

**Infoblatt WEG01**

(Stand: 30.04.2013)

Reihe: Tipps für Wohnungseigentümer-Gemeinschaften**Finanzierung von Sanierung und Instandhaltung**

Jede Gebäude-Sanierung bedarf nicht nur einer guten Planung und Umsetzung. Gerade bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (WEG) muss deren Finanzierung mit vielen Beteiligten abgestimmt werden. Insbesondere bei größeren Beträgen (und nicht ausreichenden Rücklagen) hilft den Eigentümer*innen eine möglichst langfristige Planungssicherheit. Eine weitsichtige Verwaltung wird deswegen langfristige Sanierungs-Konzepte erstellen lassen.

Allgemein

Im Idealfall hat die Hausverwaltung einen mit der Gemeinschaft und deren Beirat*innen gemeinsam erstellten Sanierungsplan vorliegen, in dem sowohl die anstehenden Maßnahmen als auch die Ziel-Vorstellungen der Gemeinschaft bereits definiert sind. Im ungünstigsten Fall ist erst das Auftreten von (vorhersehbaren) Schäden der Startschuss für eine dann unter Zeitdruck stehende Sanierungsplanung. Beim Vergleich von Sanierungs-Varianten empfiehlt es sich, auch die Folge- und Instandsetzungs-Kosten zu berücksichtigen. Beispielsweise ist bei einer nachträglichen Fassade-Dämmung auf Grund unterschiedlich dicker Putzschichten mit unterschiedlichen Festigkeiten und Wartungsintervallen mit unterschiedlichen Folgekosten zu rechnen. Wiederkehrende Instandhaltungen, z.B. bei Aufzugsanlagen oder Duplex-Parksystemen in Tiefgaragen sind grundsätzlich planbare Kostenfaktoren in der Haushaltsplanung einer WEG und sollten im Fall der Fälle keine Überraschung darstellen.

Typische Fälle für Sanierung und Instandsetzung und deren übliche Kosten

Die folgenden vier Aufgabenstellungen zeigen beispielhaft auf, welchen Finanzbedarf typische Maßnahmen zur Instandsetzung nach sich ziehen können.

Aufzugsanlagen

Im Großraum München gibt es ca. 55.000 Aufzugsanlagen verschiedenster Typen. Viele davon sind älter als 40 Jahre. Die Betriebsvorschriften fordern, dass Aufzugsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet und betrieben werden müssen. Das bedeutet, dass Bestandsanlagen besonders in Punkto Sicherheitsanforderungen nach dem aktuellen Stand der Technik beurteilt werden. Die pure Beseitigung von auftretenden Störungen der Anlagen ist weder eine wirtschaftliche noch eine zielführende Instandhaltungs-Strategie. Eine unabhängige fachliche Beurteilung überwachungsbedürftiger Anlagen ist hier die Grundlage für eine Kostenkalkulation. Die Sanierung eines Aufzugs mit sechs Ausstiegsstellen kann etwa 35.000 Euro kosten.



Flachdachsanierung

Für Flachdächer auf Gebäuden, die vor 1995 errichtet wurden, ist ein Sanierungsturnus von etwa 20 Jahren erforderlich, für jüngere Gebäude ist ein Turnus von 35 Jahren realistisch. Die zu erwartenden Schäden und damit auch potenzielle Instandsetzungs-Kosten, sind abhängig vom jeweils eingebauten Dämm- und Dichtungssystem. Bei einer Sanierung sind auch die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Durchführung gültigen Energieeinsparverordnung zu beachten, die gegebenenfalls eine Verstärkung der bestehenden Dämmschichtdicke notwendig machen. Pauschale Kostenansätze für die Erneuerung des Dachaufbaus betragen etwa 240 Euro/m², für reine Instandsetzung sind etwa 100 Euro/m² als Pauschalwert anzusetzen.

Trinkwasserschutz

Die Prüfpflichten für Legionellen haben das Bewusstsein für das Lebensmittel Trinkwasser geschärft. Selten wird dabei die Trinkwasserinstallation in ihrer Gesamtheit betrachtet oder überprüft. Gerade bei Bestandsinstallationen ist die Gefahr einer Verkeimung der Kalt- und Warmwasserleitungen dauerhaft gegeben. Auch darf nicht vergessen werden, dass verzinkte Leitungen bei vielen Gebäuden schon am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und Korrosionsschäden zu erwarten sind. Besonders bei älteren verzinkten Leitungen sollte mit Bedacht nach geeigneten Maßnahmen zur Desinfektion oder Reinigung gesucht werden, damit das Leitungsnetz nicht endgültig geschädigt wird. Gerade die Trinkwasserhygiene birgt viele Haftungsrisiken für die Betreiber*innen, die meist mit einer einmaligen einfachen Beprobung nicht ausreichend abgewehrt werden können. Deshalb sollte auch für die Trinkwasserinstallation ein langfristiges Konzept erstellt werden, das den Vorgaben der Hygiene, Energie- und Wassereinsparung sowie der Versorgungssicherheit Rechnung trägt. Durch gute Planung kann viel Geld gespart werden, wenn flankiert durch geeignete Maßnahmen z. B. nur Teilbereiche saniert werden müssen. Oft wird an vielen Zapfstellen kein oder nur wenig Warmwasser benötigt, weshalb ein Durchlauferhitzer in diesem Fall hygienischer ist. Die Kosten für Totalsanierungen der gesamten Trinkwasserverteilung liegen bei Mehrfamilienhäusern häufig im fünf- bis sechs-stelligen Bereich. Die vor Ort geplante Beprobung einer Trinkwasserinstallation im Gebäude mit einer Dokumentation entsprechend den Anforderungen für eine verantwortliche Verwaltung kostet 70 bis 100 Euro pro Zapfstelle.

Kanalsanierung

Bei undichten Leitungen, die über dem Grundwasserspiegel liegen, kann es durch austretendes Abwasser zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen kommen (siehe § 60 (1) ff Wasserhaushaltsgesetz). Kanäle müssen dicht, standsicher und betriebssicher sein. Daher ist es erforderlich den Zustand der Entwässerungsanlagen zu überprüfen. Verantwortlich für den Bau und Betrieb der Grundstücksentwässerungsanlagen sind grundsätzlich die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Die Kosten einer Überprüfung der Entwässerungsanlage hängen von den jeweiligen Gegebenheiten ab: Dichtheitsprüfung und Kamerainspektion können mit etwa 300 bis 500 Euro pro Anwesen veranschlagt werden. Eine Sanierung der erdverlegten Abwasserleitung kann Kosten in Höhe zwischen 2.500 und 25.000 Euro verursachen, abhängig von Material, Rohrdurchmesser, Grabtiefe, Zugänglichkeit und Oberflächenbefestigung. Ab Baujahr ca. 1960 kann eher mit geringeren Schäden gerechnet werden. Zu berücksichtigen ist eine ggf. mögliche und sinnvolle Regenwasser-Versickerung auf dem Grundstück. Kanalarbeiten sind in jedem Fall bei der MSE anzumelden. Weitere Informationen zur Dichtheitsprüfung und Sanierung von bestehenden Grundstücks-Entwässerungsanlagen bei der Münchner Stadtentwässerung: muenchen.de/mse.

Dieses Infoblatt entstand unter der Federführung von Günter Kohlbecker, selbständiger Bauingenieur und Fachbuchautor mit den Schwerpunkten Wohnungsbau und Bauen im Bestand.

Die jeweils aktuelle Fassung dieses Infoblattes finden Sie unter: muenchen.de/bauzentrum