



Thewosan – derzeit in aller Munde

Was ist Thewosan?

Thewosan bedeutet thermisch energetische Wohnhaussanierung und ist eine Variante einer geförderten Sanierung für Althäuser. Ziel ist die Energieeinsparung durch eine umfassende Sanierung, die den CO₂ Ausstoß reduzieren und gleichzeitig die Wohnbehaglichkeit erhöhen soll. In den landesgesetzlichen Förderbestimmungen gibt es unterschiedliche Ansätze und unterschiedlichen Förderungsumfang. Wie immer sitzen die Probleme im Detail.

Der „Presse“ vom 18.12.2009 entnehmen wir, dass jeder zweite Altbau auf Förderung verzichten muss, da **nur solche Gebäude gefördert saniert werden können, die der Bauordnung entsprechen**. Gerade bei sehr alten Häusern ist das aber oft nicht der Fall, da die Bestimmungen der Bauordnung und die Flächenwidmungspläne nicht eingehalten sind. Als Begründung wird angeführt, dass diese Bauten oft älter sind als die Bauordnung.

Aber auch sonst gibt es zahlreiche Probleme. Daher ist eine ausreichende Detailplanung notwendig, bevor eine derartige Sanierung beschlossen wird. Für viele Miteigentümer ist nicht nur die Reduzierung des CO₂ Ausstoßes wichtig, sondern auch eine Kosten-Nutzenrechnung auf nicht volkswirtschaftlicher Ebene, d. h. für die eigene Geldbörse. Viele Wohnungseigentümer sehen die Thewosan-Sanierung als Lösung aller Probleme und Erledigung allen Sanierungsaufwandes der nächsten Jahre auf einmal. Andere rechnen lieber nach und kommen zu dem Ergebnis, dass die Einsparung in finanzieller Hinsicht geringer ist als die Kosten, die aufgewendet werden. Da diese Sanierungen über geförderte Darlehen erfolgen, muss auf die tatsächlichen Kosten hochgerechnet werden. So manche Liegenschaft ist rein wirtschaftlich besser bedient, wenn die Sanierung Schritt für Schritt erfolgt und das Haus nicht dick mit Styropor verpackt wird und damit trotz weiterem Sanierungsbedarfs auf viele Jahre tief verschuldet ist.

Wir empfehlen unseren Mitgliedern, bevor über eine Sanierung abgestimmt wird, ein **Bauzustandsgutachten** erstellen zu lassen, um den **tatsächlichen Sanierungsbedarf** zu erheben. Davon ausgehend sollten verschiedene Sanierungsvarianten mit Vor- und Nachteilen und Darstellung der Kosten erarbeitet werden. **Erst nach umfassender Information sollten Entscheidungen getroffen werden**. Diese Vorgangsweise kostet zwar bereits Geld, bevor noch klar ist, welcher Sanierungsbedarf besteht, die Entscheidungen können aber fundierter getroffen werden und es werden Überraschungen vermieden. In unserer Beratungspraxis erleben wir immer wieder überraschte Wohnungseigentümer, die den Umfang der

www.gdw.at



Thewosan kostet Geld - viel Geld; daher sollte einer Entscheidung umfassendste Information vorausgehen.

Die Feststellung der möglichen Förderleistung ist eine von mehreren Entscheidungsgrundlagen bei einer Beschlussfassung für eine thermisch-energetische Sanierung. Erst wenn **alle Entscheidungsgrundlagen** auf dem Tisch liegen (Bauzustandsüberprüfung, Kostenschätzung Sanierungskonzept, Heizwärmebedarfsrechnung für den Bauzustand vor und nach der Sanierung, Vorprüfung wegen Förderzusage) ist es sinnvoll, eine Beschlussfassung für eine Sanierung zu initiieren!

Entscheidung für Thewosan erst lange nach der Entscheidung erfassen. Die Überraschung ist dann groß, wenn die Fensterflächen kleiner werden, die Terrassengeländer aufgedoppelt werden müssen, weil auch die Balkonplatte gedämmt werden muss, und dadurch das Geländer nicht mehr die ausreichende Höhe aufweist. Uns wurde auch schon von Projekten berichtet, bei denen der Türstapel zur Loggia nach der Sanierung fast 30 cm hoch war, um den Niveauunterschied zur gedämmten Loggia zu erhalten. Oftmals entsteht auch ein gewisser „Tunnelblick“ mit geringerem Lichteinfall durch das Einpacken der Fassadenflächen.

Wie wird eine Thewosan-Sanierung richtig beschlossen?

Sinnvoll ist es, erst nach ausreichender Information sämtlicher Miteigentümer über die tatsächlichen Änderungen durch die geplante Sanierung, die tatsächlichen Kosten und die sonstigen anstehenden Sanierungsarbeiten eine Beschlussfassung in die Wege zu leiten.

Oftmals wird ein sehr umfassender Beschluss gefasst, sodass dem Verwalter ein sehr weiter Spielraum zur Durchführung der Sanierung bleibt. Die Miteigentümer sollten die Verantwortung und die Entscheidungen aber nicht an den Verwalter übertragen, sondern das Ruder nicht aus der Hand geben und **Schritt für Schritt die entsprechenden Entscheidungen treffen**.

Wenn der Verwalter in einem ersten Schritt nur beauftragt wird, um die Förderung anzusuchen, bleibt die Entscheidung über den Umfang der Sanierung bei der Eigentümergemeinschaft. Mündige Miteigentümer können nach Vorliegen der Förderungszusage und des Vorprüfberichtes entscheiden, in welchem Umfang die Sanierung durchgeführt werden soll.

Wie kann ein Sanierungsbeschluss bekämpft werden?

Wie jeder Mehrheitsbeschluss kann auch ein derartiger Sanierungsbeschluss **unter Einhaltung einer Frist von einem Monat beim zuständigen Bezirksgericht aus formellen Gründen** bekämpft werden.

Im Fall einer Thewosansanierung kann der Beschluss auch **inhaltlich innerhalb einer Frist von drei Monaten** bekämpft werden. Der anfechtende Miteigentümer müsste dann seine Beeinträchtigung beweisen, bzw. die Unwirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen. Dies wird wohl nur in Einzelfällen erfolgreich möglich sein und ist mit einem erheblichen Kostenrisiko im Gerichtsverfahren verbunden.

Ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft kann aber selbstverständlich auch **durch einen gegen teiligen Beschluss der Eigentümergemeinschaft aufgehoben** werden. Dies wird vor allem dann erfolgen, wenn nachträglich neue Informationen hervorgekommen sind, die zu einer anderen Entscheidung der Mehrheit führen. Das wird aber auch dann vorkommen, wenn Miteigentümer „überredet“ wurden.

Ist Thewosan sinnvoll?

Diese Frage kann weder mit ja noch mit nein beantwortet werden, da es auf das jeweilige Gebäude ankommt und auf die Durchführung der Sanierung. Wenn in der Planung bauphysikalische Fehler geschehen, kann dies ebenso zu einer Schädigung der Bausubstanz führen, wie wenn Ausführungsfehler passieren. Derartige Fehler zeigen sich oft durch die Bildung von Kondenswasser, was zu **feuchten Flecken und Schimmelbildung** führt. Wenn die Kondensation im Wandaufbau erfolgt, wird dies oft erst dann bemerkt, wenn die Bausubstanz schwer geschädigt ist. Zu beachten ist auch, dass alle Wohnräume beheizt und gelüftet werden müssen. Je dichter die Fenster und Wände werden, desto mehr Bedeutung gewinnt das „richtige Wohnen“ mit ausreichendem Stoßlüften. Bei manchen Sanierungskonzepten wird für die ausreichende Belüftung gesorgt, indem mechanische Lüftungsanlagen eingebaut werden, um Schädigung der Bausubstanz zu verhindern.

Thewosan ist nicht unumstritten!

„Wärmedämmung in der Praxis bedeutet derzeit in Österreich, frei nach dem Motto „Darf's ein bisschen mehr sein?“, möglichst dicke Styroporplatten auf die Außenmauern zu kleben ... die Sanierung der sanierten Gebäude in einigen Jahren ist daher absehbar“ (Salzburger Nachrichten, 19.6.2010, Seite 33). „... unterstützen ... die Bauwirtschaft und die damit verbundenen Handwerker, sondern forcieren auch

das Erreichen der Energie- und Klimaziele ... schafft neues Wachstum ...“ (Wirtschaftsminister Dr. Reinhold Mitterlehner im Interview in der „Presse“, 11.9.2010). Diese beiden Zitate sprechen für sich.

Abgesehen davon, dass sogenannte „Energie- und Klimaziele“ in den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht vorzufinden sind, müssen die Wohnungseigentümer den Sanierungswahn der thermischen Sanierung bezahlen.

Auf erste Anzeichen reagieren!

Anzusetzen ist bei der Vorausschau (GdW-Informationen 1/2010, Seite 1). „Die Pflicht zur Aufnahme in die Vorausschau ... entfielen nur bei Gefahr im Verzug, wovon bei thermischen Sanierungsprojekten regelmäßig nicht ausgegangen werden kann“ (Kothbauer, Immolex September 2010, Seite 268). Hat der Verwalter daher bis 31.12. eine Vorausschau zur Kenntnis gebracht, aus welcher sich eine thermisch-energetische Sanierung (Thewosansanierung, Fassadensanierung, Wärmedämmung) in „absehbarer Zeit“ – d.h. in den kommenden Jahren – ergibt, kann die aktive Eigentümergemeinschaft dem Verwalter die Weisung erteilen, die Sanierung zu unterlassen.

Der in der Beratungspraxis immer wieder gehörte Satz „wir brauchen einen Energieausweis, wir müssen sanieren“ trifft nicht zu. **Die Verpflichtung, einen Energieausweis vorzulegen, bewirkt keine Verpflichtung zur Sanierung.**