

Fassadensanierung

Überblick

Die Fassade ist als Bestandteil des Gebäudes dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Daraus entsteht für alle Miteigentümer die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung.

1 Vorbemerkung

Bei einer Renovierung der Fassade stellt sich oft die Frage, ob es sich um eine bauliche Veränderung oder modernisierende Instandsetzung handelt. Sauren grenzt in seinem Buch "Das Praxis-Lexikon Wohnungseigentum" wie folgt ab: Eine Renovierung, die mit einem Vollwärmeschutz nach dem Dispothermsystem durchgeführt wird und die mit einer Veränderung des Fassadenbildes verbunden ist, stellt keine **bauliche Veränderung** dar, wenn bei einem Vergleich die Kosten, die mit der Durchführung verbunden sind (z.B. DM 208.000), mit denjenigen, die für eine lediglich konservierende Maßnahme anfallen würden (z.B. DM 177.300), nicht wesentlich auseinander fallen.

Hinweis

Keine baulichen Veränderungen

Eine bauliche Veränderung liegt auch dann nicht vor, wenn das architektonische Aussehen der Fassaden durch die Verwendung von Rauputz statt glatten Sichtbetons tangiert wird. Dies trifft zumindest dann zu, wenn alleine diese Maßnahme einen lebensverlängernden Schutz gegen weitere Korrosion leisten kann.

Ist die Renovierung eines Teils der Fassade notwendig, um die Konservierung des Gebäudes in diesem Bereich zu gewährleisten, so kann die Renovierung der gesamten Fassade dann als modernisierende Instandsetzung anzusehen sein, wenn die Gesamtrenovierung zu einer Wertverbesserung führt.

Obwohl es sich um eine bauliche Veränderung handelt, kann ein Eigentümer zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden die Aufbringung einer Thermohaut an einer Außenwand verlangen (BayObLG, 8.3.1984, 2Z BR 51/83, WE 1984 S. 93).

2 Erfahrungen

Durch eine laufende bautechnische Überwachung können Instandhaltungsmaßnahmen rechtzeitig ergriffen werden, sodass eine Instandsetzung bzw. Folgeschäden vermieden werden können.

Bei der Fassadensanierung steht die vorhandene Gebäudesubstanz im Vordergrund. Die Art der Sanierung sollte einem Fachmann überlassen werden.

Die Bestandsaufnahme über den Umfang der Schäden und deren mögliche Veranlasser ist eine Grundbedingung.

Die Entwässerung muss mit einbezogen werden. Ansonsten kann Feuchtigkeit immer wieder in den Wänden hochsteigen.

Bei einem Wärmedämmverbundsystem empfehlen Fachleute eine regelmäßige Kontrolle.

Bei einer Eternitverkleidung müssen genügend Öffnungen für die Hinterlüftung vorhanden sein.

Achtung

Farbänderung

Die Fassadensanierung gibt einem Gebäude für etliche Jahre sein Gesicht und muss daher längere Zeit vorausgeplant werden. Selbst wenn es sich nur um einen Anstrich handelt. Eine deutliche Farbänderung kann als bauliche Veränderung gelten.

Wenn sich die Eigentümer nicht über die Farbgestaltung einigen können, so helfen ein paar Farbmuster an einer unauffälligen Stelle.

Ein wasserabweisender Sockelputz sollte nicht vergessen werden, ansonsten steigt immer wieder Feuchtigkeit hoch und der Verputz fällt ab.

Die Geldmittel müssen oft über Jahre angespart werden - eventuell starke Erhöhung der **Instandhaltungsrücklage**.

Bei einer Fassadensanierung stellt sich die Frage nach dem Zustand der **Fenster** und **Balkone**, der Dachentwässerung. Sind diese Dinge auch mit einzubeziehen? Ist ein Gesamtkonzept, das über Jahre durchgeführt wird, sinnvoller und kostengünstiger für die Gemeinschaft?

Eventuell vorhandene Reklameschilder müssen in die Gestaltung mit einbezogen werden.

Bäume, die zu nahe am Haus stehen, können die Arbeiten beeinträchtigen. Eine Beschlussfassung hierzu ist ratsam und erforderlich.

Sind viele **Parabolantennen** vorhanden, kann im Zuge dieser Maßnahmen vielleicht eine gemeinsame Lösung getroffen werden.

3 Modernisierende Instandsetzung

Oft handelt es sich bei einer Fassadensanierung um eine modernisierende oder energieeinsparende Maßnahme. Durch Nutzung einer technischen Weiterentwicklung kann ein wirtschaftlicher Vorteil für die Gemeinschaft entstehen.

Achtung

Bauliche Veränderung

Zu beachten ist die Abgrenzung zwischen Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen. Eine bauliche Veränderung liegt vor, wenn:

Maßnahmen nicht der erstmaligen Herstellung des laut **Teilungserklärung** vorgesehenen bzw. ordnungsmäßigen Zustandes dienen,

Maßnahmen weder als (modernisierende) **Instandhaltung** noch als **Instandsetzung** (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) angesehen werden können,

Maßnahmen die Rechte anderer Eigentümer über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigen,

§ 22 WEG nicht (durch Teilungserklärung) abbedungen ist,

kein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss zugunsten des Bauwilligen existiert.

Achtung

Wärmeverlustreduzierung bis zu 75 %

Seit In-Kraft-Treten der verschärften Bestimmungen zum Wärmeschutz sind die Wärmedämmverbundsysteme interessant geworden. Wärmeverluste können bis zu 75 % eingespart werden und außerdem unterstützt der Staat diese Maßnahme finanziell.