerung für jene Maßnahmen berücksichtigt, die nicht unmittelbar, sondern zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Der Vergleich der „langen Sanierung“ mit der „gemischten Sanierung“, also jener beiden Varianten mit gleichen Sanierungsmaßnahmen aber unterschiedlichen Umsetzungszeiträumen, verdeutlicht, dass ein Hinausschieben von Sanierungen mitunter zu einer bedeutenden Kostensteigerung führen kann. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine schrittweise, langdauernde Umsetzung von Einzelmaßnahmen auf Grund fehlender Synergien zu einem höheren Investitionsvolumen führt.

¹⁰³ Eine gesonderte Betrachtung der künftigen Kosten für die Geschäftslokale wurde den betreffenden Eigentümern angeboten.

Aufgliederung der Sanierungskosten					
Beschreibung der Leistungen nach Gewerken	Variante 2 lange Sanierung	Variante 3 gemischte Sanierung		Variante 4 kurze Sanierung	
	keine Förderung möglich	Förderung Stufe 2: € 45 / m ²		Förderung Stufe 3: € 60 / m ²	
	Sanierung über einen geplanten Zeitraum von 10 Jahren	Thewosan 6 cm, Fenstersanierung oder individueller Fenstertausch		Thewosan 9 cm, allgemeiner Fenstertausch	
	nicht förderfähig	förderfähig	nicht förderfähig	förderfähig	nicht förderfähig
Baumeister	€ 200.000	€ 112.000	€ 8.000	€ 175.000	€ 8.000
Dachmodernisierung nach Angaben des Bauphysikers bei Var. 3 & 4	€ 130.000	€ 174.000		€ 190.000	
Schlosser / Balkone	€ 15.000	€ 12.500		€ 12.500	
Maler/Anstreicher	€ 25.000	€ 5.000	€ 15.000	€ 5.000	€ 15.000
Elektro (Steigleitungen, Gegensprechanlage, Blitzschutz, etc.)	€ 70.000		€ 55.000		€ 55.000
Fenster / Sonnenschutz	€ 25.000	Kosten individuell		€ 70.000	
Alu Portale	€ 30.000	€ 7.000		€ 35.000	
	€ 495.000	€ 310.500	€ 78.000	€ 487.500	€ 78.000
+ ca. 12 % Nebenkosten		€ 37.260		€ 58.500	-
+ 5 % Bauverwaltungskosten	€ 24.750		€ 3.900	-	€ 3.900
Zwischensumme		€ 347.760	€ 81.900	€ 546.000	€ 81.900
ergibt Gesamtsanierungskosten ohne Ust.	€ 519.750	€ 429.660		€ 627.900	
abzüglich Förderung:	€ 0	€ 76.005		€ 101.340	
Gesamterforderniss:	€ 519.750	€ 353.655		€ 526.560	

Tabelle 17: Kostenaufstellung der Sanierungsvarianten nach Gewerken, Quelle: Informationsunterlage „Breitenfurterstraße“

Die Einzahlungen in die Rücklage betragen rund 0,07 € je Nutzwert und Monat, in Summe waren Anfang 2004 rund 175,000,- in der Rücklage verfügbar. An durchschnittlichen Heizkosten für Raumwärme (ohne Warmwasser) fielen rund 0,60 € je m² WNF und Monat.

Der Kostenvergleich in Tabelle 18: bezogen auf eine Wohnung mit durchschnittlicher Wohnnutzfläche von 50 m² zeigt, dass die effektive Rücklageneinzahlung bei der „gemischten Sanierung“ deutlich niedriger ausfällt als bei den anderen beiden Sanierungsvarianten. Die „lange Sanierung“ ist bei geringerem Wärmeschutz (ohne Dämmung der Flachdächer und Terrassen) effektiv um rund 80 % teurer als die „gemischte Sanierung“. Der „Aufpreis“ für die kurze Sanierung mit höherem Wärmeschutz und neuen Fenstern beträgt im Vergleich mit der gemischten Sanierung etwa € 52,- je Monat¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Siehe Anmerkung ²⁾ in Tabelle 18

Position	Lange Sanierung	Gemischte Sanierung	Kurze Sanierung
Gesamtbaukosten ca.	520.000 €	430.000 €	630.000 €
Vorhandene Rücklage	- 175.000 €	- 175.000 €	- 175.000 €
THEWOSAN-Förderung	- 0 €	- 75.000 €	-101.000 €
Fremdfinanzierungskosten	345.000 €	180.000 €	344.000 €
Spezifische rechnerische Rücklageneinzahlung ²⁾	1,70 €/m ² .Monat	1,20 €/m ² .Monat	2,30 €/m ² .Monat
Spez. Heizkostensparnis ²⁾	- 0,00 €/m ² .Monat ¹⁾	- 0,26 €/m ² .Monat	- 0,32 €/m ² .Monat
Spezifische effektive Rücklageneinzahlung ²⁾	1,70 €/m ² .Monat	0,94 €/m ² .Monat	1,98 €/m ² .Monat
Eff. Rücklageneinzahlung für eine durchschnittlich große Wohnung (50 m ²) ²⁾	85,-- €/Monat	47,-- €/Monat	99,-- €/Monat

Tabelle 18: Kostenübersicht der Sanierungsvarianten, ohne Darstellung der „Sanierung nach Bedarf“; Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“

¹⁾ Reduzierung der Energiekosten um 0,19 €/m².Monat erst ab 2015

²⁾ Beträge können bis zu ± 15 % variieren, Betriebskosten und Umsatzsteuer sind nicht berücksichtigt

Vorbereitung der zweiten Hausversammlung

Mit Fertigstellung der Informationsunterlage wurden Ablauf und Ziele der zweiten Hausversammlung erarbeitet:

- Fixierung eines Termins der Hausversammlung (17. Februar 2004) und Reservierung der Lokalität (erneut im Haus der Begegnung, Liesinger Platz)
- Festlegung des Zeitpunkts der Aussendung der Einladung (samt Infounderlage)
- Festlegung der Tagesordnungspunkte der Hausversammlung und Zuständigkeiten
 - Begrüßung und Vorstellung der Beteiligten (BWS)
 - Vorstellung der Ergebnisse der EigentümerInnenbefragung vom Sommer 2003 (Projektteam)
 - Erläuterung des ausgearbeiteten Sanierungskonzeptes (BWS)
 - Festlegung der weiteren Schritte (Diskussion, Moderation durch Projektteam)
 - Allfälliges (BWS)
- Ziele der zweiten Hausversammlung:
 - Möglichst hohe Teilnahme erzielen
 - Tendenzen der EigentümerInnen für eine der Sanierungsvarianten herausfiltern

- die weitere Vorgehensweise klären.

Ablauf der zweiten Hausversammlung

Die Beteiligung entsprach in etwa jener bei der ersten Hausversammlung. Der Ablauf der Hausversammlung folgte im Wesentlichen der Tagesordnung, wobei sich in der Diskussion folgende Themen als wichtig erwiesen:

- Technische und formale Lösung des Eingangsbereichs samt Gegensprechanlage
- Farbgestaltung des Gebäudes und geplante Maßnahmen im Bereich der Loggien
- Erhaltungspflicht der Fenster
- Finanzierung der Sanierungsvarianten.

Insbesondere letzter Punkt war für die EigentümerInnen von entscheidendem Interesse. Unglücklicherweise wurde in der EigentümerInnenversammlung ein anderes Finanzierungskonzept vorgestellt als in der Informationsunterlage angeführt. In der Informationsunterlage wurde für die die „gemischte Sanierung“ und die „kurze Sanierung“ jeweils ein Gemeinschaftsdarlehen in der Berechnung berücksichtigt. Im Unterschied dazu wurde bei der Hausversammlung nur die Möglichkeit des Einmalerlags im Ausmaß von rund 5.500,- € für eine durchschnittliche Wohnung bei Ausführung der „gemischten Sanierung“ präsentiert. Diese im Vorfeld nicht kommunizierte Änderung sorgte unter den EigentümerInnen verständlicherweise für Verwirrung, da gerade für EigentümerInnen mit geringerem Einkommen und Reserven ein bedenkliches Finanzierungsproblem auftauchte. Dem Risiko, eine mögliche positive Grundstimmung für eine der Sanierungsvarianten durch die überraschende Finanzierungsfrage zu kippen, hätte man seitens der Hausverwaltung mit substantziellen Alternativvorschlägen entgegenreten können. Das Angebot eines einjährig laufenden, zinsfreien Darlehens durch die Hausverwaltung ist für Personen mit geringen Einkommen und einer Belastung von rund 460,- € keine wirkliche Okkasion.

In einem weiteren Punkt erwies sich diese Hausversammlung als unglücklich: Selbst für das Projektteam recht überraschend nahm eine weitere Person der Hausverwaltung an der EigentümerInnenversammlung teil, die allerdings in der eineinvierteljährigen Vorgeschichte des Projekts zuvor nicht in Erscheinung getreten war. Leider wurde diese Person nicht explizit vorgestellt, nahm als Repräsentantin der Hausverwaltung in den Rängen der EigentümerInnen Platz, ergriff aber mehrmals unaufgefordert das Wort. Die Rolle dieser Person im Entscheidungsprozess blieb schlussendlich völlig unklar.

Mit Fokus auf die eigentliche Zielsetzung der Hausversammlung kann von einem zufrieden stellenden Ergebnis gesprochen werden, allerdings mit dem zuvor angeführten negativen Beigeschmack. Es wurde immerhin eine Sanierungsvariante – nämlich die „gemischte Sanierung“ – als die am besten geeignete identifiziert, die Diskussion verlief vor allem in Bezug auf technische Fragen sehr konstruktiv und das weitere Procedere konnte festgelegt werden, das wie folgt aussah:

- Zusammenfassung der Ereignisse der Hausversammlung in einem umfangreichen Protokoll
- Einleitung der Beschlussfassung für die Umsetzung der „gemischten Sanierung“

- Befragung der EigentümerInnen hinsichtlich unverbindlichem Interesse an einem Fenstertausch
- Abstimmung über die künftige Erhaltungspflicht der Fenster.

Beschlussfassung

Die Beschlussfassung samt Interessensbekundung und Abstimmung erfolgte von April bis Juni 2004. Die WohnungseigentümerInnen stimmten („gemischte Sanierung“) mit 58,4 % - nach Grundbuchsanteilen der EigentümerInnen – der Gebäudesanierung zu, der Beschluss zur Umsetzung der Sanierung ist somit positiv ausgefallen. Die gleichzeitig durchgeführte Abstimmung über die Änderung der Erhaltungspflicht der Wohnungsfenster erhielt eine Zustimmung von 85,9 %, eine Änderung kann wegen der Notwendigkeit einer 100-prozentigen Zustimmung der EigentümerInnen somit nicht erfolgen.

Die EigentümerInnen wurden über Ergebnis der Beschlussfassung und Abstimmung sowie über das geplante weitere Procedere schriftlich informiert, die Bekanntgabe einer genauen Bauplanung wurde in Aussicht gestellt.

Umsetzung

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist begann die Hausverwaltung mit den Arbeiten der öffentlichen Ausschreibung sowie mit der Erarbeitung des Vergabevorschlages (Bestbieterermittlung). Im September 2005 war schließlich Baubeginn, Ende 2005 waren etwa zwei Drittel der baulichen Maßnahmen umgesetzt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das Frühjahr 2006 geplant.

5.4 Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“

5.4.1 Überblick



Abbildung 8: Zweigeschoßiges Wohnhaus, Längsseite (Norden)

Hausverwaltung:

ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungs-
Aktiengesellschaft, Feldgasse 6 – 8,
1080 Wien

Adresse der Wohngebäude:

An den Langen Lüssen 5 – 13, Dr. Eduard Heini Gasse 2 - 12, Aslangasse 8 - 10 und Leopold Steiner Gasse 49 - 51

Baujahr: 1964

Anzahl der Gebäude: 13

Anzahl der Geschoße:

fünf Gebäude sind dreigeschoßig, die restlichen acht zweigeschoßig

Anzahl der Stiegen:

2 je Gebäude, mit Ausnahme eines Gebäudes, welches nur einen Zugang hat

Anzahl der Wohnungen: 119 (inklusive der 3 Hausbesitzerwohnungen)

Gesamtwohnnutzfläche: 10.958 m²

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 92 m²



Abbildung 9: Dreigeschoßiges Wohnhaus, Längsseite (Süden)



Abbildung 10: Dreigeschoßiges Wohnhaus, Giebelseite

Ansprechpersonen im Rahmen des HausderZukunft-Projekts beim ÖSW:

- Hr. Arch. DI Michael Pech: Mitglied des Vorstandes - AG
- Hr. Prok. Peter Fritzsche: Abteilungsleiter Hausverwaltung
- Fr. Irene Haiden: für die Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ zuständige Hausverwalterin (bis Dezember 2003)
- Hr. Dipl.-HTL-Ing. Thomas Walka: Gruppenleiter Sanierung, Wohnungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH

5.4.2 Beschreibung der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ im nordwestlich gelegenen Grüngürtel Wiens an einem leicht geneigten Hang. Die Wohnhausanlage besteht aus 13 annähernd gleichen Gebäuden innerhalb eines von vier Straßen gebildeten Areals im 19. Wiener Gemeindebezirk (genaue Anschriften: siehe Einleitung dieses Kapitels).

Die zwischen 1960 und 1964 errichteten Gebäude sind alle unterkellert, acht Häuser sind zweigeschoßig, die restlichen fünf sind dreigeschoßig ausgeführt. Die meisten Gebäude erstrecken sich von Süd-West nach Nord-Ost, ein einziges auch ein wenig kleiner dimensioniertes Gebäudes an der Ecke Aslangasse / Leopold Steiner Gasse ist um 90° Grad gedreht. Die zwölf anderen Gebäude unterscheiden sich neben der Geschosßanzahl nur in Details: zumeist ist es die Anordnung der giebelseitigen und süd-ostseitigen Balkone, bei manchen Gebäuden befindet sich im Kellergeschoß in Teilbereichen Garagen. Unter Berücksichtigung all dieser Parameter ergeben sich elf verschiedene Gebäudetypen.

Jeweils zwei Stiegenhäuser an den Gebäudelängsseiten erschließen zwei Wohnungen pro Geschoß und Stiege in den langen Gebäuden. Im kurzen, zweigeschoßigen Gebäude ist im Erdgeschoß ein derzeit leer stehendes Geschäftslokal untergebracht. Der Zugang dieses Lokals liegt an der Längsseite des Gebäudes, die beiden Wohnungen im Obergschoß werden über einen geländebedingt höher liegenden Eingang an der Giebelseite des Gebäudes betreten.

Die Gebäudeabmessungen der langen Gebäude betragen in der Regel 40,00 m Länge und 11,20 m Breite, das kleine und gedrehte Gebäude hat eine Länge von 19,00 m und eine Breite von ebenfalls 11,20 m. Die zweigeschoßigen sind von der Kellerdeckenunterkante bis zur Traufe etwa 6,50 m hoch, die dreigeschoßigen etwa 9,50 m.

Im Nord-Osten des Grundstücks (an der Ecke An den Langen Lüssen / Eduard Heigl Gasse) befindet sich ein kleines Blumengeschäft und ein überdachter Parkplatz. Zwischen den Gebäuden erstrecken sich dicht bepflanzte Grünräume mit teils hochragenden Bäumen.

In den 13 Gebäuden sind insgesamt 119 Wohnungen¹⁰⁵ mit einer Gesamtwohnnutzfläche von rund 10.958 m² untergebracht, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt

¹⁰⁵ inklusive der drei Hausbesorgerwohnungen

somit rund 92 m² und ist im Vergleich mit dem Wohnobjekt in der Breitenfurterstraße um rund 44 m² größer (beinahe doppelt so groß).

Die Außenwände der Gebäude bestehen aus 24 cm starken, beidseitig verputzten Durisolsteinen mit einer Gesamtstärke von 30 cm. Sämtliche Decken wurden aus Ort beton erstellt, die Kellerdecke ist laut einem technisch-wirtschaftlichen Gutachten¹⁰⁶ mit einer 4 cm starken Dämmung, die oberste Geschoßdecke mit einer 6,5 cm starken Dämmung versehen. Etwa 20 % der WohnungseigentümerInnen haben die alten Holz-Verbundfenster gegen neue Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung getauscht. Alle Dächer sind mit einem etwa 30° geneigten Giebeldach ausgestattet. Die Beheizung der Gebäude erfolgt in allen Wohnungen über Gasetagenheizungen, die Warmwasserbereitung zum Teil in Kombination mit der Gastherme, zum Teil elektrisch.

Der bauliche Zustand der Wohnanlage ist in Anbetracht des Gebäudealters halbwegs passabel, wenngleich vielerorts Alterungserscheinungen sichtbar sind und sich mancherorts erhebliche Schwachstellen zeigen:

- An den Balkonplatten sind vielfach die Armierungseinlagen für den Stahlbeton sichtbar, teilweise wurden deshalb in diesen Bereichen bereits Sanierungsmaßnahmen getätigt. Bei den restlichen Balkonen besteht aus bautechnischer Sicht jedenfalls nach wie vor akuter Handlungsbedarf.
- Die Fassaden weisen Risse, Putzabplatzungen und Verfärbungen auf.
- Die Traufpflaster entlang der Außenwände haben sich verschoben und leiten Regenwasser nicht immer vom Gebäude weg.
- Die Asphaltflächen an den Vorplätzen bei den Garagenzufahrten sind bereits vielfach aufgerissen.
- Die Elektrosteigleitungen gehen nicht konform mit der bundesweit gültigen Nul-lungsverordnung.
- Die alten Holz-Verbundfenster entsprechen nicht den zeitgemäßen Erwartungen an Komfort und Wärmeschutz.
- Auch der Wärmeschutz der restlichen Außenbauteile erfüllt die gesetzlichen Anforderungen, welche für Neubauten gelten, bei weitem nicht mehr.

Zusammenfassend betrachtet bietet die Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ ein eher unattraktives Erscheinungsbild innerhalb eines etwas „exklusiveren“ Bezirks in Wien. Angesichts der Nutzungsphase von etwa 40 Jahren ohne konkrete Verbesserungsmaßnahmen wäre eine umfassende Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt durchwegs sinnvoll.

¹⁰⁶ Herzog & Partner: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für 4 Wohneinheiten in 2 Wohngebäuden, Objekt: An den langen Lüssen, Wien, April 2201

5.4.3 Prozessbegleitung

Vorgespräche mit der Hauserwaltung

Der Kontakt mit der Hausverwaltung dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) war zwischen der E.V.A. und dem ÖSW bereits aus einem vorangegangenen Projekt gegeben, bei dem die thermisch-energetische Sanierung eines Wohnhauskomplexes in Wien in technischer Hinsicht gemeinsam entwickelt und betreut wurde.

Nach vorangegangenen Vorgesprächen fand Anfang März 2003 das erste Projektmeeting mit der Hausverwaltung statt, bei dem einerseits die Hintergründe und Ziele des Forschungsprojekts vorgestellt wurden und andererseits drei Objektvorschläge (u.a. die Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ in 1190 Wien) von der Hausverwaltung gemacht wurde. Seitens der Hausverwaltung wurde dieses Forschungsprojekt einerseits mit Interesse aufgenommen, andererseits wurden auch Bedenken geäußert, vor allem im Hinblick auf die Vorgeschichte der ausgewählten Demonstrationswohnanlage. Da bereits bei der letzten Hausversammlung vor zwei Jahren ein erstes Sanierungskonzept mit unterschiedlichen Sanierungsvarianten vorgestellt wurde, musste erst eine abgestimmte Vorgehensweise für den künftigen Sanierungsprozess gefunden werden. Es war das erklärte Ziel, die Diskussion über die bevorstehende Sanierung nochmals „aufzumachen“, sodass u.a. weitere Sanierungswünsche erhoben werden können, ohne an den Anfang des Entscheidungsprozesses zurückzukehren.

Auf Grund der bereits weiter fortgeschrittenen Entwicklung des Sanierungskonzeptes konnte die Strategie, welche für die Breitenfurterstraße entwickelt wurde, nicht eins zu eins auf die Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ übertragen werden. Wesentlicher Wunsch der Hausverwaltung war, dass auf Basis der bestehenden Untersuchungsergebnisse weitergearbeitet werden sollte, womit man im gegenständlichen Fall bereits einen Schritt weiter war als beim Demonstrationsobjekt Breitenfurterstraße. Im Unterschied zum bisherigen Sanierungsablauf sollten die EigentümerInnen nun also die Möglichkeit haben, ihre eigene Meinung zu den Sanierungsvorschlägen kund zu tun und eigene Vorschläge, die bislang nicht berücksichtigt waren, einzubringen.

Vorbereitung der ersten Hausversammlung

Der Ablauf und die Ziele der ersten Hausversammlung wurden in zwei Besprechungsrunden erarbeitet:

- Fixierung eines Termins der Hausversammlung (26. Juni 2003)
- Reservierung einer geeigneten Lokalität in der Umgebung der Wohnhausanlage (Haus der Begegnung Döbling, Gatterburggasse 2a, mit der Straßenbahn erreichbar)
- Gestaltung der Einladung und Festlegung des Zeitpunkts der Aussendung der Einladung (samt Begleitschreiben)
- Tagesordnungspunkte der Hausversammlung und Zuständigkeiten

Grundidee: Präsentation von Kosten gemäß dem derzeitigen Stand des Sanierungsoptionen, jedoch die EigentümerInnen nicht mit Zahlen überfordern

Ablauf der ersten EigentümerInnenversammlung:

- Begrüßung durch die Hausverwaltung
- Zustandsbeschreibung des Gebäudes (mit Fotos)
- Vorstellung des Beratungsteams und der Leistungen im Rahmen des Projekts; ab diesem Zeitpunkt externe Moderation
- Beschreibung von grundsätzlichen Sanierungsoptionen (z.B. nur bautechnisch notwendige Maßnahmen, umfassende Sanierung mit Förderung etc.)
- Grobe Kostenschätzung und Schätzung der Einsparpotentiale auf Basis eines Rohkonzepts, das die zentralen Sanierungsmaßnahmen enthält.
- Angebot an EigentümerInnen für eine Befragung bezüglich ihrer Vorstellungen, Befürchtungen, Wünsche im Zusammenhang mit einer Sanierung
- Fragen und ausführliche Diskussion
- Bekanntgabe der nächsten Schritte

Ablauf der ersten Hausversammlung

Bei der Hausversammlung waren etwa 50 Personen anwesend, umgelegt auf die Nutzwertanteile der anwesenden EigentümerInnen wurde eine Anwesenheitsquote von etwa 32 % errechnet, wobei sich im Vorfeld der Veranstaltung weitere etwa 30 % abgemeldet hatten.

Der Ablauf der Hausversammlung folgte im Wesentlichen der Tagesordnung, wobei sich in der Diskussion folgende Themen als wichtig erwiesen:

- Kleine Nordbalkone: Besteht die Möglichkeit einer Entfernung dieser Balkone, auch im Hinblick darauf, dass diese eine massive Wärmebrücke darstellen und aus technischer Sicht nur aufwändig zu sanieren sind?
- Dämmmaßnahmen: Ist die Montage der Wärmedämmung nur an der Nordseite aus Kostengründen sinnvoll?
- Dauer der Rücklagenerhöhung: Für welchen Zeitraum müssen die Einzahlungen in die Rücklage im Falle der „kurzen“ und der „langen“ Sanierung erhöht werden?
- Dauer der Sanierung: Wie lange dauert der Austausch eines Fensters; wie lange wird die Bauzeit für die „kurze Sanierung“ dauern; werden die Gebäude während der gesamten Bauzeit eingerüstet?
- Fenstertausch: Was passiert im Falle eines allgemeinen Fenstertausches, der von der Stadt Wien gefördert wird, mit relativ neuen Fenstern?
- Teilsanierung der Wohnhausanlage: Können sich auch einzelne Häuser für die Montage einer Fassadendämmung entschließen?
- Förderung: Ist die Thewosan-Förderung eine Objekt- oder Subjektförderung?
- Innenraumklima: Wird durch die Fassadendämmung und dichte Fenster Schimmelbildung hervorgerufen?

Die Hausversammlung ist im Hinblick auf die Zielsetzung zufrieden stellend verlaufen, in der großteils sachlich geführten Diskussion wurden allerdings mehrfach Unzufriedenhei-

ten durch Zwischenrufe geäußert. Einige EigentümerInnen verließen bereits vor Ende der Hausversammlung die Veranstaltung. Wesentliches Ergebnis der EigentümerInnenversammlung war das Verständnis über die künftige Vorgehensweise.

Die geplanten Schritte nach der ersten Hausversammlung:

- Vorbereitung der Unterlagen zur Einreichung des Förderungsantrags beim WBSF – der Förderstelle der Stadt Wien (in Bearbeitung)
- Erarbeitung einer Informationsbroschüre zur Information auch der nicht anwesenden EigentümerInnen (in Bearbeitung)
- Befragung der EigentümerInnen durch das Beratungsteam während der Sommermonate hinsichtlich ihrer Wünsche, Anregungen und Ideen betreffend der Sanierung (in Bearbeitung)
- Auswertung der Befragung und Einarbeitung der Ergebnisse in das Sanierungskonzept inklusive Überarbeitung der Kostenschätzungen vor der nächsten Hausversammlung
- 2. Hausversammlung geplant für November 2003 mit der Präsentation der Ergebnisse der EigentümerInnenbefragung und der Klärung der weiteren Vorgehensweise (tatsächlich hat die 2. Hausversammlung im Mai 2004 stattgefunden)
- Einrichtung eines Info-points in der Wohnanlage zur Klärung von Detailfragen im Vorfeld der Beschlussfassung in direkten Gesprächen
- Geplante Beschlussfassung über die gewählte Sanierungsvariante nach der 2. Hausversammlung.

Informationen: einholen, auswerten und kommunizieren

Ähnlich wie beim anderen Demonstrationsprojekt erfolgte im ersten Schritt die thermisch-energetische Bewertung des Gebäudes. Im Falle der Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ erfolgte die Berechnung durch das „Haus der Zukunft“-Projektteam. Auf Basis der Grundlagenermittlung konnten eine Reihe von Sanierungsvarianten durchgerechnet werden. In Summe wurden über die gesamte Projektlaufzeit acht [!] unterschiedliche Sanierungskonzepte im Detail berechnet. In einem weiteren Schritt wurden gemeinsam mit der Technikabteilung der Hausverwaltung die sich daraus ergebenden Sanierungskosten ermittelt.

Parallel dazu erfolgte die Befragung der HauseigentümerInnen mittels Fragebogen und die Auswertung der eingegangenen Fragebögen. Von den 119 EigentümerInnen haben 78 EigentümerInnen einen ausgefüllten Fragebogen retourniert, wodurch dank intensiver Kontakte zwischen Projektteam und EigentümerInnen eine relativ hohe Rücklaufquote von 68 % erreicht werden konnte. Die Ergebnisse der Befragung:

- Der grundsätzliche Sanierungsbedarf der Wohnhausanlage steht außer Frage.
- Ein Vollwärmeschutz an der Fassade stößt prinzipiell auf Interesse.
- Die Aufnahme eines Darlehens bei Umsetzung in einem Zug wird bevorzugt.
- Von untergeordneter Bedeutung ist ein allgemeiner Fenstertausch im Wohnhaus.

- An ergänzenden Sanierungsmaßnahmen erwiesen sich nur das Ausmalen des Stiegenhauses und der Einbau von Rampen für Rollstühle und Kinderwagen als relevant.

Wie Abbildung zeigt, war für rund 70 % der befragten EigentümerInnen die Gebäudehülle grundsätzlich sanierungsbedürftig. Relativ hoch fiel auch die Akzeptanz für die Wärmeschutzverbesserung der obersten Geschosdecke, die Balkonsanierung, die Fenstersanierung sowie die Erneuerung der Stufen bei den Eingängen und der Traufenpflaster aus.

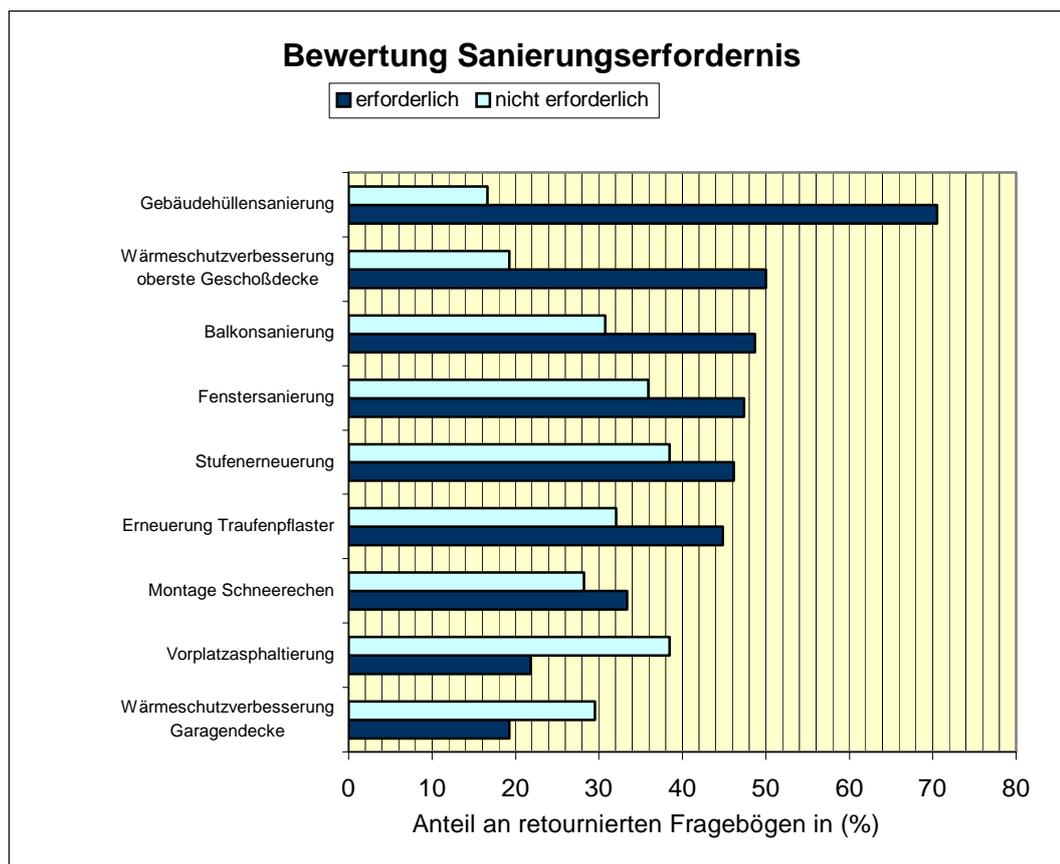


Abbildung 11: Bewertung der Sanierungserfordernis diverser Sanierungsmaßnahmen, Quelle: Informationsunterlage „An den Langen Lüssen“

Auf den Ergebnissen der EigentümerInnenbefragung und der technischen Analysen aufbauend wurden ein Maßnahmenbündel und Vorschläge für die Umsetzungsvarianten weiter verfolgt. Das Maßnahmenbündel wurde bereits beim Demonstrationsprojekt „Breitenfurterstraße“ in notwendige, sinnvolle und alternative Maßnahmen unterteilt (siehe Kapitel 5.3.3 „Prozessbegleitung Breitenfurterstraße“).

Notwendigen Maßnahmen:

- Erdung, Berührungsschutz und Nullung der haustechnischen Elektroleitungen
- Sanierung der Balkone und Balkongeländer.

Sinnvolle Maßnahmen:

- Sanierung der Fassaden in Kombination mit einer Erhöhung des Wärmeschutzes der Außenwände
- Verbesserung des Wärmeschutzes der obersten Geschoßdecke
- Erhöhung des Wärmeschutzes der Garagendecken
- Sanierung der Fenster
- Erneuerung der Stiegenhausmalerei
- Montage von Schneerechen
- Erneuerung der Hängerinnen
- Erneuerung der Vorlegestufen bei den Stiegenhäusern
- Erneuerung der Traufenpflaster
- Asphaltierung der Vorplätze

Alternative Maßnahme:

- Allgemeiner Fenstertausch (an Stelle einer Sanierung der Fenster)

Auch im Falle der „An den Langen Lüssen“ wurden auf Basis dieser Maßnahmenbündel unterschiedliche Sanierungsvarianten entwickelt, die sich bezüglich der Auswahl der Maßnahmenbündel und der Umsetzungszeiträume unterscheiden. Vier Sanierungsvarianten standen grundsätzlich zur Diskussion:

- Sanierung nach Bedarf
- Lange Sanierung: umfassende Sanierung in mehreren Schritten (Zeitraum zehn Jahre)
- Gemischte Sanierung: umfassende Sanierung in möglichst kurzer Zeit, individueller Fenstertausch oder Erhaltungsarbeiten für die bestehenden Fenster in den Folgejahren
- Kurze Sanierung: Umfassende Sanierung inklusive Fenstertausch

Eine Kurzbeschreibung der Sanierungsvarianten finden sich in Kapitel Kapitel 5.3.3 „Prozessbegleitung Breitenfurterstraß“, die vollständige Darstellung ist im Anhang „Info- unterlage – An den Langen Lüssen“ ersichtlich.

Eine Übersicht über die Sanierungsvarianten, die enthaltenen Maßnahmen und die daraus resultierenden Effekte aus finanztechnischer Sicht zeigt Tabelle 19.

Var.	Bezeichnung	Sanierungsmaßnahmen			Wärmedämmung				Darlehen erforderlich	Förderung verfügbar
		NO ¹	SI ²	AL ³	DG ⁴	AW ₅	DD ⁶	AF ⁷		
									[ja / nein]	[ja / nein]
1	Sanierung n. Bedarf								nein	nein
2	lange Sanierung								nein	nein
3	gemischte Sanierung								ja	ja
4	kurze Sanierung								ja	ja

Tabelle 19: Übersicht der Sanierungsvarianten, E.V.A., 2004.

¹ NO: notwendige Maßnahmen

² SI: sinnvolle Maßnahmen

³ AL: alternative Maßnahme

⁴ DG: Decke zur Garage

⁵ AW: Außenwand

⁶ DD: Decke zum nicht beheizten Dachboden

⁷ AF: Außenfenster (Fenstertausch inkl. Eingangsportale und Stiegenhausverglasung)

Entsprechend diesen Sanierungsvarianten wurde die mögliche Energieeinsparung je Sanierungsvariante kalkuliert. Die in Tabelle 16 angeführten Werte geben einen Überblick über die beabsichtigten Maßnahmen im Bereich der Energieeinsparung und die daraus erzielbare Energieeinsparung. Laut Gutachten des Technischen Büros DI Dworak stellen die angeführten Dämmstärken die minimal erforderlichen Werte dar, um die jeweilige Förderstufe zu erreichen. Größere Dämmstärken würden die Wirtschaftlichkeit der Dämmmaßnahmen erhöhen.

Im Wesentlichen zeigt sich, dass im Falle der „Sanierung nach Bedarf“ keine Energieeinsparung und im Falle der „Langen Sanierung“ die Energie- und Heizkosteneinsparung erst am Ende der Gebäudesanierung eintritt (voraussichtlich im Jahr 2014). Im Falle der „Gemischten Sanierung“ ist ab ca. 2006 mit einer Energieeinsparung von 44 % zu rechnen, bei der „kurzen Sanierung“ ergibt sich durch die Durchführung des Fenstertausches neben den sonstigen Dämmmaßnahmen eine rechnerische Energieeinsparung von bis zu 54 %.

Var.	Bezeichnung	Dämmstärken der Bauteile in [cm]			Fenstertausch ¹	Energieeinsparung ²
		DG ³	AW ⁴	DD ⁵		
1	Sanierung nach Bedarf	-	-	-	nein	-
2	Lange Sanierung	6	12	24	nein	- 44 (ab 2014)
3	Gemischte Sanierung	6	12	24	nein	- 44
4	Kurze Sanierung	6	12	24	ja	- 54

Tabelle 20: wärmeschutztechnischer und energetischer Vergleich der Sanierungsvarianten, Berechnung der E.V.A., 2003.

¹ Tausch sämtlicher Fenster (Wohnungsfenster und Stiegenhausverglasungen) und Balkontüren

² Durchschnittliche Energieeinsparung über alle Häuser gerechnet

³ DG: Decke zur Garage

⁴ AW: Außenwand

⁵ DD: Decke zum nicht beheizten Dachboden (oberste Geschoßdecke)

Der bestehende Heizwärmebedarf (HWB) der Wohnhausanlage liegt bei rund 115 kWh/(m²a). Bei Umsetzung der Sanierungsvarinate 3 („gemischten Sanierung“) läge die neue Energiekennzahl bei 64 kWh/(m²a), womit **Förderungsstufe 2**¹⁰⁷ mit einem Zuschuss von 45,- € je m² Wohnnutzfläche erreicht werden würde. In Summe wären dies etwa € 500.000,- an Fördergeld.

Im Falle der Umsetzung der Sanierungsvariante 4 („kurze Sanierung“) läge die neue Energiekennzahl bei rund 53 kWh/(m²a), womit sogar **Förderungsstufe 3** mit einem Zuschuss von 60,- € je m² Wohnnutzfläche erreicht werden würde. In Summe wären dies etwa € 670.000,- an Fördergeld.

Ausgehend von Erfahrungswerten und ersten Kostenannahmen wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Investitionskosten und der Folgekosten bis 2015 für die zuvor erwähnten Sanierungsvarianten vorgenommen.

Die Einzahlungen in die Rücklage betragen rund 0,70 € je m² Wohnnutzfläche und Monat, in Summe waren Anfang 2004 rund 120.000,- in der Rücklage verfügbar. An durchschnittlichen Heizkosten für Raumwärme (ohne Warmwasser) fielen rund 0,79 € je m² WNF und Monat.

¹⁰⁷ Erläuterungen zur Förderung siehe Kapitel 5.3.3 „Prozessbegleitung Breitenfurterstraße“

Der Kostenvergleich bezogen auf eine Wohnung mit durchschnittlicher Wohnnutzfläche von 90 m² zeigt laut Tabelle 21, dass die effektive Rücklageneinzahlung bei der „gemischten Sanierung“ deutlich niedriger ausfällt als bei den anderen beiden Sanierungsvarianten. Die „lange Sanierung“ ist bei gleichem Wärmeschutz effektiv um rund € 22,-- teurer als die „gemischte Sanierung“. Der „Aufpreis“ für die kurze Sanierung mit neuen Fenstern beträgt im Vergleich mit der gemischten Sanierung etwa € 26,-- je Monat.

Position	Lange Sanierung	Gemischte Sanierung	Kurze Sanierung
Gesamtbaukosten	€ 3.627.162	€ 3.430.813	€ 4.050.564
Vorhandene Rücklage	€ - 120.000	€ - 120.000	€ - 120.000
Gesamtkosten	€ 3.507.162	€ 3.310.813	€ 3.930.564
Thewosan-Förderung	€ 0,00	€ - 504.000	€ -672.000
Zwischensumme	€ 3.507.162	€ 2.806.813	€ 3.258.564
Finanzierungskosten	€ 0,00	€ 550.000	€ 670.000
Gesamtsanierungskosten	€ 3.507.162	€ 3.356.813	€ 3.928.564
Tatsächliche Rücklageneinzahlung	€ 2,69 / m ² .Monat	€ 2,65 / m ² .Monat	€ 3,00 / m ² .Monat
Heizkostensparnis	€ - 0,07/m ² .Monat	€ - 0,27 €/m ² .Monat	- 0,33 €/m ² .Monat
Effektive Belastung	€ 2,62 / m ² .Monat	€ 2,38 €/m ² .Monat	€ 2,67 €/m ² .Monat
Effektive Belastung für eine durchschnittlich große Wohnung (90 m ²)	€ 235,80 / Monat	€ 214,20 / Monat	€ 240,30 /Monat

Tabelle 21: Kostenübersicht der Sanierungsvarianten mit den voraussichtlichen Kosten, ohne Darstellung der „Sanierung nach Bedarf“.

Bei den in der Tabelle angegebenen Kosten handelt es sich um Erfahrungswerte aus vergangenen ausgeführten Sanierungsprojekten und somit um Schätzkosten. Diese sind, aufgrund von wirtschaftlichen Veränderungen und den tatsächlichen technischen Notwendigkeiten sowie erzielten Ausschreibungsergebnissen, noch veränderlich. Quelle: Infounderlage „An den Langen Lüssen“.

Vorbereitung des Infopoints und der zweiten Hausversammlung

Bereits während der Erstellung der Infounderlage wurde beim WBSF um THEWOSAN-Förderung. Die Technikabteilung der Hausverwaltung verfolgte diesbezüglich das Ziel, beim Infopoint und bei der zweiten EigentümerInnenversammlung den EigentümerInnen eine Förderungszusage des WBSF für die beabsichtigte Sanierung präsentieren zu können. Nachdem die endgültige Sanierungsvariante noch nicht feststand, nahm die

Technikabteilung in Kauf, das Sanierungskonzept bei Änderungswünschen der EigentümerInnen nochmals zu adaptieren.

Mit Abschluss der Informationsunterlage Anfang März 2004 und Vorlage der Förderungszusage des WBSF wurden die nächsten Aktivitäten vorbereitet insbesondere, der Infopoint in der Wohnhausanlage und die zweite EigentümerInnenversammlung:

- Infopoint am 15. März 2004 in der Wohnhausanlage; mit der Einladung zu Infopoint wurden die Infounderlage und Ergebnisse der EigentümerInnenbefragung verschickt;
- EigentümerInnenversammlung am 5. Mai 2004 im Veranstaltungssaal der Pfarre Heiligenstadt.

Ablauf des Infopoints

Mit dem Infopoint sollten offene Fragen der EigentümerInnen im persönlichen Kontakt zwischen der Hausverwaltung (unterstützt vom Beratungsteam) und den von der Sanierung Betroffenen geklärt werden. Auf diese Weise sollten Problemfragen direkt mit den EigentümerInnen besprochen werden und im Idealfall Zweifel am den Sanierungsvorhaben beseitigt werden. Für die Hausverwaltung war im Vorfeld der EigentümerInnenversammlung von Interesse, welche der untersuchten Sanierungsvarianten unter den EigentümerInnen eher auf Ablehnung bzw. auf Zustimmung stoßen.

Neben zwei Vertretern der Hausverwaltung und einem Vertreter der Technikabteilung waren drei Personen des Beraterteams beim Infopoint anwesend. Auf EigentümerInnenseite folgten etwa 40 % der Wohnhausanlage der Einladung zum Infopoint. Diese Teilnahmequote entspricht in etwa der sonst üblichen Beteiligung an EigentümerInnenversammlungen. Die Infounderlage als wesentliche Informationsquelle wurde von den meisten Eigentümern als „verständliche und gut aufbereitete“ Unterlage betrachtet.

Die Fragen der EigentümerInnen drehten sich vielfach um Detailfragen der Sanierung, grundsätzliche Fragen zur Sanierung kamen nur selten vor. Insbesondere wurde die Frage, „Warum soll saniert werden?“ nur vereinzelt gestellt. Nachfolgende Liste gibt einen Aufzug der häufigsten Fragen wieder:

- Bleiben außenliegende Fensterrollläden erhalten?
- Wird die Waschküche saniert?
- Wie werden Hauseingangsbereiche saniert?
- Welche Dämm- und Fenstermaterialien und Dämmstärken sollen verwendet werden?
- Ist die Anwesenheit bei der Montage der Wärmedämmung notwendig?
- Wenn das Haus gedämmt ist, kann es nicht mehr „atmen“, wie sieht es also mit Schimmelbildung aus?
- Kann man Sanierungsobjekte ansehen, die vor etwa drei bis fünf Jahren erfolgten?
- Werden bereits sanierte Balkone erneut saniert?

- Um wie viel wird der Balkon durch die Wärmedämmung kleiner?
- Wie sieht das sanierte Gebäude aus?
- Müssen EigentümerInnen mit Wohnungen im zweiten Stock die Dämmung der Keller- und Dachbodendecke mitbezahlen?
- Wie hoch sind die Belastungen nach der Sanierung?
- Können EigentümerInnen ihre Entscheidung an die Hausverwaltung abtreten?

Bezüglich der Sanierungsvarianten war unter den Teilnehmenden eine recht klare Ablehnung zur langen Sanierung, der Sanierung in mehreren Schritten, vorhanden. Als Grund wurde angeführt, dass man sich bei dieser Sanierungsvariante „gar nichts erspart“. Zwischen der kurzen und der gemischten Sanierung konnte keine eindeutige Tendenz herausgehört werden. Die TeilnehmerInnen vermittelten den Eindruck, dass sie den Vorteilen der kurzen Sanierung durchwegs positiv gegenüber standen, jedoch die hohen monatlichen Belastungen dieser Sanierungsvariante durchwegs kritisch betrachteten.

Da ein paar besonders häufige Fragen beim Infopoint auftraten, wurden die fünf häufigsten Fragen festgehalten und samt Antworten in einem kurzen Infoblatt an alle EigentümerInnen mit der Einladung zur zweiten Hausversammlung verschickt. Hausverwaltung und Beratungsteam gingen davon aus, dass diese Antworten auch für jene von Interesse wären, die am Infopoint nicht teilnahmen. Folgende Fragen und Antworten fanden sich am Infoblatt wieder:

1. Wie sieht die Höhe der monatlichen Einzahlungen künftig aus?

Die in der Informationsunterlage als „effektive Belastung“ angeführten Beträge sind derart kalkuliert, dass etwaig unvorhergesehene Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der angeführten Beträge im Allgemeinen beglichen werden können. D.h. die Einzahlungen in die Rücklage stellen sich künftig in etwa wie folgt dar:

Tabelle 22: Rücklagenvergleich Bestand und Sanierungsvarianten, Beispiel für eine 90 m² große Wohnung

Position	Lange Sanierung	Gemischte Sanierung	Kurze Sanierung
Derzeitige Rücklage	€ 63,--	€ 63,--	€ 63,--
Künftige effektive „Rücklage“	€ 235,80	€ 214,20	€ 240,30
Künftige Erhöhung der effektiven „Rücklage“	€ 172,80	€ 151,20	€ 177,30

2. Warum ist eine Dämmstärke von 12 cm vorgesehen?

Die Dämmstärke von 12 cm wurde gewählt, um den Anforderungen nachhaltigen Bauens gerecht zu werden. Ein wichtiger Punkt in den Überlegungen war das Erreichen der dritten Förderungsstufe (75,- € pro m²). Diese Förderungsstufe wird u.a. mit dieser Dämmstärke erreicht.

3. Was geschieht mit den Hauseingangstüren (Portalen)?

Die Hauseingangstüren werden bei Ausführung der „Kurzen Sanierung“ gemeinsam mit der Stiegenhausverglasung erneuert.

4. Ist die Anwesenheit während der Sanierungsarbeiten erforderlich?

Eine Anwesenheit ist nur während des Fenstertauschs im Ausmaß von etwa ein bis zwei Tagen erforderlich.

5. Was geschieht mit vorhandenen Fensterrollläden?

Vorhandene Fensterrollläden können erhalten bleiben.

Ablauf der zweiten EigentümerInnenversammlung

Ablauf und Ziele der zweiten EigentümerInnenversammlung bei der Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“ entsprachen im Wesentlichen jener beim Wohnhaus Breitenfurterstraße. Als wesentliches Ziel der Versammlung sollte jene Sanierungsvariante herausgefunden werden, die am ehesten beschlussfähig wäre. Die Versammlung entwickelte sich jedoch in eine andere Richtung.

Gegensätzlich zum Infopoint, bei dem noch eine Pro-Sanierung-Stimmung registriert worden war, stellte sich die Einstellung der TeilnehmerInnen bei der EigentümerInnenversammlung als eher skeptisch. Einige EigentümerInnen lehnten die Sanierungsvorschläge generell ab, ein Grundverständnis für die Sanierung fehlte demnach vielfach. Manche Sanierungsgegner vertraten die Meinung, dass ein Gutachten über die Notwendigkeit Sanierung eingeholt werden sollte. Demnach hatte die EigentümerInnenbefragung, aus der sich durchwegs eine Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen ergab, zu wenig Gewicht, da zum Zeitpunkt der Befragung, die Sanierungskosten nicht bekannt waren.

Insbesondere wurde der Nutzen der Außenwandwärmedämmung teils stark angezweifelt. Die objektiven Argumente Werterhaltung, Komfort und Energiekosten haben für einige EigentümerInnen angesichts der anstehenden Kosten schlicht keine. Nach wie vor waren viele EigentümerInnen davon überzeugt, dass gedämmte Außenwände nicht mehr atmen können. Diese Fehlinformation konnte mit den im Projektverlauf eingesetzten Mitteln auf breiter Basis nicht beseitigt werden. Da fehlende Atmungsaktivität und Schimmelbildung direkt mit der Außenwanddämmung assoziiert werden, besteht diesbezüglich grundsätzlich ein wichtiger Aufklärungsbedarf.

Als Manko erwies sich auch, dass die Berechnungsblätter, in den die Kostaufstellungen dargestellt waren, nicht mit der Informationsunterlage verschickt worden waren und erst bei der Hausversammlung den EigentümerInnen gezeigt wurden. Und erneut stellte sich

heraus, dass große Beträge stärker hinterfragt werden als kleine. Insbesondere wurden die hohen Kosten für die Außenwanddämmung kritisiert, eine Kostenposition, in der jedoch viele Maßnahmen, wie Gerüst, Malerarbeiten, Fensterbänke enthalten sind. Von Nutzen wäre eine getrennte Darstellung der „Sowieso“-Kosten, so dass die Position Außenwanddämmung ein wenig entschärft ist.

Während der Versammlung kristallisierten sich einige Gruppen heraus:

- ältere Frauen, die sich die Sanierung nicht leisten könnten oder wollten und mit gesundheitlichen und emotionalen Argumenten gegen Dämmung und Fenster argumentierten;
- ältere Männer, die sich als Bauexperten sahen und ein eigenes Konzept erarbeiten wollten;
- jüngere EigentümerInnen, die dem Umfang der Sanierung skeptisch gegenüberstanden, weil ihr verfügbares Einkommen durch die Rücklagenerhöhung sehr eingeschränkt würde;
- einzelne EigentümerInnen, die alles beim Alten lassen wollten und überhaupt keinen Sanierungsbedarf orteten;
- die sanierungsfreundliche Gruppe verhielt sich ruhig und war somit zahlenmäßig nicht einschätzbar.

Angesichts der teils aufgeregten Diskussion war es besonders wichtig, dass die Moderation nicht durch einen Vertreter der Hausverwaltung sondern durch einen externen Moderator erfolgte. Die Versammlung führte dadurch in einem strukturierten und größtenteils konstruktiven Ablauf zu einem wesentlichen Ergebnis: die vorliegenden Sanierungsvorschläge waren nicht beschlussfähig, ein grundsätzlich vorhandenes Sanierungserfordernis wurde jedoch erkannt. Mit Versammlungsende formte sich eine Gruppe von Interessierten, die gemeinsam mit der Hausverwaltung eine für alle akzeptable Sanierungsvariante erarbeiten wollten.

5.5 Schlussfolgerungen aus den Pilotprojekten

5.5.1 Aus der Vorbereitungsphase

Der Aufwand für die Vorbereitung der Pilotprojekte war größer, als erwartet. Wir haben unterschätzt, wie lange der Entscheidungsprozess für eine Beteiligung an einem Pilotprojekt innerhalb einer Hausverwaltung brauchen kann, da seitens der Hausverwaltung jeweils mehrere Personen in unterschiedlichen Funktionen involviert sind: Geschäftsführung, Leitung der Hausverwaltung, zuständige Person/en für das betreffende Objekt, Mitarbeiter der technischen Abteilung. Für eine Hausverwaltung bringt die Beteiligung an einem Forschungsprojekt jedenfalls einen gewissen Mehraufwand mit sich. Demgegenüber mag die Einschätzung hinsichtlich des Nutzes bei den innerhalb einer Hausverwaltung beteiligten Personen unterschiedlich sein. Dazu kommen noch unterschiedlich ausgeprägte Befürchtungen hinsichtlich Kontrolle sowie Angst vor Kritik und Verän-

derung, sei es in Bezug auf interne Abläufe oder in Bezug auf eingespielte Umgangsformen zwischen der Hausverwaltung und den EigentümerInnen.

Neben der Klärung von zeitlichen und inhaltlichen Aspekten braucht es in der Vorbereitungsphase auch Zeit, um – gemeinsam mit dem Team der Hausverwaltung und ausgehend von der jeweiligen konkreten Situation – ein gemeinsames Verständnis von der Zusammenarbeit und vom weiteren Prozess zu entwickeln. Die Festlegung von **Regeln für die Zusammenarbeit zwischen Projektteam und Hausverwaltung** (im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung ist notwendig. Dabei werden Zuständigkeiten und Verantwortungen – also die Arbeitsteilung zwischen Hausverwaltung und Projektteam – schon im Vorfeld geklärt. Für Streitfälle wird ein Modus zur Konfliktlösung vereinbart.

5.5.2 Aus den Pilotprojekten

Der Mehraufwand für eine gründliche **Vorbereitung von EigentümerInnenversammlungen** zahlt sich aus. Die wichtigsten Punkte dabei:

- Versammlungen brauchen einen **geeigneten Rahmen**, es sollte nicht die Waschküche des betreffenden Wohngebäudes sein. Kosten für die Anmietung eines geeigneten Saales sind im Verhältnis zum Gesamtaufwand gut investiert;
- Die **Dramaturgie** einer EigentümerInnenversammlung soll als plausible Abfolge von inhaltlichen Inputs, Fragen, Diskussion, Zusammenfassung, Ausblick auf den weiteren Prozess geplant werden;
- Eine **informative und ansprechende Einladung** bereitet die EigentümerInnen auf die Veranstaltung vor und kann als Anreiz wirken, an der EigentümerInnenversammlung teilzunehmen. Motto: „Es geht um Ihr Haus und daher ist es wichtig, dass Sie bei der Entscheidungsfindung dabei sind!“ Außerdem können der Hausmeister und/oder der Hausbetreuer Mundpropaganda machen und die EigentümerInnen zum Besuch der Versammlung animieren.
- Möglichkeiten für **Visualisierung** sollen genutzt werden: So kann z.B. der Sanierungsbedarf des betreffenden Gebäudes anhand von ein paar Detailfotos, die über Beamer projiziert werden, anschaulich dargestellt werden. Auf diese Weise kann die Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses innerhalb der EigentümerInnengemeinschaft hinsichtlich der Notwendigkeit einer Sanierung unterstützt werden. Außerdem sind einige prägnante Bilder vom eigenen Wohnhaus ein guter Einstieg in eine EigentümerInnenversammlung!
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem Vollwärmeschutz von Außenwänden bestehen Vorurteile (atmende Wände, Schimmelbildung etc.). Zur Unterstützung objektiver Argumente kann eine **Videsequenz** und / oder ein diesbezügliches **Gutachten** – am besten einer öffentlichen Stelle – eingesetzt werden. Das Thema sollte jedenfalls von der Hausverwaltung aufgegriffen und nicht erst von den EigentümerInnen eingebracht werden.

Eine der heikelsten Fragen im Vorfeld einer EigentümerInnenversammlung, bei der es um Sanierungsfragen geht, ist die **angemessene Informationstiefe**. Das Problem dabei: während es unmöglich ist, alle finanziellen, rechtlichen und bautechnischen Fragen im Zusammenhang mit einer Sanierung im Rahmen *einer* Versammlung umfassend und im Detail zu diskutieren, fragen einzelne EigentümerInnen schon zu Beginn detaillierte Kostenaufstellungen nach. In dieser frühen Phase des Informations- und

Entscheidungsprozesses wären zu detaillierte Darstellungen für die meisten Anwesenden jedoch kontraproduktiv.

Wenn die Hausverwaltung jedoch Kostenschätzungen angestellt hat und einen plausiblen **Vorschlag für den weiteren Informations- und Entscheidungsprozess** vorlegt, dann akzeptieren die EigentümerInnen, dass bei der ersten Informationsveranstaltung noch nicht alle Zahlen „am Tisch liegen“. Für die beiden Pilotprojekte wurde gemeinsam mit den Hausverwaltungen folgendes Grundschema für den Informations- und Entscheidungsprozess erarbeitet:

- **Erste EigentümerInnenversammlung:** Zustandsbeschreibung, grundsätzliche Sanierungsoptionen, grobe Kostenschätzung auf Basis eines Rohkonzepts, Diskussion, Vereinbarung der weiteren Schritte
- **Befragung** der EigentümerInnen hinsichtlich ihrer Vorstellungen, Wünsche und Befürchtungen im Zusammenhang mit einer Sanierung (z.T. Interviews, z.T. Fragebögen) mit Angabe von Kostenschätzungen für diverse Maßnahmen
- **Einarbeitung von „mehrheitsfähigen“ Vorschlägen** aus der Befragung in das Sanierungskonzept
- Einholen von **detaillierten Kostenschätzungen** auf Basis des überarbeiteten Sanierungskonzepts
- **Einreichung des Rohkonzepts bei der Förderstelle**, so dass eine etwaige Förderzusage bei der Entscheidungsfindung von den EigentümerInnen schon berücksichtigt werden kann (erfolgt parallel zu Pkt. 2 bis 4 wg. Zeitfaktor)
- Zusendung einer **Informationsunterlage** an die EigentümerInnen, in der die wesentlichen Punkte des Sanierungsvorhabens dargestellt werden.
- Einrichtung eines **Info-Points** (Beratung der EigentümerInnen durch die Hausverwaltung und das Beratungsteam vor Ort zu bestimmten Zeiten) zur Diskussion offener Fragen
- **Zweite EigentümerInnenversammlung:** Vorstellung des Sanierungskonzepts und der detaillierten Kosten inkl. Förderzusage (sofern vorhanden), Vorbereitung der Entscheidung sofern ein Konsens ableitbar
- Andernfalls **Überarbeitung der Sanierungsvorschläge** und anschließend **dritte EigentümerInnenversammlung**

Während es in anderen Bereichen rund um eine Sanierung (Bautechnik, Finanzierung, Recht) selbstverständlich ist, Fachleute beizuziehen, fehlt es bisher an einem Bewusstsein dafür, dass auch die Abwicklung einer EigentümerInnenversammlung hohe Anforderungen stellt und dass es nützlich ist, vorhandenes Know-how und Kompetenz zu nutzen und eine externe Moderation beizuziehen. Die Arbeit mit Gruppen von zwanzig bis über hundert Personen erfordert in jedem Fall kommunikative Fähigkeiten. Im Fall von EigentümerInnenversammlungen geht es noch dazu um das unmittelbare Wohnumfeld sowie um große finanzielle Beträge, das heißt die Betroffenheit der Beteiligten ist besonders hoch.

Die EigentümerInnenversammlungen haben gezeigt, dass eine professionelle **Moderation und Beratung durch externe Dritte** die Hausverwaltung sehr entlasten kann. Die

Vertreter der Hausverwaltung können sich besser auf ihre inhaltlichen Inputs und die Beantwortung von konkreten Fragen konzentrieren.

Damit kann auf die Ausgangsfrage für dieses Projekt, nämlich ob moderierte Entscheidungsprozesse ein Beitrag für mehr nachhaltige Sanierungen im Wohnungseigentum sein können, eine erste Antwort gegeben werden. Die Chance, dass eine Entscheidung für eine umfassende Sanierung getroffen wird steigt, wenn EigentümerInnenversammlungen in konstruktivem Klima ablaufen, das bedeutet gut vorbereitet und extern moderiert werden.

Einige Punkte, die bei externer Moderation und Beratung beachtet werden müssen:

- Die Rolle des Moderators bzw. der Moderatorin sowie des Beratungsteams muss für die Teilnehmer der Veranstaltung transparent sein. „Meine Aufgabe als unabhängiger Moderator ist es, Sie heute durch den Abend zu führen. Ziel ist, dass Sie auf dem Weg zur Entscheidungsfindung ein Stück weiter kommen. Dass es dabei verschiedenste Interessen gibt, liegt in der Natur der Sache, ich werde versuchen, für ein konstruktives Gesprächsklima zu sorgen.“
- Die „Spielregeln“ der Veranstaltung klar erläutern und dafür die Zustimmung einfordern, damit die, die sich nicht daran halten, keine Unterstützung vom Rest bekommen.
- Der Prozess der Entscheidungsfindung wird zu Beginn nochmals erklärt.
- Die Hausverwaltung ist gewöhnt, selbst zu moderieren, der Ablauf muss gut vorbeprochen werden und die Gesprächsleitung des Moderators akzeptiert werden.
- Bei Veranstaltungen in größeren Sälen bewährt sich ein eigenes Handmikrofon für den Moderator bzw. die Moderatorin.
- Eine Visualisierung der von den EigentümerInnen eingebrachten Diskussionspunkte über Flip-chart oder Beamer ist nützlich.
- Wenn ein Moderator auch fachliche Beiträge einbringt, soll das klar als Wechsel der Rolle angekündigt werden.
- Kritik und Störungen werden ernst genommen. Destruktive Beiträge können manchmal entschärft werden, wenn der Moderator genauer nachfragt, worauf die Befürchtungen beruhen, was genau passieren wird, wenn
- Der Moderator würdigt konstruktive Beiträge, damit werden auch andere Teilnehmer zu weiteren positive Wortmeldungen ermuntert und das trägt zu einem guten Gesprächsklima bei.

Vereinzelt besteht bei EigentümerInnen auch ein „übergeordnetes“ Interesse an einer Verbesserung der thermischen Qualität von Wohnbauten als Beitrag zum Klimaschutz. Im Rahmen dieses Projekts zeigten sowohl bei den EigentümerInnenversammlungen als auch in den Interviews mehrere WohnungseigentümerInnen Bereitschaft, für einen effizienteren Energiekonsum in ihrer Wohnanlage Verantwortung zu übernehmen, ohne unbedingt auf der aus heutiger Sicht „kostengünstigsten“ Lösung zu bestehen. EigentümerInnen, die bei Sanierungsentscheidungen auch Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte einbeziehen, sind zwar in der Minderheit. Das Engagement und die Argumente dieser EigentümerInnen können jedoch als Ansatzpunkte für eine breitere Diskussion des Themas genutzt werden.

6 Resumee

Aus der Analyse der Rahmenbedingungen für Sanierungen im Wohnungseigentum, der retrospektiven Betrachtung von Sanierungsprozessen sowie aus der konkreten Zusammenarbeit mit Hausverwaltungen im Zuge von zwei Sanierungsprojekten können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden. Zum Teil reichen diese Ergebnisse inhaltlich oder zeitlich weit über das Projekt hinaus und stellen somit Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung und praktische Umsetzung von moderierten Entscheidungsverfahren dar.

Schlussfolgerungen aus den Interviews mit „SanierungsexpertInnen“

Im Wohnungseigentum ist die Umsetzung von engagierten und umfassenden Sanierungen vergleichsweise schwierig. Die Gründe dafür sind vielschichtig:

- **Ohne Zustimmung der Mehrheit geht nichts** – ein (Wert-)erhaltungsbewusstsein für die Liegenschaft ist im Wohnungseigentum eher schwach ausgeprägt und die Kosten der Werterhaltung werden beim Kauf vielfach nicht berücksichtigt. Die Investitionsbereitschaft für die Anlage wird massiv durch subjektive Bewertungen und Ansprüche an die Wohnanlage bestimmt, wobei die unterschiedlichsten Interessenlagen wie die von SelbstnutzerInnen oder VermieterInnen, Einkommensverhältnisse aber auch die Generationenfrage eine wichtige Rolle spielen. Entscheidungen bedürfen stets eines breiten gemeinsamen Nenners, der oft lautet, nur tun, was wirklich notwendig ist.
- **Ohne Geld keine Musik** – die angesparten Rücklagen reichen für umfassende thermische Sanierungen häufig nicht aus. Der jede/n EigentümerIn betreffende Kostenfaktor einer Sanierung ist jedoch meist entscheidend. Die angesparten Ressourcen werden vielfach für die herkömmliche Instandhaltung benötigt, sodass Verbesserungsmaßnahmen, wozu im allgemeinen Sprachgebrauch auch eine thermische Sanierung zählt, leicht verzichtbar erscheinen. Thermische Sanierungen sind dann realistisch, wenn das Sanierungserfordernis der Fassade offensichtlich ist und die sich damit ergebende direkte Kostenbelastung subjektiv vertretbar ist.
- **Finanzierung** – je höher die angesparte Rücklage, um so größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass auch umfassende Sanierungskonzepte die erforderliche Zustimmung finden. Maßgeblich für eine positive Sanierungsentscheidung ist, ob der von den WohnungseigentümerInnen aufzubringende Sanierungsbeitrag mehrheitlich zumutbar und leistbar ist, individuelle Finanzierungsoptionen sind einer Zustimmung förderlich.
- **Qualität der Beziehung** zwischen Verwaltung und WohnungseigentümerInnen – Unzufriedenheit und Misstrauen gegenüber der Verwaltung sowie der Eindruck, nicht ausreichend informiert zu werden, dämpft die Investitionsbereitschaft. Der Informationsprozess über anstehende Investitionen und vorausblickende Rücklagendotierung erfolgt oft zu spät und nicht ausreichend. Der erforderliche Zeit-, Kommunikations- und Informationsaufwand wird vielfach unterschätzt.
- **Recht und Praxis** – der Umgang mit dem Wohnungseigentumsrecht zeigt in der Praxis immer wieder Diskrepanzen auf: In erster Linie betroffen davon ist die Praxis des individuellen Fenstertausches. Unklarheiten bestehen häufig hinsichtlich Zu-

stimmungserfordernissen sowie bei der Abgrenzung zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen im Bereich thermischer Sanierungen.

Ergebnisse aus der Untersuchung von „konventionellen“ Sanierungsprozessen

Mehr als ein Viertel der EigentümerInnen beteiligt sich nicht am Beschlussgeschehen. Da dennoch eine „aktive“ Äußerung der Mehrheit der grundbücherlichen Anteile erforderlich ist, wirkt sich ein hoher Anteil von „Nichtwählern“ erschwerend auf das Zustandekommen eines Beschlusses aus. Ein Potenzial für eine Erhöhung der Sanierungswahrscheinlichkeit liegt daher in der Aktivierung der Nichtwähler, ihre Stimme abzugeben. Vielfach ist auch das Missverständnis aufzuklären, dass eben nicht die Mehrheit der abgegebenen Stimmenanteile zählt, sondern dass sich eine Mehrheit der Anteile für eine Maßnahme entscheiden muss. Jede Stimmenthaltung erschwert also das Zustandekommen einer Entscheidung – dafür oder dagegen. Stimmenthaltung verstärkt in der Regel die aufgrund der schwerfälligen Organisationsstruktur von WohnungseigentümerInnengemeinschaften vorhandene Tendenz zur Stagnation. Besonders wichtig ist es, die EigentümerInnen von Geschäftsräumen anzusprechen, vor allem wenn diese über größere Anteile verfügen.

Die Auswertungen zeigen deutlich, dass WohnungseigentümerInnen, die ihre Wohnung selbst nutzen, signifikant häufiger die Informationsveranstaltungen besuchen und sich auch vermehrt am Beschlussgeschehen beteiligen. Das unmittelbare Angesprochensein nimmt bei jenen EigentümerInnen ab, die ihre Wohnung nicht selbst nutzen und in weiterer Folge auch bei den Versammlungen deutlich weniger vertreten sind sowie bei der Beschlussfassung fehlen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Problem größer werden wird, da der Anteil der vermieteten Eigentumswohnungen in Zukunft noch ansteigen wird.

Ist es aber damit getan, an die Verantwortung der WohnungseigentümerInnen zu appellieren? Ist es nicht auch legitim, sich neutral zu positionieren? Nicht alle EigentümerInnen sind in gleicher Weise von bestimmten Maßnahmen angesprochen, selbst wenn diese letztendlich aus der gemeinsamen Rücklage finanziert werden.

Jemand, der sich nicht am Beschluss beteiligt, drückt damit weder Zustimmung noch Ablehnung aus. Man rechnet damit, dass eine Entscheidung auch ohne das eigene Mitwirken zustande kommt und ist im Regelfall auch bereit, das Ergebnis mitzutragen. Es darf angenommen werden, dass es nicht die Intention der EigentümerInnen ist, indem sie sich der Stimme enthalten, eine Entscheidung zu blockieren. In diesem Falle hätten sie sich wohl am Prozess beteiligt. Da die derzeitige Rechtslage jedoch keine andere Auslegung bietet, als auch die „Neutralstimmen“ in die Bewertung einzubeziehen (möglicherweise i.S. eines relativen Wahlrechts) liegen für das Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen bereits strukturell schwierige Ausgangsbedingungen vor.

Da die Identifikation der EigentümerInnen mit „ihrer Stiege“ bzw. mit „ihrem Haus“ höher ist als mit der gesamten Liegenschaft, wäre weiters die Teilung großer Liegenschaften in einzelne Abrechnungseinheiten zu fördern. Es kann angenommen werden, dass die aktive Beteiligung von WohnungseigentümerInnen an der Willensbildung in einzelnen – d.h. eher überschaubaren – Abrechnungseinheiten wesentlich höher ist, als in großen Liegenschaften.

Innovatives Prozessdesign

Aus den beiden Fallbeispielen sowie dem Workshop mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft und Verwaltung, der im Rahmen dieses Projekts durchgeführt wurde, können folgende Schlüsse gezogen werden: Ein klar strukturiertes Prozessdesign zur Entscheidungsfindung der EigentümerInnen ist von Vorteil. Wichtig ist hierbei, dass den EigentümerInnen die Möglichkeit eingeräumt wird, diesen Prozess mitzugestalten. Der Ablauf eines professionellen Entscheidungsprozesses muss letztendlich an die spezifischen Gegebenheiten angepasst werden.

Für alle verschiedenartigen Entscheidungsabläufe ist der Einstieg in das Thema und in den Prozess wichtig. Der Schwerpunkt ist vermehrt auf Informationstransfer im Allgemeinen und weniger auf technische Aspekte zu legen: attraktive Einladungen gestalten, mediale Unterstützung einsetzen, externe BeraterInnen einbinden, den Gebäudebestand (und seine Schwächen wie Stärken) objektiv darstellen.

Gerade im Hinblick auf allgemein zugängliche Tools, die die Vorbereitung von umfassenden Sanierungen unterstützen, besteht großer Bedarf. So zeigt sich Interesse an einfach einsetzbaren Pre-check Tools, mit denen die Kosten einer (umfassenden) Sanierung in der Frühphase an Hand simpler Kennzahlen abgeschätzt werden können. Gerade im Hinblick auf Visualisierungsmöglichkeiten zur Darstellung von Wohngebäuden, wie sie nach der Sanierung aussehen könnten, sind Softwarelösungen erwünscht. Hilfreich wäre aber auch die Kenntnis über SanierungsexpertInnen, die zur fachlichen Unterstützung von kleineren Immobilienbüros ohne Bautechnikabteilung geeignet sind.

Im Zusammenhang mit Versammlungen von größeren EigentümerInnengemeinschaften (mehr als 20 EigentümerInnen) können neben der „klassischen“ EigentümerInnenversammlung im Plenum offene Formen der Diskussion und Gruppenarbeit die Entscheidungsfindung unterstützen. Auch wenn z.B. Gruppendiskussionen im Rahmen eines Forschungsprojekts sinnvoll einsetzbar wären, bleibt allerdings die Frage, wieweit engagiertere Formen der Arbeit mit Großgruppen in der Praxis umgesetzt werden können.

Wie vorhin bereits angesprochen, ist im Rahmen des Projekts deutlich geworden, wie wichtig die Visualisierung von Sanierungsvarianten ist. Trotzdem sind für die Sanierung – im Gegensatz zum Neubau keine Standard-Tools vorhanden, die eine anschauliche Darstellung von Sanierungsmaßnahmen unterstützen würden. Wer in ein neues Auto oder jetzt auch schon in eine Neubauwohnung investiert, bekommt anschauliches Bildmaterial bis hin zur virtual reality präsentiert. Im Fall von Sanierungen begnügen sich Hausverwaltungen oft mit abschreckenden Excel Kostentabellen. Prozessbegleitung, Informationsvermittlung und anschauliche Darstellung erfordern Know-how das bei Sanierungssummen von oft mehreren 100.000,- Euro vorhanden sein sollte.

Hauptaugenmerk ist bei den bestehenden Rahmenbedingungen auf die Aktivierung der „trägen“ Masse zu legen. Detailuntersuchungen haben gezeigt, dass Sanierungsbeschlüsse weniger an „Nein“-Stimmen scheitern als vielmehr an mangelnder Beteiligung der EigentümerInnen. Bei Stimmenthaltungen in der Höhe von bis zu einem Drittel können Sanierungen nur dann umgesetzt werden, wenn sich ein Großteil der abgegebenen Stimmen (rund zwei Drittel der EigentümerInnen) für eine Sanierung ausspre-

chen. Vielen WohnungseigentümerInnen, die an der Beschlussfassung nicht teilnehmen oder sich „neutral“ verhalten, ist dieses Problem nicht bewusst.

Wie sich ebenfalls gezeigt hat, werden umfassende Sanierungen eher in Angriff genommen, wenn entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Ein wesentliches Element für die Bewusstseinsbildung der EigentümerInnen zur Schaffung von ausreichenden finanziellen Mitteln bildet eine ordentliche Vorausschau. Mit der Vorausschau besteht die Möglichkeit rechtzeitig (nicht erst im Jahr vor der geplanten Sanierung) auf einen höheren Erhaltungsaufwand in der Vorausschau hinzuweisen. In der Praxis der Rechtsberatung von WohnungseigentümerInnen wird immer wieder beklagt, dass diese Informationspflicht wenig genau genommen wird.

Darüber hinaus haben sich aus den Sanierungsfällen Hinweise für Empfehlungen in Richtung rechtliche Rahmenbedingungen und Förderbedingungen ergeben. Dies betrifft sowohl den Modus der Beschlussfassung (Stellenwert der Stimmenthaltungen) als auch die Rahmenbedingungen für einzelne Abrechnungseinheiten innerhalb einer größeren EigentümerInnengemeinschaft. Ein Kernproblem von umfassenden Sanierungen – zu geringe Rücklagen – könnte durch gesetzlich vorgegebene, vernünftige Mindestrücklagen entschärft werden.

Aber auch die Förderstellen könnten zusätzliche Anreize in Richtung einer Verbesserung der Entscheidungsprozesse geben, indem finanzielle Mittel für umfassende Sanierungen in Form attraktiver Förderungen angeboten werden aber auch indem intermediäre Beratung im Rahmen der Sanierungsförderung ebenso gefördert wird, wie Planungs- und Bauleistungen.

7 Arbeitsdokumentation

7.1 Produkte

- Leitfaden: „Sanierung im Wohnungseigentum“
- Projektwebpage: www.eva.ac.at/projekte/parti_san.htm
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Beschlussfassung und der Willensbildung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002
- Überblick über die Wohnbausanierungsförderung in Österreich
- Protokoll des Projektworkshops
- Unterlagen zum Demo-Wohngebäude „Breitenfurterstraße“:
 - Einladungen zur den beiden Hausversammlungen
 - Protokolle der beiden Hausversammlungen
 - Präsentationsunterlage über Beschreibung des Gebäudezustands – 1. Hausversammlung (BWS)
 - Präsentationsunterlage über die Beschreibung genereller Sanierungsmöglichkeiten in technischer und finanzieller Hinsicht sowie über die Darstellung des Prozesses zur Entscheidungsfindung für eine Sanierung – 1. Hausversammlung
 - Präsentationsunterlage über das Sanierungskonzept (drei Alternativen), über Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden und über Finanzierung & Förderung (BWS)
 - Präsentationsunterlage über die Ergebnisse der EigentümerInnenbefragung
 - Fragebogen (erging an alle 31 EigentümerInnen)
 - Informationsunterlage über die beabsichtigte Sanierung
 - HWB-Berechnungen (erstellt vom Technischen Büro Dvorak)
 - Sanierungskonzept zur Einreichung beim WBSF (erstellt von BWS)
 - Abstimmungsbogen
- Unterlagen zur Demo-Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“:
 - Einladungen zu den beiden Hausversammlungen und zum Infopoint
 - Protokolle der beiden Hausversammlungen und des Infopoints
 - Präsentationsunterlage über Beschreibung des Gebäudezustands – 1. Hausversammlung (ÖWS)
 - Präsentationsunterlage über die Beschreibung genereller Sanierungsmöglichkeiten in technischer und finanzieller Hinsicht sowie über die Darstellung des Prozesses zur Entscheidungsfindung für eine Sanierung – 1. Hausversammlung
 -
 - Fragebogen (erging an alle 122 EigentümerInnen)
 - Informationsunterlage über die beabsichtigte Sanierung

- HWB-Berechnungen aller 13 Wohngebäude für den Gebäudebestand und für sechs Sanierungsvarianten
- Sanierungskonzept zur Einreichung beim WBSF

7.2 Projektworkshop

Am 7. Oktober 2004 erfolgte im Wohnzentrum der Sozialbau AG der Reflexionsworkshop mit insgesamt 35 TeilnehmerInnen verschiedenster Herkunft: neben gemeinnützigen und gewerblichen Hausverwaltungen und Bautechnikabteilungen waren die Politik, die öffentliche Verwaltung auf Bundes- und Landesebene, die Wohnbausanierungsförderung, Forschungs- und Fortbildungsinstitutionen, die Industrie, Planungsbüros und EigentümerInnen vertreten.

Beim Workshop wurden die Programmreihe „Haus der Zukunft“ des BMVIT vorgestellt und die Tätigkeiten und Ergebnisse des „Haus der Zukunft“-Projekts als Einstieg in das Thema „Umfassende Sanierung im Wohnungseigentum“ präsentiert. Insbesondere stellten wir das zu diesem Zeitpunkt vorläufige Prozessdesign eines moderierten Entscheidungsverfahrens im Wohnungseigentum vor. Im Anschluss daran erfolgte eine in Kleingruppen organisierte Diskussion zu drei Kernfragen:

- Gibt es ein empfehlenswertes Prozessdesign für den Informations- und Entscheidungsablauf im Wohnungseigentum? (im Rahmen des bestehenden Wohnungseigentums-Gesetzes)
- Was sind Stärken und Schwächen des vorgestellten Prozessdesigns?
- Welche Rahmenbedingungen und Instrumente werden zur Umsetzung benötigt?

Jeweils ein Vertreter der Kleingruppe präsentierte die gruppenspezifischen Antworten. Die wesentlichen Ergebnisse des Workshops lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein klar strukturiertes Prozessdesign ist von Vorteil, wobei aber kein einzig gültiges Modell vorgegeben werden darf. Der Ablauf eines professionellen Entscheidungsprozesses muss letztendlich an die spezifischen Gegebenheiten angepasst werden.
- Hauptaugenmerk ist bei den bestehenden Rahmenbedingungen auf die Aktivierung der „trägen“ Masse zu legen.
- Für alle verschiedenartigen Entscheidungsabläufe ist der Einstieg in das Thema und in den Prozess wichtig. Der Schwerpunkt ist vermehrt auf Informationstransfer im Allgemeinen und weniger auf technische Aspekte zu legen: attraktive Einladungen gestalten, mediale Unterstützung einsetzen, externe BeraterInnen einbinden, ...
- Es besteht ein Bedarf an einfach einsetzbaren Pre-check Tools, mit denen die Kosten einer (umfassenden) Sanierung in der Frühphase an Hand simpler Kennzahlen abgeschätzt werden können. Hilfreich wäre aber auch die Kenntnis über SanierungsexpertInnen, die zur fachlichen Unterstützung von kleineren Immobilienbüros ohne Bautechnikabteilung geeignet sind.
- Sicherstellung der finanziellen Mittel für umfassende Sanierungen in Form attraktiver Förderungen aber auch mittels (gesetzlich vorgegebener) vernünftiger Mindestrücklagen.

Das Protokoll zum Projektworkshop befindet sich im Anhang.

7.3 Besprechungen, Workshops, Events

7.3.1 Projektteaminterne Besprechungen: (17)

- 28. November 2002: Projektstart
- 9. Jänner 2003: Kick-off meeting
- 12. Februar 2003: Status quo der Demo-Projektauswahl, Vernetzungsmöglichkeiten mit anderen HausderZukunft-Projekten
- 5. März 2003: Auswahl von (weiteren) DEMO-Projekten
- 10. April 2003: Entwurf der Einladung für die erste Hausversammlung in der Breitenfurterstraße, Berechnung des Heizwärmebedarfs der Wohnhausanlage „An den langen Lüssen“ für die Einreichung beim WBSF, Analyse der Beschlussergebnisse eines vorangegangenen Pilotprojektes „Gebäudekomplex am Matzleinsdorferplatz“
- 15. Mai 2003: Synergien mit anderen HausderZukunft-Projekten, Hausversammlung der ersten Hausversammlung „Breitenfurtersraße“ und Vorbereitungen für die erste Hausversammlung „An den Langen Lüssen“ (Startphase)
- 8. Juli 2003: Projektentwicklung nach den ersten Hausversammlungen, Klärung der kommenden Schritte
- 6. August 2003: Erstellung des Zwischenberichts
- 17. September 2003: Status quo der Demonstrationsprojekte und der Experteninterviews, erste Vorbereitungen für den Leitfaden
- 30. September 2003: erste Ideen zum Aufbau des Leitfadens, Status quo der Demonstrationsprojekte
- 7. Oktober 2003: Infounterlage für „Breitenfurterstraße“, Auswertung Fragebögen „An den Langen Lüssen“
- 22. Jänner 2004: Überblick Projektphasen bis Projektende, Vernetzungsaktivitäten mit anderen HausderZukunft-Projekten, erste Vorbereitungen für den Reflexionsworkshop, Infounterlage für „An den Langen Lüssen“
- 14. April 2004: Sicherung des Praxistransfer der Erfahrungen aus den Pilotprojekten
- 1. Juli 2004: Vorbereitung der Projektteamklausur in Gols
- 20./21. Juli 2004: Projektteamklausur in Gols, Projektablauf bis Projektende
- 30. August 2004: Information über den Status Quo der Demonstrationsprojekte, Vorbereitung des Projektworkshops
- 4. Oktober 2004: Vorbereitung des Projektworkshops

7.3.2 Besprechungen und Termine mit BWS (Breitenfurterstraße): (10)

- 5. Februar 2003: Projektvorstellung und DEMO-Projektvorauswahl
- 17. Februar 2003: Gebäudeauswahl (Breitenfurterstraße 381, 1230 Wien) und Klärung der Kooperation
- 27. Februar 2003: Gebäudebesichtigung

- 10. April 2003: inhaltliche Besprechung der Tagesordnungspunkte für die erste Hausversammlung, Design der Einladung zur Hausversammlung
- 29. April 2003: Konkretisierung des Ablaufs der ersten Hausversammlung
- 8. Mai 2003: 1. Hausversammlung „Breitenfurterstraße“
- 24. September 2003: Ergebnisse der Fragebogenauswertung und Klärung der BWS-Aktivitäten (HWB-Berechnung und Kostenschätzung)
- 23. Oktober 2003: Klärung der technischen Sanierungsmaßnahmen und Erstellung des Grobkonzepts der zweiten Hausversammlung
- 30. Jänner 2004: Vorbereitung der zweiten Hausversammlung und Klärung des Prozesses nach der zweiten Hausversammlung
- 17. Februar 2004: 2. Hausversammlung

7.3.3 Besprechungen und Termine mit ÖSW (An den Langen Lüssen): (16)

- 10. Februar 2003: Projektvorstellung und DEMO-Projektvorauswahl
- 3. März 2003: Gebäudeauswahl (An den Langen Lüssen, 1190 Wien) und Klärung der Kooperation
- 28. Mai 2003: Vorbereitung der ersten Hausversammlung
- 11. Juni 2003: Konkretisierung der ersten Hausversammlung
- 24. Juni 2003: Besichtigung der Wohnhausanlage „An den Langen Lüssen“
- 26. Juni 2003: 1. Hausversammlung „An den Langen Lüssen“
- 29. Juli 2003: Klärung von Detailfragen zur Berechnung des Heizwärmebedarfs für die Einreichung beim WBSF, Abstimmung der Informationsbroschüre
- 26. August 2003: Vorstellung des Projekts gemeinsam mit dem ÖSW beim WBSF und Klärung offener Fragen zur HWB-Berechnung
- 1. Oktober 2003: Abschluss der HWB-Berechnungen, Klärung des Status Quo der Infounderlage, des Sanierungskonzeptes und der EigentümerInnenbefragung
- 22. Oktober 2003: Klärung des weiteren Ablaufs (Fördereinreichung, Infounderlage, Infopoint und 2. Hausversammlung)
- 11. November 2003: Arbeitsaufteilung für Infounderlage
- 29. Jänner 2004: Abschluss der Infounderlage, Vorbereitung von Infopoint und zweiter Hausversammlung
- 15. März 2004: Infopoint in der Wohnhausanlage
- 2. April 2004: Rückblick Infopoint und Konkretisierung der zweiten Hausversammlung
- 5. Mai 2004: 2. Hausversammlung
- 1. Juli 2004: Nachbesprechung zur zweiten Hausversammlung, Reflexionsgespräch mit ÖSW

7.3.4 HausderZukunft-Vernetzungstreffen: (9)

- 14. Februar 2003: Vernetzungstreffen bei ÖGUT mit dem „Österreichischen Ökologie Institut“ (ÖÖI) und dem „Interuniversitären Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur“ (IFZ)
- 13./14. März 2003: Startworkshop aller HausderZukunft-Projekte
- 6. Mai 2003: Synergietreffen mit ÖÖI und IFZ über grundsätzlich mögliche gemeinsame Aktivitäten
- 27. Mai 2003: Synergietreffen mit ÖÖI und IFZ, Konkretisierung gemeinsamer Aktivitäten
- 30. September 2003: Synergietreffen mit ÖÖI, IFZ und ZSI bezüglich gemeinsamer Workshopreihe
- 11. März 2004: Synergietreffen mit ÖÖI, IFZ und ZSI zum Thema Sanierungsmanager
- 27. Mai 2004: Synergietreffen mit ÖÖI, IFZ und ZSI über gemeinsames Marketing
- 17. September 2004: Workshop „Konfliktfreie Sanierung“ in Graz
- 22./23. September 2004: Abstimmungsworkshop zur „Programm Vorbereitung von **wohnmodern**, dem Programm zur Unterstützung der Sanierung und Modernisierung im großvolumigen Wohngebäudebestand im Rahmen von **klima:aktiv**“ in Keutschach/Kärnten

8 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Behring, Helbrecht: Wohnungseigentum in Europa, Wüstenrot Stiftung (Hg.). Ludwigsburg 2002
- Derbolav/Langer/Popper/Heindl/Hofmann/Harlfinger/Wieniger, Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, NWV 2002
- Dirnbacher, WEG 2002, ÖVI 2002
- Hausmann, Vonkilch (Hrsg.), Österreichisches Wohnrecht Kommentar, Springer 2002
- Havel, Fink, Barta: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999
- Jäger, Böhm, WEG 2002 – Checklist für den Hausverwalter, immolex 2002/216
- Kletecka, WEG 2002 Wohnungseigentumsgesetz 2002 mit Anmerkungen und Materialien, Wien 2002
- Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143
- Kletecka, Probleme der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft, wobl 1995, 82
- Lenk, Das Recht der Eigentümerversammlung im WEG 2002, immolex 2002/334
- Leutgöb, Hüttler, Bucar: Wohngebäudesanierung mit Einspar-Garantie, Wien 2002 i.A. des BM f. Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des BM für Arbeit und Wirtschaft
- Lugger: österreichisches wohnhandbuch, Innsbruck 2000
- Moser, Havel: Mischobjekte – Probleme bei Erhaltung und Sanierung. SRZ (Hg.) im Auftrag der Stadt Wien, 2001
- Palten, Wohnungseigentumsrecht; Erläuterungen und Rechtsprechung, Manz 2003
- Prader, Verwaltung nach dem WEG 2002, immolex 2002/202
- Prader, WEG Wohnungseigentumsgesetz 2002, Manz 2002
- Schauer, Die EigentümerInnengemeinschaft (§§ 18ff WEG 2002), wobl 2002, 135
- Stabentheiner, Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick, immolex 2002/163
- Stabentheiner-Schernthanner, WEG 2002, immolex Spezial Manz 2002
- Stenitzer, EnergieSparFörderungen und EnergieBeratung 2003. Neunte aktualisierte Auflage; Energieverwertungsagentur - the Austrian Energy Agency (E.V.A.).
- Würth-Zingher, Wohnrecht 2002, II. Teil WEG 2002, Manz 2002

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Art der Nutzung der vier Wohnanlagen	51
Abbildung 2: Teilnahme am Beschluss nach WE-Objekten	54
Objekt "Breitenfurterstraße"	
Abbildung 3: Ansicht Quergasse	98
Abbildung 4: Ansicht Breitenfurter Straße	98
Abbildung 5: Detailansicht Fassade	98
Abbildung 6: Detailansicht Hauseingangsbereich	98
Abbildung 7: Bewertung der Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen.....	104
Objekt "An den Langen Lüssen"	
Abbildung 8: Zweigeschoßiges Wohnhaus, Längsseite (Norden).....	113
Abbildung 9: Dreigeschoßiges Wohnhaus, Längsseite (Süden)	113
Abbildung 10: Dreigeschoßiges Wohnhaus, Giebelseite	113
Abbildung 11: Bewertung der Sanierungserfordernis diverser Sanierungsmaßnahmen, Quelle: Informationsunterlage „An den Langen Lüssen“	119

10 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der untersuchten Wohnanlagen	43
Tabelle 2: Teilnahme an Hausversammlung der vier Wohnanlagen	45
Tabelle 3: Teilnahme an der Hausversammlung nach Nutzung	46
Tabelle 4: Abstimmungsergebnisse nach Nutzergruppen der vier Liegenschaften	48
Tabelle 5: Abstimmungsergebnis und Teilnahme an Hausversammlung	48
Tabelle 6: Ergebnisse der Beschlussfassung nach Liegenschaften	49
Tabelle 7: Margaretengürtel Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung	49
Tabelle 8: Margaretengürtel Abstimmungsergebnis	49
Tabelle 9: Matzleinsdorferplatz Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung	50
Tabelle 10: Matzleinsdorferplatz Abstimmungsergebnis	50
Tabelle 11: Schusswallgasse Nutzung und Teilnahme an Hausversammlung	50
Tabelle 12: Schusswallgasse Abstimmungsergebnis	50
Tabelle 13: Wiedner Hauptstrasse Nutzung und Teilnahme Hausversammlung	51
Tabelle 14: Wiedner Hauptstraße Abstimmungsergebnis	51
Tabelle 15: Übersicht der Sanierungsvarianten, Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“	106
Tabelle 16: wärmeschutztechnischer und energetischer Vergleich der Sanierungsvarianten, Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“	107
Tabelle 17: Kostenaufstellung der Sanierungsvarianten nach Gewerken, Quelle: Informationsunterlage „Breitenfurterstraße“	109
Tabelle 18: Kostenübersicht der Sanierungsvarianten, ohne Darstellung der „Sanierung nach Bedarf“; Quelle: Infounderlage „Breitenfurterstraße“	110
Tabelle 19: Übersicht der Sanierungsvarianten, E.V.A., 2004	121
Tabelle 20: wärmeschutztechnischer und energetischer Vergleich der Sanierungsvarianten, Berechnung der E.V.A., 2003	122

Tabelle 21: Kostenübersicht der Sanierungsvarianten mit den voraussichtlichen Kosten,
ohne Darstellung der „Sanierung nach Bedarf“..... 123

Tabelle 22: Rücklagenvergleich Bestand und Sanierungsvarianten, Beispiel für eine 90
m² große Wohnung 125

11 Übersicht Anhang

Die im Folgenden angeführten Unterlagen I bis IX sind im Berichtsteil „Anhang zum Endbericht“ enthalten:

11.1 Allgemeine Unterlagen

- I. Leitfaden „Sanierung im Wohnungseigentum“
- II. Protokoll vom Projektworkshop
- III. Präsentation bei HdZ-Workshop „Konfliktfreie Sanierung“ in Graz

11.2 Unterlagen zum Pilotprojekt ‚Breitenfurterstraße‘

- IV. Einladung zur ersten Hausversammlung
- V. Fragebogen: Befragung der EigentümerInnen zur Einschätzung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes
- VI. Informationsunterlage

11.3 Unterlagen zum Pilotprojekt ‚An den Längen Lüssen‘

- VII. Einladung zur ersten Hausversammlung
- VIII. Fragebogen: Befragung der EigentümerInnen zur Einschätzung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes
- IX. Informationsunterlage zur geplanten Sanierung der Wohnhausanlage