

# Innovative Sanierung von Gründerzeitgebäuden – Technische Optionen und rechtliche Fragen

*Mit den derzeit üblichen Sanierungsmaßnahmen werden die Potentiale von Gründerzeitgebäuden bei weitem nicht ausgeschöpft. Innovative Ansätze für die Sanierung von Gründerzeitgebäuden, werden derzeit in mehreren Pilotprojekten in Wien umgesetzt. Der Beitrag gibt einen Überblick über neue technische Lösungen und behandelt damit in Zusammenhang stehende rechtliche Fragen.*

WALTER HÜTTLER/KARIN SAMMER

Wiener  
Bauordnung;  
OIB-Richtlinie 6;  
EU-Gebäude-  
richtlinie

Thermische  
Sanierung;  
Gründerzeit-  
gebäude;  
energieeffiziente  
Gebäude

## A. Gründerzeit mit Zukunft

### 1. Bedeutung der Gründerzeitgebäude

Als Gründerzeitgebäude werden üblicherweise Gebäude aus der Bauperiode zwischen 1848 und 1918 bezeichnet, die durch Außenwände aus Vollziegelmauerwerk mit hohen Wandstärken, aufwändig gestaltete Straßenfassaden, häufig mit Stuckornamenten, große Geschosshöhen und Holzbalkendecken bzw massive Gewölbedecken über dem Keller charakterisiert werden können. Betrachtet man den gründerzeitlichen Gebäudebestand in den Städten, dann reicht das Spektrum vom mehrgeschossigen Arbeiterwohnhaus in der Vorstadt – viele davon mit mittlerweile abgeräumten Fassaden – bis zum gründerzeitlichen Palais in der Innenstadt.

Österreichweit existieren mehr als 600.000 Wohnungen in Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919, damit beträgt der Anteil des gründerzeitlichen Wohnungsbestands in Österreich insgesamt knapp ein Fünftel. Allein in Wien befinden sich 211.300 Hauptwohnsitzwohnungen in diesem Gebäudesegment<sup>1)</sup>, die zu mehr als 80% von Hauptmietern, zu 9% von Wohnungseigentümern und zu etwa 4%

von Hauseigentümern bewohnt werden.<sup>2)</sup> Von rund 35.000 Gebäuden, die in Wien vor 1919 errichtet<sup>3)</sup> wurden, stellen rund 20.000 klassische Gründerzeit-Zinshäuser im engeren Sinn dar. An etwa einem Viertel dieser Gebäude (rund 4.500 Gebäuden) ist bereits Wohnungseigentum begründet.<sup>4)</sup>

### 2. Praxisorientierte Forschung und Umsetzung

Mit der umfassenden Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden wird qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen. Damit können auch Ten-

Dipl.-Ing. *Walter Hüttler* ist Geschäftsführer der e7 Energie Markt Analyse GmbH und leitet das Projekt „Gründerzeit mit Zukunft“, das im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) im Rahmen der Programmlinie Haus der Zukunft plus umgesetzt wird. Mag. *Karin Sammer* vom beim Österreichischen Verband der Immobilien-treuhänder (ÖVI) ist zuständig für die Agenden Recht, Kommunikation und Forschung.

- 1) Statistik Austria, Mikrozensus, Jahresdurchschnitt 2008.
- 2) Statistik Austria, Mikrozensus (Jahresdurchschnitt 2009), erstellt am 9. 4. 2010.
- 3) Statistik Austria, Häuser- und Wohnungszählung 2001.
- 4) Vgl Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Otto Immobilien 2009.

denzen einer schleichenden Marginalisierung von Vierteln und Bewohnern entgegengesteuert werden und sanfte Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung gesetzt werden. Welche technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten es gibt, energiesparende Techniken und erneuerbare Energieträger in Gebäude der Gründerzeit zu integrieren und welche Komfortverbesserungen und Einsparungspotentiale im Vergleich zu konventionellen Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind, damit beschäftigt sich ein interdisziplinäres Forschungsteam im Rahmen des Projekts „Gründerzeit mit Zukunft“.<sup>5)</sup> Dieses Leitprojekt im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft plus“ bildet den Rahmen für die Entwicklung und die demonstrative Umsetzung von multiplizierbaren innovativen Sanierungskonzepten, die speziell auf die Gegebenheiten des gründerzeitlichen Gebäudebestands abgestimmt sind. Herzstück des Forschungsprojekts ist daher auch die Umsetzung mehrerer innovativer Sanierungsprojekte in Gründerzeithäusern, die in enger Kooperation mit den zuständigen Stellen der Stadt Wien umgesetzt werden.

Was technisch umsetzbar ist, wirft aber auch Fragen nach der Wirtschaftlichkeit innovativer Sanierungsprojekte auf. Das Forschungsprojekt wird sich daher auch mit den Kosten innovativer technischer Lösungen für Altbausanierungen auseinandersetzen und diese über den Lebenszyklus aufbereiten und analysieren. Damit im Zusammenhang stehen freilich auch die Mietzinsbeschränkungen im Vollanwendungsbereich des MRG, vor allem wenn es darum geht, in welchem Ausmaß die Investitionskosten in der Mietzinsbildung Berücksichtigung finden können. Die energetische Sanierung von Gründerzeithäusern wirft daneben aber auch eine Reihe weiterer bau- zivil- und wohnrechtlicher Fragen auf, die im Folgenden skizziert werden.

## B. Sanierungsziele, Technologien und Systemlösungen

Die konventionelle Sanierung eines gründerzeitlichen Wohngebäudes umfasst ein breites Spektrum von unterschiedlichen Maßnahmen von der Instandsetzung der Fassaden, Sanierung oder Erneuerung der Fenster bis zur Erneuerung der Steigleitungen für Wasser, Strom und Gas, zunehmend auch die Errichtung eines Aufzugs. Vielfach werden im Zuge einer Gesamt-sanierung auch wohnungsseitige Maßnahmen gesetzt, wobei der Einbau oder die Erneuerung einer Wohnungszentralheizung, die Adaptierung von Grundrissen und die Schaffung von zeitgemäßen Sanitärräumen im Vordergrund stehen. Der Ausbau des Dachgeschoßes stellt genau genommen keine Sanierungsmaßnahme dar, vielfach werden aber Sanierungsmaßnahmen im Bestand zeitgleich mit einem DG-Ausbau vorgenommen, wodurch technisch-wirtschaftliche Synergien genutzt werden können.<sup>6)</sup>

Weit verbreitet ist die Ansicht, dass aufgrund der „dicken Ziegelwände“ die energetische Qualität von Gründerzeitgebäuden ohnehin nicht so schlecht sei. Dies ist nur insofern richtig, als ein Gründerzeitgebäude im Durchschnitt bessere Werte aufweist als beispielsweise ein unsaniertes Gebäude aus den

1960er-Jahren. Tatsache ist jedoch, dass Gründerzeitgebäude mit einem typischen Heizwärmebedarf<sup>7)</sup> in der Größenordnung von 120–160 kWh/m<sup>2</sup>.a um den Faktor 5 bis 10 „schlechter“ sind als Wohngebäude, die nach heute üblichem Niedrigenergie bzw. Passivhausstandard neu gebaut werden. Mit dem Fens-tertausch allein kann die energetische Performance eines Gründerzeitgebäudes lediglich um bis zu 10 Prozent verbessert werden. Dagegen kann mit ambitionierten und innovativen Sanierungsmaßnahmen auch im gründerzeitlichen Bestand ein Heizwärmebedarf von unter 30 kWh/m<sup>2</sup>.a und damit ein zeitgemäßer energietechnischer Standard erreicht werden.

Zurecht kann eingewendet werden, dass auf historische Gebäude nicht alle technischen Standards nach heutigen Kriterien angewendet werden sollen, was sich auch in den Bauordnungen der Bundesländer mit zahlreichen Ausnahmenbestimmungen für Gebäude mit gegliederten Fassaden oder Gebäuden unter Denkmalschutz niederschlägt. Praktische Beispiele zeigen jedoch, dass auch im Gründerzeitgebäude noch beachtliche architektonische und technische Potentiale schlummern, mit denen auch in Bezug auf Komfort und Behaglichkeit hervorragende Ergebnisse erzielt werden können und die bislang kaum ausgeschöpft wurden.

Der folgende Abschnitt gibt einen beispielhaften Überblick über ambitionierte und innovative Sanierungstechnologien und Lösungen, die bei Gründerzeitgebäuden schon eingesetzt wurden bzw deren Anwendung im Rahmen von laufenden Projekten wie dem Projekt „Gründerzeit mit Zukunft“ demonstriert und die Erfahrungen ausführlich dokumentiert werden. Die wesentlichen Ziele bei der Anwendung dieser Maßnahmen sind die Verbesserung des Wohnkomforts, Verringerung des Energieverbrauchs, Einsatz effizienter und möglichst CO<sub>2</sub>-neutraler Heizsysteme, Verbesserung der architektonischen Qualität und damit insgesamt die Gewährleistung eines zeitgemäßen Wohnstandards. Voraussetzung ist in jedem Fall ein guter statischer Zustand des jeweiligen Gebäudes, da – insbesondere bei einem geplanten Ausbau des Dachgeschoßes – die Maßnahmen für eine allenfalls erforderliche statische Ertüchtigung des Objekts weit jenseits aller Wirtschaftlichkeitsüberlegungen liegen können.

Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass es nicht darum geht, Gründerzeitgebäude einfach „einzupacken“ und damit ein städtebaulich zentrales Gebäudesegment einem banalen Effizienz- und Modernisierungsansatz zu „opfern“. Die wesentliche Herausforderung besteht vielmehr darin, innovative Lösungen für Gründerzeitgebäude zu entwickeln, die gestalte-

5) Gründerzeit mit Zukunft: Laufzeit 2010–2014, Forschungs- und Umsetzungspartner: ÖVI, pos Architekten, Schöberl&Pöll, Havel&Havel, GDI, Universität Klagenfurt, Allplan, Bluewaters, Ulreich Bauträger; Gesamtkoordination: e7 Energie Markt Analyse GmbH. Nähere Informationen: [www.gruenderzeitplus.at](http://www.gruenderzeitplus.at)

6) Zum Thema DG-Ausbau ausführlicher: s immoX 2010, 70; immoX 2010, 76; immoX 2010, 80; immoX 2010, 82; immoX 2010,85.

7) Der Heizwärmebedarf (HWB) stellt jene Wärmemenge dar, die beheizten Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten.

risch angemessen und technisch-wirtschaftlich umsetzbar sind und damit einen Beitrag zur sinnvollen Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Gebäudebestands unter stadtgestalterischen sowie wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten leisten.

### 1. Dämmung der Außenwände bei gegliederten und nicht gegliederten Fassaden

Konventionelle Dämmsysteme wie zB ein außen angebrachtes Wärmedämmverbundsystem können bei gegliederten Fassaden nicht angewendet werden, sofern die Gliederungselemente im Originalzustand erhalten werden sollen. Auch mit den von einigen Herstellern angebotenen Fassadenprofilen, Fensterumrahmungen und Gesimsen – zB aus EPS – kann bestenfalls eine Nachbildung der ursprünglichen Fassade erreicht werden.

Hofseitig weisen die typischen Gründerzeithäuser in der Regel nicht gegliederte Fassaden auf, die technisch gesehen einfach gedämmt werden können. Ebenso einfach können „abgeräumte“ Fassaden von Gründerzeitgebäuden mit konventionellen Methoden thermisch verbessert werden.

Freistehende Feuermauern stellen zwar kein architektonisches Merkmal von Gründerzeitgebäuden dar, können aber bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ausmachen. Im Hinblick auf Energieeffizienz und Wohnkomfort ist die Dämmung einer Feuermauer also ein wesentlicher Faktor, wobei sich in der Praxis die nachbarschaftsrechtlichen Fragen als deutlich schwieriger als die technischen Fragen erweisen.<sup>8)</sup>

Für die energietechnische Verbesserung von erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden verbleibt nach derzeitigem Stand der Technik also nur die Wärmedämmung auf der Innenseite, wobei in der Praxis verschiedene Systeme zum Einsatz kommen: Zunächst die Innendämmung mit konventionellen Dämmstoffen wie zB Mineralwolle, ausgeführt mit Dampfsperre und Vorsatzschale. Alternativ können auch Mineraldämmplatten eingesetzt werden zB auf Kalziumsilikatbasis, die aufgrund ihrer kapillaraktiven Eigenschaft Feuchtigkeit aufnehmen, zeitweise speichern und wieder an die Raumluft abgeben können. Die Ausführung ist daher in diesem Fall ohne Dampfbremsen oder Dampfsperren möglich. Zur Vorbeugung von Feuchteschäden – insbesondere bei den Balkenköpfen von Tramdecken – ist bei Innendämm-Maßnahmen die richtige Materialauswahl sowie eine besonders sorgfältige Planung und Ausführung erforderlich.

### 2. Fenstersanierung und Fenstertausch

Ein wesentliches architektonisches Merkmal eines Gründerzeitgebäudes sind die Fenster mit den regional typischen Teilungsproportionen – im Original ausgeführt als Holzkastenfenster mit Einfachverglasung im Bereich der Wohnungen bzw als Einfachfenster im Gangbereich. Beim Austausch auf neue Fenster können zwar die Teilungsproportionen beibehalten werden, die neuen Fensterprofile sind jedoch deutlich breiter, was mitunter eine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes der gesamten

Fassade mit sich bringt. In Gebäuden in Wien, die sich in Schutzzonen<sup>9)</sup> befinden, sind daher die alten Holzkastenfenster zu renovieren bzw zu erhalten, da bislang für die Sanierung in Gründerzeithäusern (noch) keine ästhetisch überzeugenden und energetisch hochwertigen Fenster zur Verfügung stehen.<sup>10)</sup> Ist ein Tausch möglich, dann liegen die Vorteile von modernen Fenstern neben einer verbesserten Behaglichkeit und höherem Komfort in der Bedienung vor allem in einem deutlich verbesserten Schallschutz. Aufgrund der verbesserten Luftdichtheit von modernen Fenstern ist jedoch das Lüftungsverhalten entsprechend anzupassen. Da die Belüftung der Räume nicht mehr in Form von unkontrollierbaren „Zugscheinungen“ durch alte und undichte Fenster erfolgt, muss der hygienisch erforderliche Luftwechsel von den Benutzern durch regelmäßiges Stoßlüften sicher gestellt werden.

### 3. Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen

Eine Alternative zur Fensterlüftung stellen Lüftungsanlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung dar, die im Wohnungsneubau zunehmend zum Standard werden und sich mittlerweile auch bei der Wohngebäudesanierung vielfach bewährt haben. Zur Anwendung kommen entweder zentrale Lüftungsanlagen, bei denen das gesamte Gebäude von einem zentralen Lüftungsgerät erschlossen wird, wohnungsweise Lüftungsanlagen oder raumweise Lüftungsgeräte. Das Prinzip dieser Anlagen besteht darin, dass der erforderliche Luftwechsel durch das mechanische Lüftungsgerät sichergestellt wird, indem die Frischluft über die Wohnräume zugeführt und die Abluft über Küche und Sanitärräume abgesaugt wird. Durch die integrierte Wärmerückgewinnung können die mit der Lüftung verbundenen Energieverluste deutlich reduziert werden. Der Volumenstrom kann von den Benutzern nach Bedarf angepasst werden und selbstverständlich kann jederzeit auch auf übliche Art und Weise über die Fenster gelüftet werden. Vor allem in Gegenden mit hoher Staub- und Lärmbelastung kann durch Lüftungsanlagen eine enorme Verbesserung des Wohnkomforts erreicht werden, da trotz geschlossener Fenster eine ausreichende Belüftung der Räume sicher gestellt ist und die Frischluft durch die Filterung im Lüftungsgerät deutlich höhere Qualität aufweist als die ungefilterte, staubbelastete Luft bei der Fensterlüftung.

8) Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap D dieses Beitrags.

9) Mit der im Jahr 1972 beschlossenen Altstadterhaltungsnovelle kann die Stadt Wien unabhängig vom Denkmalschutz Schutzzonen festlegen und damit charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung schützen. Schutzzonen werden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich um jene Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist.

10) Im Rahmen des Projekts „Gründerzeit mit Zukunft“ sollen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Wien gestalterisch anspruchsvolle Systemlösungen entwickelt werden, die heutigen Kriterien hinsichtlich energieeffizienter Fenstertechnik und gestalterischen Anforderungen genügen.

#### 4. Heizungssysteme und Energieträger

Werden nur einzelne Nutzungseinheiten saniert, dann ist der Einbau oder die Erneuerung einer Wohnungszentralheizung die häufigste Variante, wobei in den meisten Fällen auf Gasgeräte bzw. Gas-Brennwertgeräte zurückgegriffen wird. Im Zuge einer Generalsanierung sollte jedenfalls die Option einer zentralen Heizungsanlage für das gesamte Objekt geprüft werden, wobei neben Gas als zeitgemäße Energieträger auch Fernwärme und Biomasse in Frage kommen. Neben der Verfügbarkeit des jeweiligen Energieträgers und Kosten-Nutzen-Überlegungen spielen der verfügbare Platz für die Heizzentrale und für den ggfs. erforderlichen Pellets-Lageraum eine Rolle, nicht zuletzt auch die mit dem Betrieb der Heizungsanlage verbundenen Emissionen und das Image des jeweiligen Energieträgers.

Mittlerweile gibt es eine Reihe von Gründerzeitgebäuden mit thermischen Solaranlagen, die als Unterstützung für die zentrale Heizungsanlage oder zur Versorgung einzelner Wohnungen eingebaut wurden. Im Zuge einer Dachsanierung oder eines Dachgeschoßausbaus sollte jedenfalls auch die Errichtung einer thermischen Solaranlage geprüft werden.<sup>11)</sup>

#### 5. Architektonisches Konzept und Erschließung

Auch das architektonische Potential von Gründerzeithäusern ist erheblich, wobei der Spielraum bei einer Gesamtsanierung eines leer stehenden Gebäudes im Alleineigentum naturgemäß größer ist als bei einem Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet wurde. Insbesondere betrifft dies die barrierefreie Erschließung aller Räume, die Neuordnung oder Schaffung von Nebenräumen wie zB Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, die Gestaltung von Außenräumen und Hofflächen, die Gestaltung der Dachlandschaft einschließlich der Nutzung für solarthermische Anlagen.

Weitergehende Konzepte gehen bis zu einer grundlegenden Veränderung des Erschließungsprinzips: Üblicherweise werden Gründerzeitgebäude über hofseitige Gänge erschlossen, während die Mehrzahl der Wohnräume zur Straße hin orientiert ist. Da die straßenseitigen Lagen aufgrund des motorisierten Verkehrsaufkommens oft weniger attraktiv sind als die Hofseiten, kann durch eine Veränderung der Erschließung über Innengänge mit zum Hof orientierten Wohnungen und Balkonen eine deutliche und nachhaltige Aufwertung der gesamten Liegenschaft erzielt werden.

### C. Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie 2010

#### 1. Inhaltliche Neuerungen, die Gründerzeitgebäude betreffen können

Im Juli 2010 ist die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft getreten deren nationale Umsetzung in den Mitgliedstaaten in wesentlichen Teilen bis 2012 erfolgen muss.<sup>12)</sup> Mit der neuen Gebäude-

richtlinie wird erstmals ein zeitlicher Rahmen für die Verschärfung der nationalen Bauvorschriften festgelegt: so ist von den Mitgliedstaaten zu gewährleisten, dass neue Gebäude ab 2021 ausschließlich im Niedrigstenergiestandard errichtet werden. Auch bei den Regelungen für den Gebäudebestand wurden einige Änderungen vorgenommen: der Schwellenwert von 1000 m<sup>2</sup> für die Einhaltung von energietechnischen Mindestanforderungen bei größeren Sanierungen wurde gestrichen. Die Begriffsbestimmung „größere Renovierung“ wurde beibehalten und liegt dann vor, wenn die Investition mehr als 25% des gesamten Gebäudewerts (ohne Grundstück, Versicherungswert) betrifft oder mehr als 25% der Gebäudehülle einer strukturellen Renovierung unterzogen werden. Sofern technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar, muss zukünftig auch bei größeren Renovierungen der Einsatz energieeffizienter alternativer Systeme in Erwägung gezogen werden. In der Praxis bedeutet dies, dass zukünftig auch bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> energietechnische Mindeststandards einzuhalten sein werden. Zukünftig müssen außerdem Verkaufs- und Vermietungsanzeigen eine Information über die energietechnische Qualität des betreffenden Objekts enthalten, indem zB die Energieeffizienzklasse lt Energieausweis ausgewiesen wird. Große Bedeutung wird wiederum der Umsetzung in nationales Recht zukommen an der schon seit einigen Monaten gearbeitet wird. Wie bereits die Erfahrungen bei der Implementierung des Energieausweises in nationales Recht gezeigt haben<sup>13)</sup>, wären v. a. stringente und einheitliche Maßnahmen angezeigt. Ein größeres Augenmerk sollte darüber hinaus auf ein konzertiertes Zusammenspiel der verschiedenen betroffenen Baurechts- und Wohnrechtsmaterien gelegt werden.

### D. Rechtskollisionen und offene Fragen

#### 1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen: Einhaltung der Anforderungen an Energieeinsparung und Wärmeschutz-Außendämmung an Gebäuden (Schutzzone, gegliederte Fassaden, Gebäude unter Denkmalschutz)

Die herkömmliche Außendämmung der Fassaden ist bei Gründerzeithäusern mit gegliederten Fassadenelementen nur eingeschränkt möglich. Bewilligungsfrei ist nach der Wiener Bauordnung nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperrung (§ 62 a Abs 1 Z 31 WBO). Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung insbesondere

11) Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie enthält darüber hinaus eine Verpflichtung, den Einsatz alternativer Systeme auf Basis erneuerbarer Energieträger auch im Zuge von größeren Sanierungen in Erwägung zu ziehen.

12) RL 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates v. 19. 5. 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl L 2010/153, 13

13) Siehe *Holzapfel/Steixner/Vonkilsch*, Energieausweis in der Praxis (2009) 94 f

bei Gründerzeitgebäuden wird durch baurechtliche Bestimmungen (gegliederte Fassaden, Schutzzone, Denkmalschutz) flankiert, weiters sind auch subjektiv-öffentliche Nachbarrechte hinsichtlich der Einhaltung der Seitenabstände relevant. Die nachstehenden Ausführungen hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen beschränken sich exemplarisch auf Wien, da eine bundesländerübergreifende Darstellung der Thematik den Rahmen dieses Beitrags sprengen würde.

### a) Außendämmung an Gebäuden in der Schutzzone/Gebäuden mit gegliederter Fassade

An Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie Gebäuden in Schutzzonen ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung nach der Wiener Bauordnung<sup>14)</sup> bewilligungspflichtig, wobei bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden die Dämmung der Außenfassade idR nicht möglich ist, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Auch der Fenstertausch unterliegt bei Gebäuden in der Schutzzone besonderen Anforderungen, wobei nicht nur die Teilung sondern auch die Konstruktionsform erhalten werden soll. Aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes scheidet hier daher die Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden aus. Nicht vom Ortsbildschutz umfasst sind die in der Regel nicht gegliederten Hoffassaden.

### b) Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederter Fassade außerhalb der Schutzzone

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

### c) Wärmedämmung und Denkmalschutz

Bei historisch erhaltenswerten Gebäuden darf in der Regel keine Außendämmung angebracht werden. Bauliche Maßnahmen sind nur unter weitgehender Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbilds und der Substanz des Gebäudes erlaubt.

### d) Umfassende Sanierung

Bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> müssen bei umfassenden Sanierungen<sup>15)</sup> die Anforderungen an den Heizwärmebedarf der OIB-Richtlinie eingehalten werden.

Ausnahmen gelten nach der Wiener Bauordnung für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in der Schutzzone sowie Gebäude mit erhaltungswürdig gegliederten Fassaden.<sup>16)</sup> Für diese gelten geringere Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, sodass bei Bauführungen<sup>17)</sup> „nur“ bestimmte U-Werte<sup>18)</sup> einzuhalten sind, jedoch nicht die Anforderungen an den Heizwärmebedarf und Endenergiebedarf gem der OIB Richtlinie 6. Diese Gebäudekategorien sind nach der Wiener Bauordnung auch von der Vorlagepflicht des Energieausweises ausgenommen.<sup>19)</sup>

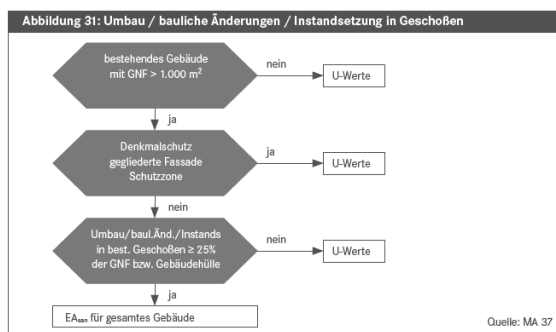


Abbildung 1

Quelle: aus *Holzappel, Steixner, Vonkilch* (Hrsg): Energieausweis in der Praxis, 212

Mit diesen umfangreichen Ausnahmebestimmungen wollte man vor allem dem großen historischen Gebäudebestand in Wien Rechnung tragen. Bei Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen sollte der historische Gebäudebestand in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.<sup>20)</sup> Ob jedoch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in der Schutzzone sowie Gebäude mit erhaltungswürdig gegliederten Fassaden<sup>21)</sup> ohne die Setzung von Wärmedämmmaßnahmen den von der Bauordnung geforderten Wärmeschutz in Form des U-Werts einhalten können, darf bezweifelt werden. Der U-Wert einer Außenwand eines typischen Gründerzeithauses liegt bei einer Wandstärke von 60 cm Ziegelmauer etwa bei 1,0 W/m<sup>2</sup>K und erreicht damit ohne die Setzung von Wärmedämmmaßnahmen bei weitem nicht den von der Bauordnung geforderten U-Wert von 0,35 W/m<sup>2</sup>K.

14) § 60 Abs 1 lit e WBO, Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.

15) Zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten, wenn die Gesamtkosten für die Sanierung 25% des Bauwertes übersteigen oder zumindest 25% der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden oder wenn zentrale Teile der Gebäudehülle und der haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil instand gesetzt werden.

16) Gemäß § 118 Abs 4 WBO.

17) Gemäß § 63 Abs 1 lit e in Verbindung mit § 118 Abs 4 WBO.

18) Die maßgeblichen U-Werte sind in Punkt 5.1. der OIB-RL 6 (Anlage 10 zu WBTV und IL.4.) festgelegt.

19) Kritisch dazu vgl. *Holzappel/Steixner/Vonkilch*, Energieausweis in der Praxis 212 ff.

20) Vgl. *Holzappel in Holzappel/Steixner/Vonkilch*, Der Energieausweis in der Praxis 214.

21) Und weitere Ausnahmen gem § 118 Abs 4 Wiener Bauordnung.

Damit verbleibt ein gewisser Wertungswiderspruch, wie der Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz im Sinne der Wiener Bauordnung im Zusammenspiel mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz entsprochen werden kann, wenn Änderungen der bestehenden Fassade aus Orts- oder Denkmalschutzgründen, wenn überhaupt, nur in sehr eingeschränktem Maß möglich sind.<sup>22)</sup>

## 2. Kollision Mindestabstände lt BauO (Eingriff in subjektive Nachbarschaftsrechte) Anbringung einer Wärmedämmung – Einhaltung Seitenabstände, Fluchtlinien

Die nachträgliche Anbringung einer Außendämmung kann weiters zur Unterschreitung von Mindestabständen führen, wenn die Dämmung somit über Fluchtlinien und Abstandsflächen hervorragt. Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2004 wurde diesem Umstand Rechnung getragen und die nachträgliche Anbringung von Wärmedämmungen an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden insofern geregelt, als diese bis zu 16 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen dürfen.<sup>23)</sup> Eine Wärmedämmung durfte bis dahin als „Schauseitenverkleidung“ (§ 83 Abs 1 lit c) lediglich bis 7 cm über die Baulinie oder die Straßenfluchtlinie vorragen. Die optimale Dicke einer Wärmedämmschicht wurde damals bei 16 cm angesiedelt. Mit dieser Regelung wurde die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden ermöglicht, auch wenn sie über Fluchtlinien oder in Abstandsflächen hervorragt.<sup>24)</sup>

Aus Abstandsbestimmungen, Bestimmungen über Fluchtlinien und Bestimmungen über die Bauweise erwachsen grundsätzlich subjektiv öffentliche Nachbarrechte, sodass eine Instandsetzungsmaßnahme in Form einer Erneuerung des Verputzes an einer bestehenden Feuermauer, würde sie die Grundgrenze überschreiten, jedenfalls iSd § 60 Abs 1 lit c Wiener Bauordnung bewilligungspflichtig wäre.<sup>25)</sup>

## 3. Kollision energetische Mindeststandards vs Eigentum (Grenzüberbau – Beanspruchung des angrenzenden Nachbargrundstücks)

Problembehaftet kann die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung insbesondere an Gebäuden sein, wenn diese an der Grundstücksgrenze errichtet wurden und die Wärmedämmung an den Seitenwänden im Ausmaß der Dämmstärke über die Grundstücksgrenze ragen würde. Für eine die Liegenschaft überschreitende Bauführung ist die Zustimmung der betroffenen Liegenschaftseigentümer erforderlich. Eine Bauführung auf fremden Grund steht dem Bauführer nicht zu. Bei einvernehmlicher Bauführung auf fremden Grund entscheidet über die Eigentumsverhältnisse an der verbauten Grundfläche und am Gebäude selbst ausschließlich die Parteienvereinbarung. Ein Grenzüberbau mit Einwilligung des Nachbarn wird regelmäßig auf die Einräumung eines Servituts schließen lassen.<sup>26)</sup>

Sanierungswillige Eigentümer sehen sich mitunter seitens besonders „geschäftstüchtiger“ Grundnachbarn mit haarsträubenden Forderungen oder Abschlagszahlungen konfrontiert. Dadurch können Sanierungsprojekte erheblich verzögert oder mangels Einigung mit dem Grundnachbarn überhaupt verhindert werden. Zur Diskussion steht auch die Frage, ab welchen Abweichungen vom rechtmäßigen Grenzverlauf von einer Grenzverletzung oder einer Überbauung der Grenze gesprochen werden kann und ob das Anbringen einer stärkeren Putzschicht bzw die Anbringung einer Wärmedämmung schon eine solche bewirken soll. Twaroch<sup>27)</sup> spricht sich in diesem Zusammenhang für die Heranziehung von Bautoleranzen und katastertechnischen Fehlergrenzen aus, die Anhaltspunkte dafür liefern sollen, dass das Recht nicht für schikanöse nachbarrechtliche Auseinandersetzungen<sup>28)</sup> missbraucht wird.

Handelt es sich beim betroffenen Grundnachbar um eine Wohnungseigentümergeinschaft, kann sich die Einholung der Zustimmung bereits bedingt durch die Größe der Eigentümergemeinschaft in der Praxis als schwierig bis kaum möglich erweisen. Praktischer Relevanz kann insbesondere der Frage zukommen, ob der bestellte Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft berechtigt ist, die Zustimmung zu erteilen oder die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer einzuholen ist. Vordergründig wird die Zustimmung zur Überbauung als Verfügung und damit weder als ordentliche (§ 28 WEG) noch eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme (§ 29 WEG) gewertet werden können, sodass gem § 834 ABGB die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer als erforderlich anzusehen wäre. Einer oberstgerichtlichen Entscheidung vorbehalten bleibt freilich die Frage, ob sich die Zustimmung zu einer Dul-

22) § 2 WBTv erlaubt Abweichungen von der RL, wenn der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der Richtlinie erreicht wird. Offen bleibt auch, ob § 68 Abs 1 WBO, der die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen, anzuwenden ist die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen vorsieht, anzuwenden ist. Änderungen können unter bestimmten Umständen dann bewilligungsfähig sein, wenn sie zwar dem Gesetz nicht oder nicht voll entsprechen, aber eine Verringerung des Abstandes zwischen dem vom Gesetz gewollten und dem bisherigen Zustand bewirken oder aber auch, wenn die Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften eine derart aufwändige Änderung des Altbestands erfordern würde, dass diese mit dem eigentlich beantragten Bauvorhaben in keinem Verhältnis steht. Unter dem Begriff Aufwand ist sowohl ein technischer als auch ein wirtschaftlicher Aufwand zu verstehen. Damit erfährt der Grundsatz einen Durchbruch, dass sämtliche Bauvorschriften bei Bauführungen einzuhalten sind und eine schrittweise Annäherung eines konsentierten Altbestandes an die neue Rechtslage erleichtert. Vgl Kirchmayer, Wiener Baurecht Kommentar, EB § 68 Abs 1 Wiener Bauordnung.

23) Art V Abs 5 WBO.

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

25) Vgl VwGH 13. 4. 1993, ZI 90/05/0233.

26) Vgl Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80; zur sachenrechtlichen Problematik des Grenzüberbaus s auch Maeder, Der Grenzüberbau in der neueren Judikatur, bbl 1998, 111.

27) Twaroch, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80.

28) Zum Schikaneinwand bei geringfügiger Grenzüberbauung: Sammer, Dämmen an der Feuermauer, OIZ 06/2010.

dungsvereinbarung angesichts des Umstandes, dass es sich in aller Regel bei einer die Grundstücksgrenzen überschreitenden Dämmung nur um die Inanspruchnahme geringfügiger Flächen im Zentimeterbereich handeln wird, nicht auch als Verwaltungsmaßnahme iSd § 28 bzw § 29 WEG, die somit einem Mehrheitsbeschluss zugänglich wäre, in Abhängigkeit vom Inhalt der zu treffenden Duldungsvereinbarung gewertet werden könnte. Zu denken wäre etwa an eine Vereinbarung, die eine Duldung auf jederzeitigen Widerruf vorsieht, für den Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die überbaute Grundfläche selbst für den Ausbau oder Anbau benötigt. Wenn auch nicht direkt vergleichbar, stellt auch die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses gem § 28 Z 8 WEG eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme dar.

Im Sinne einer administrierbaren Lösung dieser Frage, sollte diese heikle Problematik jedoch einer gesetzlichen Lösung zugeführt werden.

Darüber hinaus werfen sowohl die Duldungsverpflichtung des Mieters als auch die rechtliche Quali-

fikation von nachträglich eingebauten Lüftungsanlagen im Hinblick auf Erhaltung und Wartung eine Reihe von rechtlichen Fragen auf, die im Rahmen des Projekts „Gründerzeit mit Zukunft“ bearbeitet wurden.

#### SCHLUSSSTRICH

*Den speziellen Erfordernissen des Gründerzeithauses angepasste thermisch-energetische Modernisierungsmaßnahmen können nicht nur respektable Ergebnisse hinsichtlich der Energieeinsparung erzielen sondern darüber hinaus einen bedeutenden Beitrag zur Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Gebäudebestands unter stadtgestalterischen sowie wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten leisten. Entscheidende Bedeutung wird neben bau-, wohn- und nachbarschaftsrechtlichen Fragen letztlich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit technisch und gestalterisch angemessener Lösungen im gründerzeitlichen Gebäudebestand zukommen.*