

DDIV-KOMPENDIUM ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN IN WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwaltungen
und Wohnungseigentümergeinschaften inklusive *Musterbeschlüsse*





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

Unser Partner:



 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

DDIV-KOMPENDIUM ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN IN WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwaltungen und
Wohnungseigentümergeinschaften
- inklusive Musterbeschlüsse

3. vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage

Herausgeber

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

www.ddiv.de

© DDIV 2017, 3. vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage

Projektleitung: Martin Kaßler und Judith Pfeffing

Autoren: Judith Pfeffing und Tilman Müller

Layout und Satz: studio formfrei / www.studio-formfrei.de

Lektorat: Sprachkraft / www.sprachkraft.de

Wir danken: Steffen Haase, Andrea Huss, Marita Klemnow, Ralf Michels, RA Dr. Andreas Ott, RA Markus Scheidweiler, Astrid Schultheis, RA Helge Schulz, Holger Zychski, der KfW Bankengruppe, Frankfurt sowie allen weiteren Unterstützern und Anzeigenkunden.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers.

Die Inhalte des Kompendiums wurden mit größter Sorgfalt erstellt, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann allerdings keine Haftung übernommen werden.

Druck und Bindung: Laserline Druckzentrum Berlin KG, Scheringstr. 1, 13355 Berlin / www.laser-line.de

Gedruckt auf FSC® zertifiziertem Papier.

ISBN 978-3-00-057330-9



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Steigerung der Energieeffizienz ist eine der zentralen Herausforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes und der Ziele zur nachhaltigen Entwicklung auf allen Handlungsebenen. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien und der Stärkung der Energieversorgungsinfrastruktur nimmt die Energieeffizienz insbesondere in Städten eine wichtige Rolle ein. Um das Potential von Energieeffizienz zu heben, das ungeachtet aller Sanierungsbemühungen im Bestand und der herausfordernden energetischen Standards für den Neubau noch immer ausgesprochen groß ist, bedarf es einiger Rahmensetzungen: Den Städten geht es um konsistente, sozial- und wohnungspolitisch verträgliche sowie energetisch angemessene Standards, intensivere Energieberatung und langfristig angelegte Förderprojekte zur Gebäudesanierung, um nur einige zentrale Aspekte zu nennen. Die Komplexität hinter dieser Zielsetzung lässt sich allerdings nur durch ein Zusammenwirken aller Beteiligten bewältigen. Dazu gehören auch die zum Großteil von professionellen Immobilienverwaltungen betreuten Wohnungseigentümergeinschaften, die weit über neun Millionen Wohnungen umfassen.

In der kommunalen Praxis zeigt sich, dass je nach Eigentümerstruktur vor allem verschiedene Ansätze der Energieberatung gefragt und gewinnbringend sind. Wohnungsunternehmen können die Bausubstanz verbessern, Nebenkosten für die Mieter senken und das Nutzungsverhalten der Mieter adressieren. Bei privaten Ein- und Zweifamilienhauseigentümern kann es durch die aktivierende Ansprache und Beratung einen direkten Einfluss auf die Wohnqualität und die Energiekosten geben. Im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften nehmen die Immobilienverwalter eine wichtige Scharnierfunktion ein. Die verschiedenen Adressaten der Energieberatung und unterschiedlichen Strategien in der Ansprache und Beratung sollten vor allem in der Konzeption von Fördermodellen berücksichtigt werden.

Eine wesentliche Aufgabe der Städte besteht in der Prozesssteuerung der lokalen Energiewende. Dem trägt auch der Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) Rechnung, mit dem endlich energetische Quartierslösungen eingeführt werden sollen. Der Bundesregierung ist es in dieser Legislaturperiode nicht gelungen, Einigkeit über das neue GEG zu erzielen. Die Neuausrichtung und Harmonisierung des Energiespargesetzes (EnEG) sowie der ausführenden Energieeinsparverordnung (EnEV) mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ist jedoch ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden und zur Erreichung der Klimaziele, die auch die Städte mittragen. Dieser Baustein muss alsbald gesetzt werden, denn ohne ihn tun sich alle betroffenen Handlungsebenen und Parteien schwer, die nötigen Verbesserungen beim Endenergieverbrauch und beim CO₂-Ausstoß zu erzielen. Der Deutsche Städtetag setzt sich für eine konsistente, in die Zukunft weisende Rahmensetzung ein, die sowohl wirtschaftlich tragfähige, technologieoffene und flexible Standards setzt, als auch die effiziente Energieversorgung und -nutzung vor

dem Hintergrund der intelligenten Vernetzung und Steuerung von Geräte- und Netzinfrastruktur berücksichtigt.

Die Wende in der Energiepolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung sind aus kommunaler Sicht zwei Seiten derselben Medaille. Die Quartiersperspektive stellt die Verbindung zwischen der politischen Ebene einerseits und den wohnungswirtschaftlichen Akteuren andererseits, insbesondere den Einzeleigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften her. Es ist der zentrale Handlungsraum, um Gebäudeeigentümer, Bürger und Unternehmen zu sensibilisieren, zu motivieren, zu beraten und zu befähigen, aktiv an der Energiewende und am Klimaschutz mitzuwirken. Mittels kommunaler Sanierungsfahrpläne und lokaler Energieberatung wird versucht, vor allem Selbstnutzer, Kleinvermieter und Wohnungseigentümergeinschaften in den Fokus zu nehmen, um unerschlossene Energieeffizienzpotenziale in kommunalen Quartieren zu heben und die energetische Sanierungsrate im Gebäudebestand zu erhöhen.

Während in vielen Städten Quartiersansätze zur energetischen Sanierung bereits über kommunale Wohnungsunternehmen als starker Anker erfolgreich praktiziert werden, ist die Kooperation zwischen Kommunen und Quartieren mit durchmischten Eigentümerstrukturen und somit vor allem Immobilienverwaltungen ebenso wichtig, aber durchaus ausbaufähig. Lassen Sie uns gemeinsam an diesem Projekt arbeiten, damit die Energiewende im Gebäudebereich einen weiteren Schritt vorankommt.

Mein Dank gilt dem DDIV für sein stetes Eintreten für die energetische Gebäudesanierung. Wir wünschen uns, dass das Kompendium einen entscheidenden Beitrag dazu leistet, Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen von der aktiven Unterstützung der Energiewende im Gebäudebereich zu überzeugen, damit Städte auch in Zukunft allen ihren Bewohnern eine lebenswerte Heimat bieten.



Dr. Eva Lohse
Präsidentin des Deutschen Städtetages



Liebe Leserinnen und Leser,

das energetische Sanieren von Immobilien ist eine Königsdisziplin der Wohnungswirtschaft. Bei Immobilien von Wohnungseigentümergeinschaften gibt es dabei noch zusätzliche Herausforderungen, die aus der Königsdisziplin quasi eine Kaiserdisziplin machen. Heterogene Gemeinschaften können Willensbildung und Beschlussfassung schwierig machen. Zudem sind weit mehr juristische Klippen zu umschiffen als bei Gebäuden mit nur einem Eigentümer.

Die Zahl der Energieeffizienzmaßnahmen von Wohngebäuden in Deutschland wird steigen. Etwa 70 Prozent aller Wohngebäude, darunter etwa zwei Drittel aller Mehrfamilienhäuser in Deutschland, wurden vor 1977 gebaut und seitdem nicht energetisch saniert. Eine deutliche Steigerung der Sanierungsrate ist nötig, wenn die Politik die von ihr gesteckten Klimaziele erreichen will.

Zugleich sind energetische Maßnahmen jedoch ein Beispiel dafür, dass die Aufgaben der Immobilienverwaltung immer komplexer werden. Qualifizierte, erfahrene Immobilienverwalter meistern diese Komplexität seit Jahren. Ob die energetische Sanierung einer Immobilie, die einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört, gelingt, hängt sehr oft ganz maßgeblich von der Qualifikation des Immobilienverwalters ab. Ein Immobilienverwalter, der eine solche Immobilie zum Teil über Jahre energetisch sanieren lässt und dabei

- die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon vor der Beschlussfassung fachkundig mit weiteren Experten berät,
- die Lösung vorschlägt, die das wirtschaftliche Optimum beim größtmöglichen Effizienzgewinn herausholt,
- die Möglichkeit(en) eines gleichzeitig stattfindenden Umbaus hin zur Barrierefreiheit und/oder Wohnkomfortsteigerung mit bedenkt und ggf. mit beschließen und durchführen lässt,
- der Wohnungseigentümersammlung rechtssichere Beschlüsse vorschlägt,
- erfahrene und günstige Planer und Handwerker sucht und findet,
- die beste Finanzierungsmöglichkeit ermittelt,
- die Eigentümer oder ihre Vertreter jederzeit umfassend über den Stand der Sanierung und die Einhaltung des beschlossenen Zeit- und Finanzrahmens informieren kann und bei sich bietender Gelegenheit von sich aus informiert,
- mit den unterschiedlichen Handwerkern, kommuniziert und dafür sorgt, dass sie sich nicht in die Quere kommen und dass technisch sauber und einwandfrei gearbeitet wird,
- ansonsten Baumängel nachhält und für deren Beseitigung sorgt,

- sich wo nötig im Auftrag der Eigentümer von einem Fachanwalt juristisch beraten lässt und Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich oder gerichtlich verfolgen lässt,
- die energetische Sanierung im Zeit- und Kostenrahmen abschließt,
- aus dem Dickicht der Fördermöglichkeiten im Sinne der Eigentümer das Beste herausholt
- und mit alledem den Wert der verwalteten Immobilie deutlich und nachhaltig steigert,

hat eindrucksvoll bewiesen, sein „Handwerk Immobilienverwaltung“ meisterlich zu verstehen.

Wir haben die zahlreichen rechtlichen und technischen Aktualisierungen seit der letzten Auflage zum Anlass genommen, unser stark nachgefragtes Kompendium ein weiteres Mal neu aufzulegen und zugleich neu zu fassen. Entstanden ist ein praxisnahes Handbuch für Verwalter, das auch interessierten Wohnungseigentümern die Komplexität dieser Materie näherbringt. Es enthält zahlreiche Checklisten, Muster-Textbausteine, Tipps, Hinweise und Erläuterungen aus der Praxis für die Praxis.

Immobilienverwalter werden komplexe Projekte wie energetische Sanierungen künftig nur noch dann in einem vertretbaren Zeit- und Kostenrahmen abwickeln, wenn sie die Chancen der Digitalisierung nutzen. Das eröffnet zudem die Chance, zugleich alle ihre bestehenden Prozesse zu optimieren. Damit werden sie besonders erfolgreich sein, wenn sie über gut ausgebildete Mitarbeiter verfügen, die entsprechend honoriert werden wollen.

Das Erfüllen der zunehmend komplexer werdenden Aufgaben erfordert daher deutlich höhere Vergütungen als heute. Hier ist nach wie vor ein erstaunliches Paradox zu beobachten: Auch unter Wohnungseigentümern ist es selbstverständlich, das eigene, teure Auto von einer renommierten Werkstatt instand halten zu lassen, die auf Qualität achtet. Für viele derselben Eigentümer ist dagegen bei ihrer erheblich teureren und „pflegeaufwändigeren“ Immobilie noch immer der Preis das (oft allein) ausschlaggebende Kriterium bei der Wahl eines Verwalters. Der Schaden kann in der Folge erheblich sein.

Kluge Wohnungseigentümer werden erkennen, dass bei der Verwaltung ihrer Immobilie Qualität ihren Preis hat. Nur ein qualifizierter Immobilienverwalter bietet die Gewähr dafür, dass eine erhebliche Investition wie die energetische Sanierung fach- und sachgerecht umgesetzt wird. Dieses Kompendium weist den Weg dahin, mit energetischer Sanierung den materiellen Wert des Wohnungseigentums ebenso zu steigern wie – bei einer selbst genutzten Wohnung – den gefühlten Wohnwert. Der Eigentümer fühlt sich wie ein Kaiser – so soll es sein.

Wenn es uns dann noch gelingt, unser Leistungsspektrum in der Öffentlichkeit und beim Kunden noch besser als bisher abzubilden sowie die Politik davon zu überzeugen, dass der Immobilienverwalter eine zentrale Rolle bei der Umsetzung klimapolitischer Herausforderungen einnimmt, erhalten wir auch die gesellschaftliche Anerkennung – die wir im besten Sinne des Wortes – verdienen.

Wir wünschen Ihnen Erkenntnisgewinn bei der Lektüre!



Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

INHALT

1. Status quo	13	
1.1 Energetischer Ist-Zustand bei Wohnungseigentümergeinschaften	15	
1.2 Politik: Strategien und Programme	22	
2. Akteure: Interessen und Aufgaben	27	
2.1 Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat	29	
2.2 Immobilienverwalter	34	
2.3 Planer und Berater	36	
2.4 Weitere Akteure	40	
3. Sachkunde	43	
3.1 Gebäudehülle, Anlagentechnik und Nutzerverhalten	44	
3.2 Wirtschaftlichkeit	62	
3.3 Gesetze und Verordnungen	90	
4. Der Energetische Sanierungsprozess in der Praxis	107	
4.1 Vorklärung	112	
4.2 Vorplanung	126	
4.3 Ausführungsplanung	132	
4.4 Umsetzungsphase	139	
4.5 Nachbereitungsphase	142	
5. Weiterbildung und Qualifizierung	147	
5.1 Gesetzliche Bestimmungen	148	
5.2 Umfrageergebnisse zum Bildungsbedarf von Immobilienverwaltern	150	
5.3 Zertifikatslehrgang: Geprüfte/r KlimaVerwalter/in (DDIV/EBZ)	154	
6. Prozessoptimierung und Digitalisierung	157	
6.1 Prozessoptimierung	158	
6.2 Digitalisierung	160	
Anhang	167	
Abbildungen	168	
Tabellen	169	
Abkürzungsverzeichnis	170	
Glossar	173	
Nachweise	178	

STATUS QUO



1. STATUS QUO

Wechselnde deutsche Regierungen haben sich – auch mit Blick auf EU- und weltweite Abkommen – zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen verpflichtet. Diese Einsparziele können nur erreicht werden, wenn Einsparpotenziale bei Wohngebäuden weit stärker als bislang genutzt werden.

Auf den „Betrieb“, also vor allem die Beheizung von Wohngebäuden entfallen insgesamt 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland. Dies verursacht etwa 30 Prozent der Treibhausgasemissionen (BMWi 2014a, dena 2017a). Es ist deshalb zum einen eine Reduktion des Energieverbrauchs und zum anderen eine Erhöhung der Energieeffizienz

erforderlich. Angesichts des durchschnittlichen Baualters von Mehrfamilienhäusern und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Sanierungszyklus von 75 Jahren ist in den nächsten Jahren mit einem steigenden Sanierungsbedarf zu rechnen (vgl. Michelsen 2015). Im Zusammenhang mit der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bietet sich die Ausführung energetischer Maßnahmen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten an. In diesem Zusammenhang spielen Immobilienverwalterinnen und -verwalter¹ als Initiatoren sowie bei der Vorbereitung und Umsetzung energetischer Maßnahmen eine maßgebliche Rolle.

1.1 ENERGETISCHER IST-ZUSTAND BEI WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFTEN

In Deutschland gibt es etwa neun Millionen Eigentumswohnungen. Dies ist fast ein Viertel des Wohnungsbestandes von ca. 39,2 Mio. Wohnungen. Es gibt damit viermal mehr Eigentumswohnungen als Wohnungen im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen (Zensus 2011, vgl. Abbildung 1).

Eigentumsquote

Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote lag in Deutschland 2014 bei 46 Prozent. Rund 19,8 Prozent dieser Immobilieneigentümer besitzen und bewohnen eine Eigentumswohnung (ETW) in einem Mehrfamilienhaus (MFH). Von den ETW in Wohnungseigentümergeinschaften werden laut Zensus

2011 rund 42 Prozent selbst genutzt (Statistisches Bundesamt 2016a). Mehr als die Hälfte der ETW wird vermietet (54%). Der Anteil von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften liegt in den westlichen Bundesländern mit 24 Prozent etwas höher als in den östlichen Bundesländern (16%) (BBSR 2014). Insgesamt haben MFH mit mehr als drei Wohnungen einen Anteil von rund 17 Prozent am Wohngebäudebestand, wovon sechs Prozent auf große Mehrfamilienhäuser mit sieben und mehr Wohneinheiten (WE) entfallen (vgl. Abbildung 2).

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen im Folgenden verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Wohnungen nach Eigentumsform im Jahr 2011

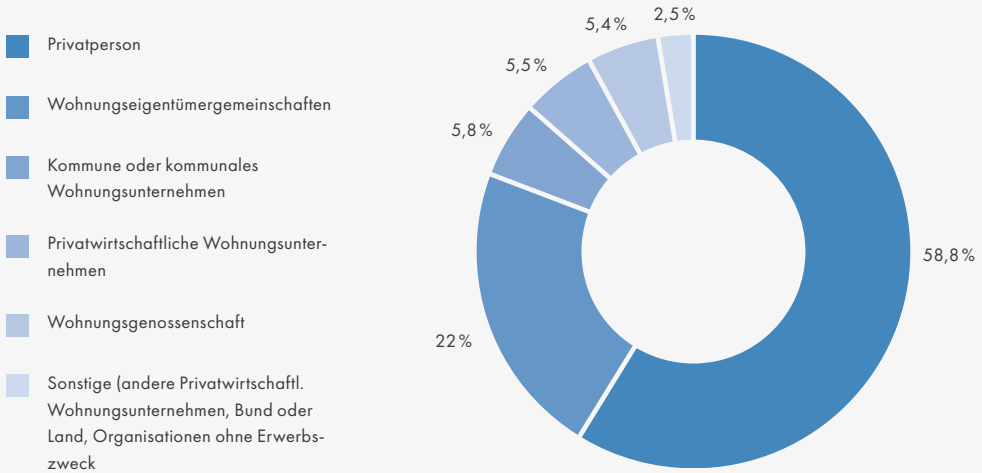


Abb.1 | Quelle: Zensus 2011

Verteilung von WEG-Wohneinheiten im Bestand

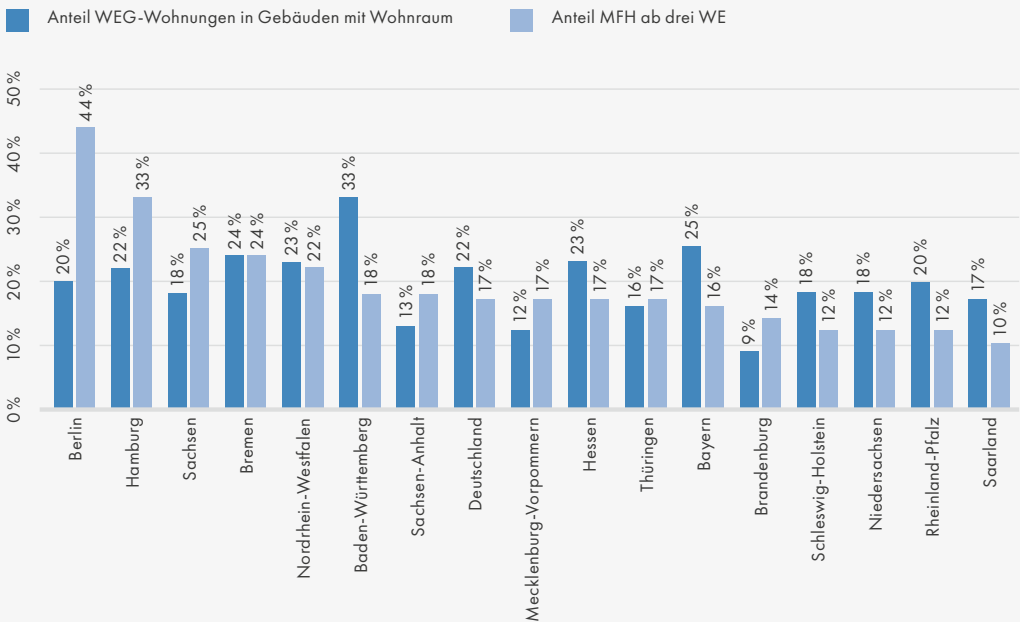


Abb.2 | Quelle: BBSR 2014

Energetischer Ist-Zustand von Wohngebäuden im Gemeinschaftseigentum

Das Baualter der Wohngebäude, in denen sich ETW befinden, entspricht überwiegend der bundesweiten Baualtersverteilung (vgl. BBSR 2014). So ist es möglich, Rückschlüsse auf den energetischen IST-Zustand von Wohngebäuden in Gemeinschaftseigentum zu ziehen. Etwa zwei Drittel aller Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1979 errichtet und entsprechen daher in ihrem ursprünglichen Bauzustand überwiegend nicht den energetischen Standards der ersten Wärmeschutzverordnung (WschVO) von 1977. Laut Datenbasis Gebäudebestand – Datenerhebung² zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand liegt die erreichte nachträgliche Wärmedämmquote zwischen 25 und 30 Prozent im Altbaubestand (Diefenbach et.

al 2010). Entsprechend sind bei 70 bis 75 Prozent der Wohngebäude, die vor 1977 gebaut wurden, noch keine Verbesserungen des Wärmeschutzes erfolgt (Statistisches Bundesamt 2013). Gebäude, die zwischen 1949 und 1978 erbaut wurden, haben aktuell das größte Energieeinsparpotenzial. In der Regel sind diese Gebäude – mit 67,7 Prozent aller Wohnungen im MFH-Bestand – nicht denkmalgeschützt und können daher wirtschaftlich saniert werden (BMWi 2014a, vgl. Abbildung 3, Abbildung 4).

Die großen Effizienzpotenziale der Wohngebäude dieser Baualtersklasse ergeben sich bereits aus der großen Anzahl an Gebäuden. So sind beispielsweise knapp 50 Prozent oder fast 1,6 Mio. selbstgenutzte Eigentumswohnungen dieser Baualtersklasse zuzurechnen (vgl. Abbildung 3, Abbildung 5).

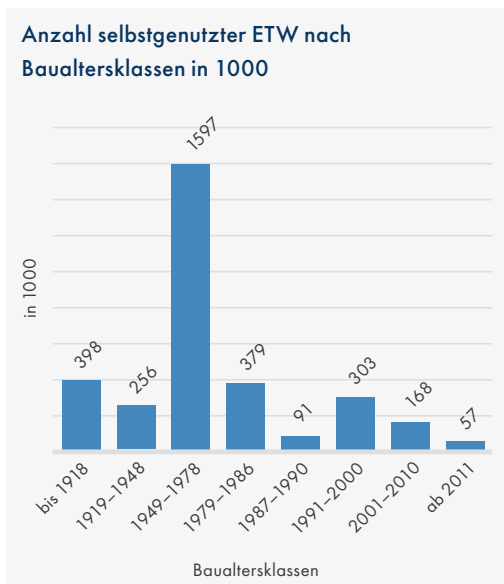


Abb.3 | Quelle: Statistisches Bundesamt 2016a

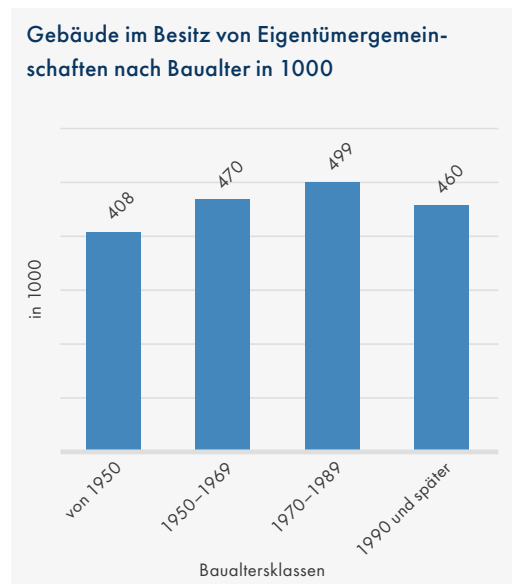
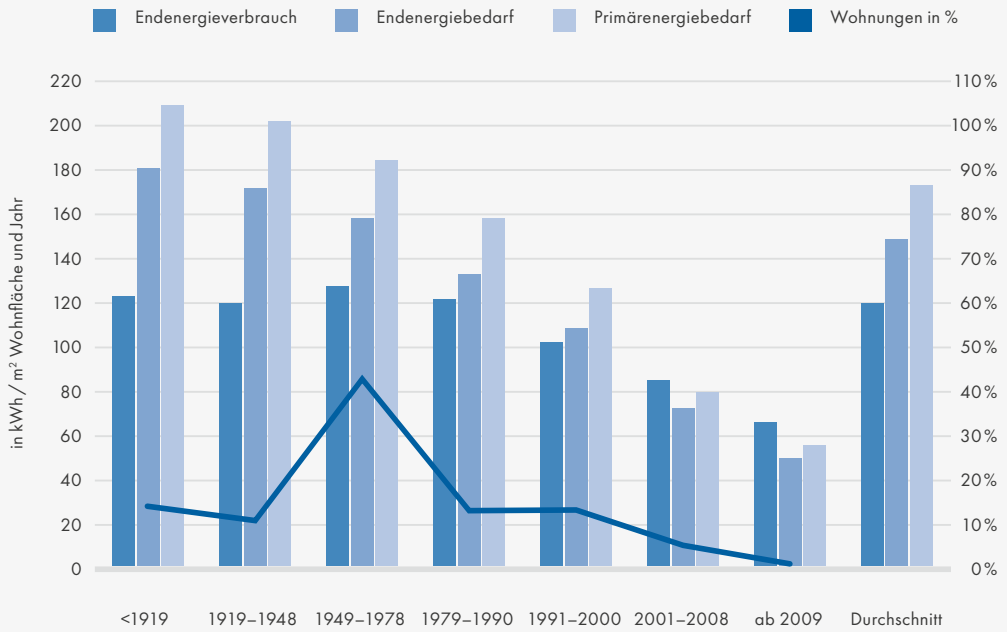


Abb.4 | Quelle: Zensus 2011

² Aktuell wird eine Wiederholung der Erhebung bei Wohngebäuden mit dem Titel „Datenerhebung zu energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand“ (09/2015-09/2017) durch das IWU Darmstadt durchgeführt (vgl. Rein 2016).

Durchschnittliche Energiekennziffern 2014 nach Gebäudetypen für MFH



	<1919	1919-1948	1949-1978	1979-1990	1991-2000	2001-2008	ab 2009	Durchschnitt
Endenergieverbrauch	123	119,5	127,5	121,5	102	84,5	66	120
Endenergiebedarf	181	172	158	133,5	109	72,5	50,5	148,5
Primärenergiebedarf	209	202	185	157,5	126,5	79	55,5	173,5
Wohnungen in %	14,0	10,8	42,9	13	13,1	5,2	1,0	100,0

Abb. 5 | Quelle: Statistisches Bundesamt 2013

Energieverbrauch in Wohngebäuden

Der Energieverbrauch in Wohngebäuden lag 2015 bei rund einem Viertel (26%) des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs in Höhe von 2.466 Terawattstunden (TWh). Den größten Anteil am Verbrauch hatten dabei die Anwendungsbereiche Heizung (69%) und Warmwasser (14%) (AGEB 2016, Abbildung 6).

Sanierungsrate

Die Entwicklung des Heizbedarfs ließe sich an der Sanierungsrate, welche die Häufigkeit durchgeführter energetischer Sanierungen abbildet, beobachten. Für den deutschen Gebäudebestand fehlt es jedoch an belastbaren Daten zur aktuellen Sanierungsrate. Zudem gibt es bislang keine verbindliche Definition

der Sanierungsrate als Indikator der jährlichen Sanierungstätigkeit (Diefenbach 2015).

Diefenbach et al. (2010) nennen für die Jahre 2005 bis 2008 eine Sanierungsrate von 0,83 Prozent für den gesamten Wohngebäudebestand und 1,1 Prozent für den Altbau (Baualtersklassen bis 1978). Dabei wurden ausschließlich Wärmedämmmaßnahmen und Fenstererneuerungen berücksichtigt, d. h. die errechneten Sanierungsraten beziehen sich ausschließlich auf Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle. Energetische Modernisierungen im Bereich der Haus- und Anlagentechnik wurden nicht abgebildet. Weil energetische Sanierungen i. d. R. kleinteilig, also in Form von Einzelmaßnahmen, durchgeführt werden, unterscheiden sich die Sanierungsraten für verschiedene Bauteile stark voneinander (Tabelle 1).

Energieverbrauch privater Haushalte nach Anwendungsbereichen 2015

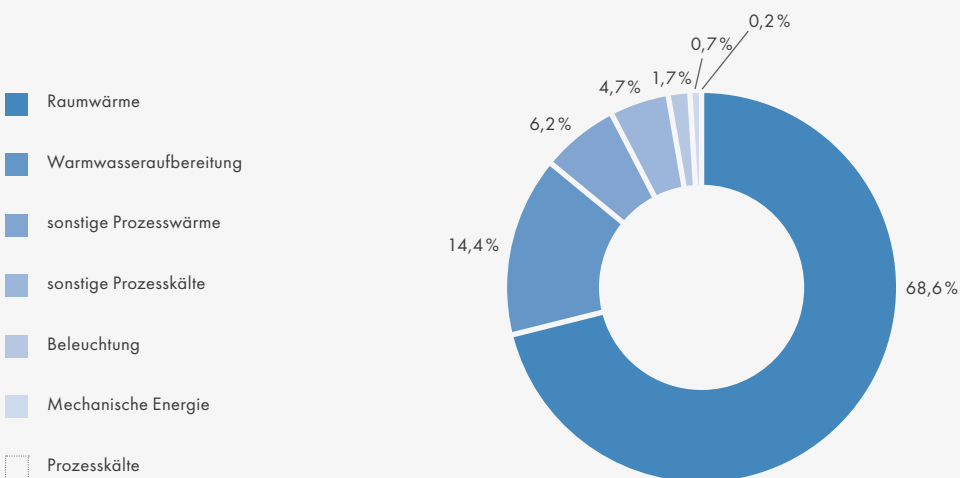


Abb.6 | Quelle: AGEB 2016

Sanierungsraten für 2005-2008 nach Bauteilen

Bauteil	Sanierungsrate
Dämmung: Dach, obere Geschossdecke	1,5 %
Dämmung der Außenwände	0,8 %
Dämmung der Fußböden und Kellerdecken	0,3 %

Tab.1 | Quelle: Diefenbach et al. 2010

Die Sanierungsrate lag 2014 laut einer BBSR-Studie bei 0,7 Prozent (BBSR 2016), was sich auch mit den Erhebungen des DDIV deckt. Gewertet wurden nur energetische Sanierungen, die mindestens drei der folgenden energetischen Sanierungsmaßnahmen umfassten:

- Wärmedämmung an der Fassade
- sonstige Wärmedämmung
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik

Energieeffizienzinvestitionen im Wohngebäudebestand

2014 wurden für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie energetische Sanierungen³ nach Berechnungen des DIW Berlin 183,3 Milliarden (Mrd.) Euro investiert. Damit hat sich das Gesamtvolumen solcher Investitionen im Vergleich

zu 2010 um 8,6 Prozent erhöht. Die Ausgaben für nichtenergetische Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung im Wohnungsbestand von Mehrfamilienhäusern sind dabei zwischen 2010 und 2014 um 9,6 Prozent auf 130 Mrd. Euro gestiegen. Im Wesentlichen wurden Teilmodernisierungen und Instandsetzungen durchgeführt, wohingegen die Anzahl der Vollsanierungen zurückgegangen ist.

Die Investitionen in energetische Sanierungen – vor allem in energetische Vollsanierungen – waren 2014 im Vergleich zu 2010 rückläufig (-15%) und lagen 2014 noch bei 19 Prozent (34,8 Mrd. Euro) der gesamten Bauleistung (Gronig et al. 2015, vgl. Abbildung 7).

Wohnungsbau in Deutschland, energetische Sanierungen für 2015 noch nicht erfasst

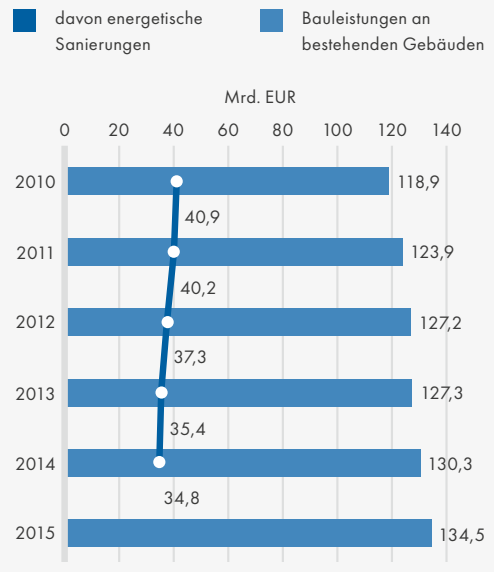


Abb.7 | Quelle: Gronig et al. 2015

³ Unter die Kategorie energetische Sanierungsmaßnahmen fallen folgende Maßnahmen: Wärmedämmung, Austausch von Fenstern und Außentüren, Erneuerung der Heizung, Solarthermie/Photovoltaik.

Für diesen Rückgang – bei Mehrfamilienhäusern von 33 auf 29 Prozent im Vergleich zum Baubestandsvolumen des Jahres 2010 – gibt es unterschiedliche Gründe. Dazu gehören gesunkene Energiepreise, die Einstellung der Förderung von Maßnahmen im Bereich Photovoltaik, ein schlechtes Image von Wärmedämmverbundsystemen oder Bauschäden wie Schimmelbildung infolge fehlender Lüftungssysteme (Statistisches Bundesamt 2016b, BBSR 2016).

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind politisch gewünscht und werden ebenso wie entsprechende Beratungsleistungen durch zwei Programme der Bundesregierung mittels Darlehen und Zuschüssen gefördert. Neben dem Marktanreizprogramm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zählt hierzu das CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Bis 2020 stellen die KfW jährlich zwei Milliarden Euro und das BAFA 300 Millionen Euro für

Energieeffizienzinvestitionen, die über die ordnungsrechtlichen Mindeststandards hinausgehen, bereit (vgl. Kapitel 3.2, 3.3).

Eine Betrachtung des tatsächlich zugesagten Förder Volumens der KfW – als Indikator für Energieeffizienzinvestitionen im Wohngebäudebereich – bestätigt die verbreitete Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Wohngebäudebestand. Der leichte Anstieg der geförderten Effizienzhausanierungen seit 2015 ist auf die Denkmalförderung mit circa 3.000 geförderten Sanierungen, zurückzuführen. Ohne die Zahl der geförderten Baudenkmäler wurden 2015 erstmals seit 2009 weniger als 10.000 Sanierungen im Jahr mit insgesamt 1,68 Mrd. Euro gefördert. Somit wurden 2015 nur rund 0,05 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes als KfW-gefördertes Effizienzhaus saniert (dena 2016, KfW 2012-2015, 2016, Abbildung 8).

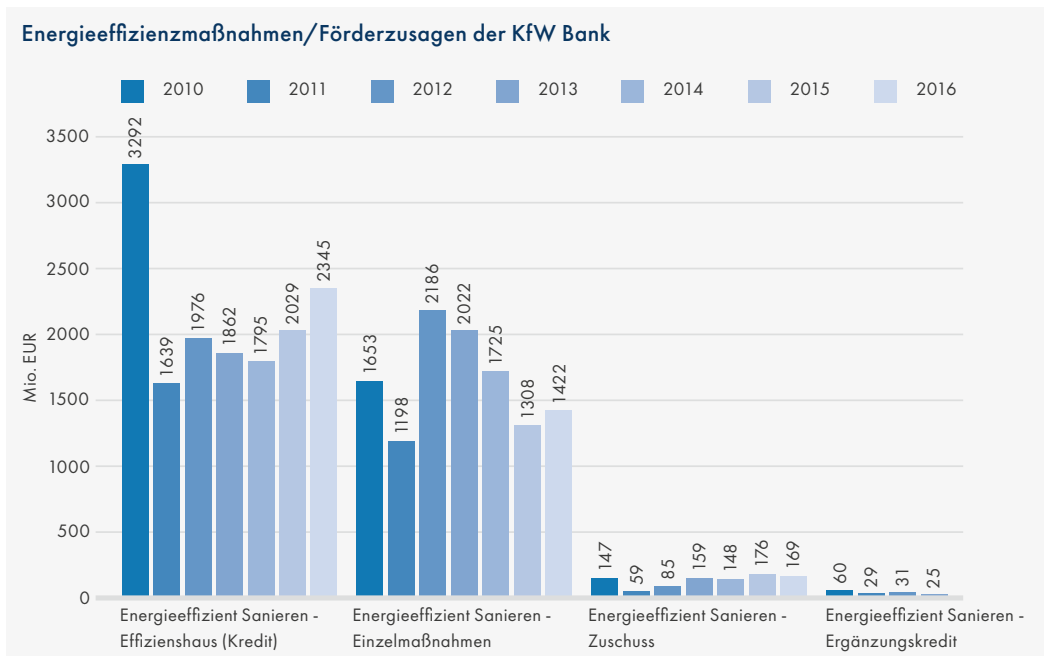


Abb. 8 | Quelle: KfW 2010 bis 2015, 2016 vorläufige Schätzung

Die Anzahl durchgeführter Vor-Ort-Beratungen in Wohnungseigentümergeinschaften durch Energieberater, die in den vergangenen Jahren vom BAFA gefördert wurden, variiert je nach Bundesland. 2013 wurden bundesweit 774 Anträge und 2015 insgesamt 2.086 Anträge auf Förderung gestellt. Trotz stärkerer Förderung, höheren bereitgestellten Finanzmitteln und einer wachsenden Anzahl von Förderprogrammen ist die Nachfrage nach geförderten energetischen Sanierungen und qualifizierten

Beratungsleistungen rückläufig. Das ist nur zum Teil ein Widerspruch: die abnehmende Bereitschaft, in Energieeffizienzmaßnahmen zu investieren, ist neben gesunkenen Energiepreisen auch auf die Vielzahl sowie Unübersichtlichkeit der Fördermöglichkeiten zurückzuführen. Neben dem Bund fördern Länder, Kommunen und Energieversorger, Energieeffizienzinvestitionen (Henger/Hude 2017, vgl. Kapitel 3.2).



Was steckt hinter WDV_S von Sto?

**Menschen wie Oliver Simon.
Und über 40 Projektmanager,
die vor Ort für Sie da sind ...**

... und Spaß daran haben, Sie mit bewährten Systemlösungen und durchdachten Details zu begeistern. Die Sie in jeder Planungsphase beraten und Ihnen neue gestalterische Perspektiven aufzeigen. Fordern Sie uns – wir sind gespannt auf Ihre Ideen und bereit für jede noch so komplexe Aufgabe.

Mehr über die Zukunft der Fassade unter:
www.zukunft-fassade.de



Bewusst bauen.

Zukunftsrelevante Themen

Laut der Zukunftsstudie „Trendwatch“ von TNS-Infra-test (2014) werden sich energetische Sanierungen als Bautrend bis 2030 durchsetzen. Zu den zukunftsrelevanten Themen gehören Entwicklungen im Bereich der Energieerzeugung und effizientere Dämmung ebenso wie Materialeffizienz und die Recycling-

fähigkeit von Materialien (Morhaupt et al. 2011). Zudem könnten die Themen „Stromerzeugung“ und „Einspeisung durch private Haushalte“ und die damit einhergehende Unabhängigkeit von Energieversorgern, mobile Endgeräte und intelligente Steuerungs- und Assistenzsysteme zukünftig weiter an Relevanz gewinnen (Trendwatch 2014).

1.2 POLITIK: STRATEGIEN UND PROGRAMME

Für die Erreichung der nationalen klimapolitischen Ziele bedarf es im Wohngebäudesektor zum einen der Steigerung der Energieeffizienz und zum anderen einer Reduktion des Verbrauchs nichterneuerbarer Primärenergie (Dekarbonisierung), auf welchen in Deutschland rund 30 Prozent des gesamten Energieverbrauchs entfallen. Neben der Anzahl und Tiefe energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik im Gebäude, beeinflussen die Nutzer der Wohnung die Energiebilanz.

Die deutsche Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik orientiert sich im Gebäudebereich an den Strategien und Vorgaben der Europäischen Union. Richtungsweisend sind die sogenannten 20-20-20-Klimaschutz- und Energieziele, welche in der europäischen Strategie Europa 2020 verankert sind (EU 2010). Bis 2020 sollen die Treibhausgasemissionen der Europäischen Union gegenüber 1990 um 20 Prozent verringert, der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 20 Prozent sowie die Energieeffizienz um 20 Prozent erhöht werden. Mit der Verabschiedung des Europäischen Klima- und Energierahmens 2030 durch den Europäischen Rat im Oktober 2014 wurden auf europäischer Ebene weiterführend die Ziele für das Jahr 2030 festgelegt. Bis 2030 sollen die Treib-

hausgasemissionen gegenüber 1990 um insgesamt 40 Prozent verringert und der Anteil an erneuerbaren Energien ebenso wie die Energieeffizienz auf 27 Prozent gesteigert werden (EU 2014).

Die energetische Gebäudesanierung wurde mit dem im September 2010 von der damaligen Bundesregierung vorgelegten Energiekonzept als entscheidendes Tätigkeitsfeld der deutschen Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik benannt. Auf der Basis europäischer Rahmenbedingungen wurden langfristige Leitlinien und Zielgrößen für die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 formuliert (Bundesregierung 2013).

Bis 2020 wird eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um mindestens 40 Prozent im Vergleich zu 1990 und bis 2050 um 80 bis 95 Prozent angestrebt. Der Verbrauch an Primärenergie soll bis 2020 gegenüber 2008 um 20 Prozent und bis 2050 um 50 Prozent verringert werden. Der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch soll auf 60 Prozent im Jahr 2050 und die energetische Sanierungsrate für den Gebäudewärmeschutz von 0,8 Prozent auf jährlich zwei Prozent des Gebäudebestands erhöht werden (BMW/BMU 2010, vgl. Tabelle 2).

Stand der Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung

	2010	2015	2020	2030	2050
Reduktion der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 (1.248 Mio. t CO ₂ -Äq.) gesamt	- 21,5% (980 Mio. t CO ₂ -Äq.)	- 24% (943 Mio. t CO ₂ -Äq.)	- 40%		- 80% bis - 95%
Reduktion der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 (131 Mio. t CO ₂ -Äq.) im Sektor private Haushalte	- 18% (107 Mio. t CO ₂ -Äq.)	- 33% (88 Mio. t CO ₂ -Äq.)		- 45% (72 Mio. t CO ₂ -Äq.)	
Reduktion des Primärenergiebedarfs gegenüber 2008 (Referenzjahr) gesamt (14.380 Petajoule (PJ))	- 1% (14.217 PJ)	- 7,5% (13.306 PJ)	- 20%		- 50%
Reduktion des Primärenergiebedarfs gegenüber 2008 (Referenzjahr) Sektor private Haushalte (2558 PJ)	+ 4,6% (2676 PJ)				
Anteil erneuerbarer Energie am Brutto-Endenergieverbrauch in % gesamt	10,3%	12,5%			60%
Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in % im Sektor private Haushalte	12% (317 PJ)				
Anteil Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch			35%		80%
Steigerung der Sanierungsrate (jährlich)					2%

Tab.2 | Quelle: BMWi/BMU 2010, BMWi 2015, 2016, AGEb 2015

Im November 2016 wurde von der Bundesregierung der Klimaschutzplan 2050 beschlossen, der die Leitbilder und Leitplanken für die Erreichung eines nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050 vorgibt. Die Strategie der Bundesregierung setzt neben Anreize durch Subventionen, Förderungen und Ordnungsrecht auf marktwirtschaftliche Prinzipien sowie auf Freiwilligkeit (BMWi 2014b, BMUB 2016). Damit ist die Wirtschaftlichkeit einzelner gebäudeindividueller energetischer Sanierungs-

und Modernisierungsmaßnahmen ausschlaggebend für die Erreichung der Ziele der Bundesregierung (vgl. Kapitel 3.2). Neben der Anzahl und dem Umfang energetischer Maßnahmen am und im Gebäude stellen das Nutzerverhalten sowie die Passgenauigkeit der Förderprogramme wichtige Variablen dar, um die zuvor genannten Ziele im Bereich der Wohngebäude erreichen zu können.

Aktionsprogramm Klimaschutz 2020

Um die im oben genannten Energiekonzept anvisierten Ziele bis 2020 zu erreichen, wurde im Dezember 2014 das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 sowie der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) verabschiedet. Die nationale Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik orientiert sich dabei an Wirtschaftssektoren, für die jedoch keine spezifischen Reduktionsziele festgelegt wurden. Private Haushalte stellen einen separaten Sektor dar, für den die Emissionen von Treibhausgasen, die bei Verbrennungsprozessen zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser etc. entstehen, separat erfasst werden.

Das Aktionsprogramm definierte Prozessschritte bzgl. der Entwicklung und Umsetzung einer Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ in deren Rahmen die Erarbeitung einer Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) bis 2015 beschlossen sowie Schwerpunkte des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz definiert wurden. Weitere Schwerpunkte legte die damalige Bundesregierung auf:

- Bildungsinitiativen für Handwerker und zur gewerkeübergreifenden Qualifizierung von Auszubildenden und Ausbildungspersonal in der energetischen Gebäudesanierung
- die Förderung energetischer Stadtsanierungen (KfW-Programm), u. a. durch eine anteilige Kostenübernahme für sogenannte Sanierungsmanager
- klimafreundliche Wärmeerzeugung (Novellierung der Mini-KWK-Richtlinien, Abbau steuerlicher Hemmnisse)

Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE)

Als Baustein des Aktionsprogramms dokumentiert der NAPE die übergeordnete Energieeffizienzstrategie der Bundesregierung für den Zeitraum 2013 bis 2017 (BMWi 2014b). Die Strategie orientiert sich an der Förderung der Energieeffizienz im Gebäudebereich, der Wirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen und setzt wesentlich auf eigenverantwortliches energieeffizientes Handeln. Im NAPE wurden die folgenden für private Wohnungseigentümer relevanten Sofortmaßnahmen beschlossen:

- Qualitätssicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Energieberatung, wie die BAFA-Vor-Ort-Beratung für Gebäudeeigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften
- Ausweitung des Bürgerschaftsrahmens für Contracting-Verträge
- Weiterentwicklung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms bis 2018 und der KfW-Energieeffizienzprogramme, u. a. durch die Einführung des Niedrigstenergie-Gebäudestandards bis 2019/2021
- stärkere Aktivierung von Wohnungseigentümergeinschaften
- Aufstockung von Subventionen
- technologieoffene Förderung von Energieeinsparungen (Pilotprogramm „Einsparzähler“)
- Prüfung einer Förderung von niedriginvestiven Maßnahmen zur Optimierung ineffizienter Heizungsanlagen (freiwilliger Heizungscheck bis 2015)

- Einführung eines nationalen Effizienzlabels für Heizungsanlagen ab 2016

Ferner definiert der Aktionsplan den weiterführenden Entwicklungsprozess, indem die Entwicklung relevanter Energieeffizienzkennzahlen und Qualitätsstandards als Arbeitsschritte definiert und relevante Eckpunkte der Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) benannt wurden. Dazu gehörten:

- Fortentwicklung des Energieeinsparrechts (EnEV) bis 2016, Abgleich des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) mit der EnEV
- Weiterentwicklung des Wohnraummietrechts (Anpassung der Modernisierungsmieterhöhung)
- gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne (Entwicklung eines standardisierten Verfahrens)
- Fortentwicklung des Marktanzreizprogramms (MAP) für erneuerbare Energien
- zeitnahe Etablierung neuer technischer Standards
- Energieforschung

Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG)

Die ESG ist langfristig bis 2050 angelegt und bezieht sich sowohl auf Wohn- als auch auf Nichtwohngebäude. Sie dient einer umfassenden Bewertung des Gebäudebestands und der Erreichung der genannten übergeordneten Reduktionsziele der Bundesregierung. Die ESG integriert bestehende Regelungen sowie Programme und formuliert z. T. bereits im NAPE beschlossene Maßnahmen aus bzw. unterbreitet technologieoffene neue Maßnahmenvorschläge.

Vor dem Hintergrund, dass energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen überwiegend als Einzelmaßnahmen realisiert werden, sollen freiwillige gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne den Gebäude- und damit Wohnungseigentümern eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudebestands ermöglichen. Ausgehend vom Ist-Zustand des jeweiligen Gebäudes soll der Sanierungsfahrplan notwendige und sinnvoll zu verknüpfende Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit energetischen Maßnahmen zu einer Gesamtsanierung transparent darstellen. Dabei sollen die individuellen Gegebenheiten der Eigentümer berücksichtigt und Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Die Zuständigkeit für die Entwicklung gebäudeindividueller Sanierungsfahrpläne liegt bei den Energieberatern. Sanierungsfahrpläne stellen ein zentrales klimapolitisches Informationsinstrument dar, denn die *„nachvollziehbare Beschreibung der energetischen Wirkungen der Einzelmaßnahmen und deren Wirtschaftlichkeit stärkt die Investitionsbereitschaft des Gebäudeeigentümers“* (BMWi 2015, S. 72).

Der Erfolg gebäudeindividueller Sanierungsfahrpläne ist dabei abhängig von der Bekanntheit, Akzeptanz und Nachfrage von Energieberatungsdienstleistungen.

Um die Akzeptanz und Nachfrage von Energieberatungen zu steigern, steht strategisch die Weiterentwicklung der Energieberatung und Qualitätssicherung von Beratungsleistungen im Fokus der ESG. Neben der Etablierung von Qualitätsstandards sollen regionale Akteure eingebunden sowie geprüft werden, inwieweit eine Vernetzung unterschiedlicher Akteure sinnvoll sein kann. Die Bekanntheit von Energieberatungen und das Ausmaß von Energieeffizienzpotenzialen im Wohngebäudebereich soll durch Informationskampagnen erhöht werden:

„Ziel ist es, ein ganzheitliches, stringent aufeinander aufbauendes Informations- und Beratungssystem anzubieten, das den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten der Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden gerecht wird“ (ebd.). Die energetischen Mindestanforderungen im Gebäudebereich werden neben der ESG durch ordnungsrechtliche Vorschriften sowie Gesetze geregelt (vgl. Kapitel 3.3).

Förderstrategie Energieeffizienz und Wärme aus erneuerbaren Energien

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat im Mai 2017 im Rahmen der Förderstrategie Energieeffizienz und Wärme aus erneuerbaren Energien Leitlinien für die Weiterentwicklung der Energieeffizienzpolitik und die Reform der Beratungs- und Investitionsförderprogramme bis 2019 veröffentlicht. Zu den vier so genannten Förderclustern zählen „Strom sparen in privaten Haushalten“ sowie „Energieeffiziente Gebäude“ (BMWi 2017).

Zukünftig soll sich die Förderung im Gebäudebereich stärker an den folgenden aufeinander aufbauenden Schritten orientieren:

1. Beratung
2. Einzelmaßnahmen (Austausch ineffizienter Bauteile, Optimierung von Anlagentechnik etc.)
3. systemische (ganzheitliche) Maßnahmen (Effizienzhäuser)

Als zentrales Element der Beratung soll der individuelle Sanierungsfahrplan für Wohngebäude (iSFP)⁴ etabliert werden (vgl. Kapitel 4). Des Weiteren ist beabsichtigt, Beratungsangebote zum Contracting stärker in das bestehende Angebot zu integrieren. Gefördert werden geringinvestive sowie anspruchsvolle Einzelmaßnahmen, Maßnahmenpakete und die ganzheitliche energetische Gebäudeoptimierung.

Die Bundesregierung plant die Zusammenführung des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ mit dem „Marktanreizprogramm zu Förderung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ (vgl. Kapitel 3.2). Zudem soll die Förderung von Heizungsanlagen die ausschließlich auf fossilen Energieträgern basieren, eingestellt werden.

Schwerpunkte der Förderung – die sich auch weiterhin an dem Grundsatz ausrichtet: „Je ambitionierter die Maßnahme, desto attraktiver die Förderung“ – bleiben der Gebäudebestand und der energieeffiziente Neubau.

⁴ <https://www.dena-expertenservice.de/fachinfos/individueller-sanierungsfahrplan/>

AKTEURE: INTERESSEN UND AUFGABEN



2. AKTEURE: INTERESSEN UND AUFGABEN

Die zunehmende Komplexität der Anforderungen an den Immobilienverwalter macht das Kooperieren und Kommunizieren mit Experten unterschiedlicher Fachbereiche, vor allem mit technischen Fachplanern (Energieberatern, Bauingenieuren und Architekten), aber auch mit Juristen und Fördermittelberatern, immer wichtiger. Über die besondere Bedeutung eines branchenübergreifenden Expertennetzwerks mit Energieberatern, Juristen, Bau- und Anlagentechnikern, Bauingenieuren, Handwerkern oder Denkmalschutz-Fachleuten besteht mehrheitlich Konsens (87,7 %) wie eine vom DDIV durchgeführte Umfrage unter Immobilienverwaltungen aus dem Jahr 2016 ergab (vgl. Kapitel 5). Laut der Studie „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und

altersgerechter Sanierungen“ (BBSR 2014) entscheidet wesentlich die Qualität der Zusammenarbeit zwischen (1) *gut aufgestellter Wohnungseigentümergeinschaft*, (2) *qualifizierter und aktiver Immobilienverwaltung* und (3) *qualifizierten Planern* (Architekten, Bauingenieuren) über den Erfolg und die Nachhaltigkeit energetischer Sanierungsprozesse.

Allen am Sanierungsprozess Beteiligten sollten die jeweiligen Aufgaben und Verantwortlichkeiten so klar und transparent wie möglich sein. Das ist entscheidend für eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Beiräten, Immobilienverwaltern sowie Sachverständigen (Bauingenieuren, Architekten und Energieberatern) (vgl. Abbildung 9).

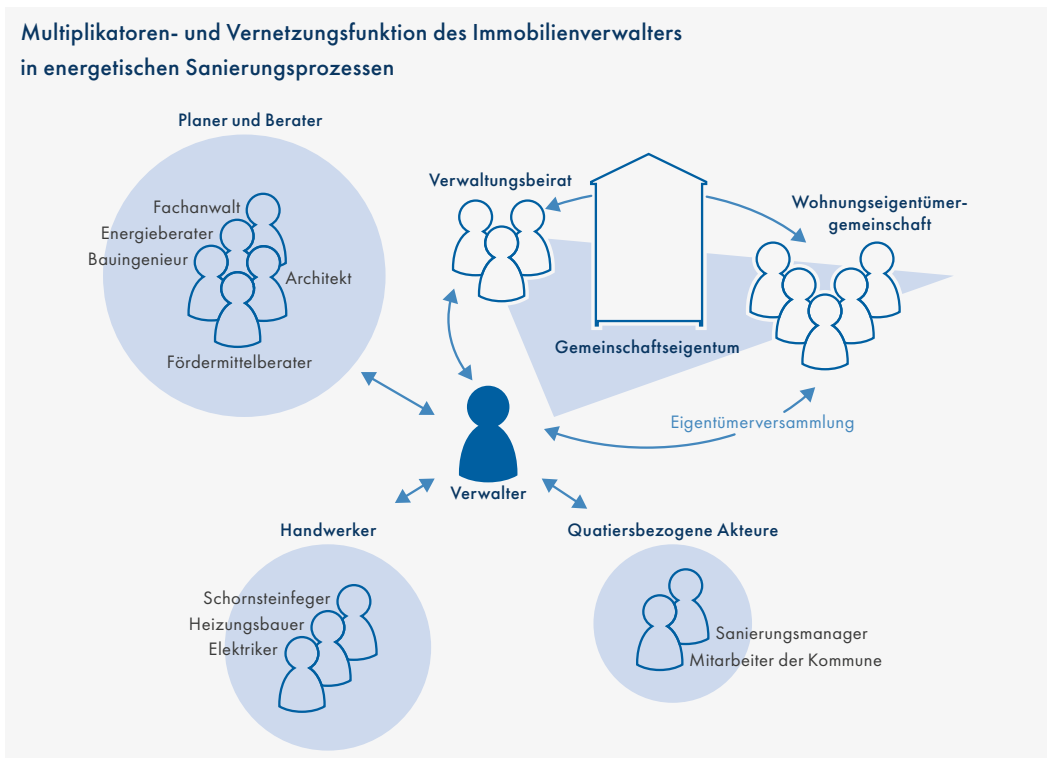


Abb.9 | Quelle: eigene Darstellung



TIPP: Kooperation und Kommunikation

Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches, ergebnisorientiertes Zusammenarbeiten ist die Verständigung über die Ziele und die Form der Zusammenarbeit. Welche Interessen und Aufgaben haben die beteiligten Akteure? Wie wird miteinander kommuniziert? Wie wird miteinander umgegangen? Welche Kommunikationswege (E-Mail, Telefon) werden zwischen Verwaltern, Beirat und Eigentümern genutzt? An welchen Beiratssitzungen nehmen die Verwalter teil, wie wird der Aufwand vergütet? – Fragen, die zu Beginn von Sanierungsprozessen zu klären und z. T. im Verlauf von Kooperationsprozessen kontinuierlich vom Verwalter zu prüfen sind.

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit basiert auf umfassender Kommunikation und berücksichtigt folgende Aspekte:

1. Bestimmen der Ziele und Mittel
2. Einigen über Beurteilungskriterien für die (Zwischen-) Ergebnisse
3. Transparenz der Interessen und Bedürfnisse, Annahmen der Kooperationspartner
4. Sammeln der wichtigen, entscheidungsrelevanten Informationen
5. Einigen über Verfahrensweisen, damit Entscheidungen gemeinsam getragen und verantwortet werden

2.1 WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND VERWALTUNGSBEIRAT

Nach dem Wohneigentumsgesetz sind Wohnungseigentümergeinschaften die Gesamtheit aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer einer Wohneigentumsanlage (vgl. Kapitel 3.3). Durch die Teilrechtsfähigkeit, die im Jahr 2005 vom BGH eingeführt und vom Gesetzgeber durch die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 festgeschrieben wurde, ist die Gemeinschaft zum

Abschluss von Verträgen berechtigt. Gleichzeitig ist die Eigentümergeinschaft aber auch Trägerin von Rechten und Pflichten. Zu den Pflichten bzw. zum Zweck der Gemeinschaft gehört dabei die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Werterhaltung, aber auch die Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. Schnabel 2016).

Bauliche- und Energetische Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verantwortet die Wohnungseigentümergeinschaft als Bauherrin gemeinschaftlich. Die Eigentümer bezahlen entsprechend ihrer jeweiligen Eigentumsanteile die Bau-/Sanierungsmaßnahmen und entscheiden über ggf. modernisierende Instandsetzungen, Modernisierungen sowie bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum. Gemeinsam bestimmt die Eigentümergemeinschaft das konkrete Vorgehen, z. B. bezüglich Finanzierung, Auftragsvergabe und Einbindung externer Fachleute sowie der Beauftragung bauausführender Gewerke, die Einrichtung eines Bauausschusses oder die Wahl eines Verwaltungsbeirats.

Insgesamt rund neun Millionen Wohnungen in Deutschland gehören zu Wohnungseigentümergeinschaften. 42 Prozent dieser Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Rund 55 Prozent der Wohnungen werden vermietet (dena 2017). Auch die Mieter (als weitere Interessensgruppe) sind entsprechend von den Eigentümern in den Sanierungsprozess einzubinden.

Neben der Form der Nutzung (selbstnutzend oder vermietet) unterscheiden sich Eigentümer bezüglich ihrer soziodemografischen Merkmale, wie Alter, Einkommen, Familienstand, Haushaltgröße oder Bildung ebenso wie hinsichtlich ihrer persönlichen Präferenzen oder auch ihrer personalen Kompetenzen. So sind bereits heute rd. 45 Prozent der Wohnungseigentümer in Deutschland älter als 60 Jahre und die Anzahl der über 65-jährigen wird bis zum Jahr 2030 auf über 22 Millionen und die der Hochbetagten (über 80 Jahre) bis 2035 um über 60 Prozent auf knapp sieben Millionen Menschen steigen (BBSR 2015). Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird sich damit erhöhen (Prognos 2014). Altersgerechte Umbaumaßnahmen bieten mehrheitlich zugleich Potenzial für energetische Verbesserungen, wie den Anbau

eines Außenfahrtstuhles vor einer nicht gedämmten Außenwand oder den Einbau barrierefreier Fenster und Türen.

Neben Informationsdefiziten oder den bereits genannten individuellen Einstellungen der Eigentümer behindern technische, rechtliche und finanzielle Aspekte Energieeffizienzinvestitionen in Eigentümergemeinschaften (Prognos/ifeu/IWU 2015).

Im besonderen Maße ist die finanzielle Frage, ob und wenn ja innerhalb welcher Frist bzw. unter welchen Annahmen sich der Kapitaleinsatz einer Investition amortisiert, entscheidungsrelevant (siehe Kapitel 3.2). Eigentümer sind meist kostensensibel. Zum Teil fehlt es an ausreichenden finanziellen Mitteln auf den Instandhaltungskonten, so dass eine Sonderumlage zu bilden ist, was einzelne Eigentümer finanziell überfordern kann. Zuweilen mangelt es auch an Kreditzugangsmöglichkeiten für Wohnungseigentümergeinschaften.

Eine Betrachtung der Motive der Eigentümer, die für bzw. gegen energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sprechen bzw. zu nicht optimalen Sanierungsmaßnahmen führen, sind im Detail und differenziert zu betrachten. Eigentümer unterscheiden sich beispielsweise in der Beurteilung dessen, was als noch hinnehmbarer Zeitraum für die Amortisation einer Investition gelten kann.

Ältere Eigentümer sind oft nicht mehr bereit Investitionen zu tätigen, die sich erst mittel- bis langfristig amortisieren und möchten zudem eine mit der Durchführung der Maßnahme einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität in ihren letzten Lebensjahren nicht mehr hinnehmen. Sie verweisen daher im Zweifel auf ihre Erben, die sich diesen Maßnahmen zukünftig annehmen könnten.

Vermietende Eigentümer stehen energetischen Sanierungsmaßnahmen teilweise aufgeschlossener gegenüber, da sie die Möglichkeit haben, die Modernisierungskosten über die Modernisierungsumlage an ihre Mieter weiterzugeben, sofern sich eine derartige Mieterhöhung auf dem jeweiligen Markt durchsetzen lässt und eine Amortisation erwartet werden kann. Zu den zukünftig höheren Mieteinnahmen kommt, dass Vermieter die Maßnahmen steuerlich geltend machen können. In diesem Zusammenhang ist für vermietende Eigentümer wichtig, welche der Kosten einer energetischen Sanierung sich auf den Mieter umlegen lassen. Dabei besteht durch das Auseinanderfallen zwischen Investor (Vermieter) und erstmaligem Nutzer der Maßnahme (Mieter) Konfliktpotenzial (vgl. Kapitel 3.2).

Für energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sprechen folgende Aspekte:

- Werterhalt oder -steigerung der Wohnimmobilie
- sowieso anfallende Kosten durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Vorgaben durch den Gesetzgeber, wie Dachbodendämmung, als Anlass für Energieeffizienzmaßnahmen die ggf. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen
- Komforterhöhung
- Einsparung von Betriebskosten aufgrund hoher bzw. steigender Energiekosten
- höhere Mieteinnahmen

Weniger das Motiv der Energieeinsparung als vielmehr ohnehin notwendige Reparaturen und die Beseitigung von Schäden am Gebäude sowie

Komforterhöhung und Werterhaltung der Immobilie stellen gegenwärtig die entscheidenden Anlässe für Investitionen dar (BBSR 2016).

Verwaltungsbeirat

Durch Stimmenmehrheit kann die WEG die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, als Interessenvertretung der Wohnungseigentümergeinschaft, beschließen (§ 29 Abs. 1 WEG). Der sich selbst organisierende Verwaltungsbeirat besteht i. d. R. aus drei Wohnungseigentümern, einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Neben dem Wohnungseigentumsgesetz ist zugleich die jeweilige Gemeinschaftsordnung der Eigentümergeinschaft zu berücksichtigen, die ggf. weitere und z. T. abweichende Vorgaben enthält. Laut WEG ist es die Aufgabe des ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeirats, die Verwaltung bei ihren Aufgaben zu unterstützen sowie den „Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegung und Kostenvoranschläge“ zu prüfen (§ 29 Abs. 2 und 3 WEG). Der Verwaltungsbeirat ist laut WEG verpflichtet, hierzu eine schriftliche Stellungnahme anzufertigen. Entsprechend ist der Beirat über alle Phasen der Sanierung in den Prozess eingebunden. Er ist befugt, Eigentümerversammlungen bei pflichtwidrigem Verhalten des Verwalters einzuberufen (§ 24 Abs. 2 und 3 WEG).

Verwaltungsbeiräte sind für die Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse innerhalb der meist heterogenen Wohnungseigentümergeinschaften bspw. im Vorfeld von Eigentümerversammlungen wichtig, denn Abstimmungsprozesse gestalten sich mitunter komplex und herausfordernd. Gut informierte und qualifizierte Beiräte nehmen dabei eine kommunikative Schlüsselrolle ein. Sie vermitteln zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft, stehen den Eigentümern als Ansprechpersonen vor Ort zur Verfügung, sammeln Anliegen, Bedenken sowie

Anregungen, organisieren Informationsveranstaltungen und informieren die Verwalter über Handlungsbedarf mit Blick auf das Gebäude. Erst ein mit dem Beirat abgestimmtes Agieren der Verwalter ermöglicht es diesen, effektiv im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft zu arbeiten. Verwaltungsbeiräte haben ebenso wie Bauausschüsse jedoch regelmäßig keine Entscheidungsbefugnis.

Bauausschuss

Die Gründung eines Bauausschusses oder einer Arbeitsgruppe, der/die den Verwaltungsbeirat unterstützt,

empfehl sich bei komplexen Sanierungsprozessen, sofern Eigentümer über fachliche bautechnische, juristische oder kaufmännische Expertise verfügen. Die endgültige Entscheidung über einen Sanierungsauftrag muss jedoch einer Beschlussfassung aller Wohnungseigentümer vorbehalten bleiben. Eine Delegation von Eigentümerbefugnissen auf einen Bauausschuss ist nicht möglich. Die konkreten Aufgaben und Kooperation zwischen Beirat und Bauausschuss bzw. der Arbeitsgruppe sind auch hier im Vorfeld möglichst konkret zu bestimmen.



TIPP: Befugniserweiterung des Verwaltungsbeirats durch Beschluss

Bei der Erweiterung der Befugnisse des Verwaltungsbeirats ist auf konkrete rechtssichere Formulierungen der jeweiligen Beschlüsse zu achten. Beschlüsse scheitern in Anfechtungsverfahren oft an unbestimmten Formulierungen wie „Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeirat ...“ oder „In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wird der Verwalter beauftragt ...“. Im Beschluss ist genau festzulegen, was „zusammen“ bzw. „abstimmen“ meint. Legen Sie fest, wie viele Beiratsmitglieder in die Entscheidungsfindung einzubinden sind und welche Mehrheitsregelungen gelten.



DDIV_{aktuell} Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

Informiert umfassend und kompetent
zu allen Themen rund um das Wohneigentum
und die WEG-Verwaltung



Positionieren Sie sich als fachkompetente
und serviceorientierte Hausverwaltung

Weitere Informationen:
ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Eine Sonderpublikation des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e. V. und
seiner Landesverbände

2.2 IMMOBILIENVERWALTER

Mit der Verwaltung von Wohnimmobilien waren im Jahr 2014 deutschlandweit rund 19.000 Unternehmen mit etwa 86.000 Beschäftigten befasst (Statistisches Bundesamt 2016c, 2016d). Die Verwaltung des Eigentums von Eigentümergemeinschaften stellt dabei das Kerngeschäft der Immobilienverwalter dar. Der Wirtschaftszweig ist kleinteilig und stark regional geprägt. In der Regel sind Immobilienverwaltungen kleine und mittelständische Unternehmen. 39,8 Prozent der Unternehmen sind Einzelunternehmen (Statistisches Bundesamt 2016d).

Sobald eine Eigentümerin/ein Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch einen Verwalter wünscht, wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung für maximal fünf Jahre ein Verwalter bestellt. Die Grundleistungen des Verwalters sind im Wohnungseigentumsgesetz geregelt (vgl. Kapitel 3.3). Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört, im Sinne der Werterhaltung der Immobilie zu agieren und die Wohnungseigentümergeinschaft dementsprechend über den Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder auch Modernisierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums zu unterrichten sowie Entscheidungen der Wohnungseigentümer in Form von Beschlüssen vorzubereiten und deren Umsetzung zu koordinieren. Energetische Wohngebäudesanierungen werden aktuell vor allem im Rahmen notwendig gewordener Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. d. R. von Immobilienverwaltern thematisiert, initiiert und überwiegend als Teilsanierungen umgesetzt (vgl. BBSR 2014, dena 2016). Einzelmaßnahmen können ihre Berechtigung haben, sollten aber zusehends in ein langfristiges Sanierungskonzept (vgl. Sanierungsfahrplan Kapitel 3.3) eingebettet sein. In energetischen Sanierungsprozessen agieren Immobilienverwalter als Initiatoren, Koordinatoren und Multiplikatoren an der Schnittstelle zwischen Wohnungseigentümergeinschaft, Politik (gesetz-

lichen Rahmenbedingungen, Marktanzreiz- und Förderprogramme etc.) und beratenden sowie bauausführenden Personen (siehe Abbildung 10). Relevant für den Erfolg von Sanierungsmaßnahmen ist hierbei die Versammlungsleitung und Moderation von Entscheidungsprozessen in Eigentümerversammlungen.

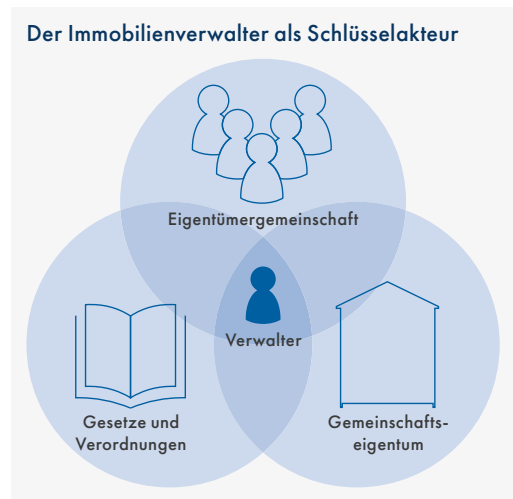


Abb.10 | Quelle: eigene Darstellung

Für Verwalter ist es entscheidend, sich als beratende, koordinierende und moderierende Instanz an den jeweiligen Schnittstellen zu positionieren.

Wohnungseigentümergeinschaften haben einen hohen Bedarf an übersichtlichen und transparent aufbereiteten Informationen und Daten zum Prozessverlauf. Der Informationsbedarf der Eigentümergemeinschaft betrifft u. a. folgende Themenfelder:

- Amortisationsdauer von Investitionen
- Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

- Einbindung beratender (Bauingenieure, Architekten, Energieberater etc.) und ausführender Fachleute
- geltende und zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen
- Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen

Aufgabe der Immobilienverwalter ist es, auf Basis entsprechender Beschlüsse entscheidungsrelevante Informationen zu recherchieren, zu analysieren, aufzubereiten und der Eigentümergemeinschaft zu präsentieren bzw. die benötigten Recherchen und Analysen in Auftrag zu geben. Die entsprechenden Unterlagen zum Stand der möglichen, geplanten bzw. beschlossenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind der Eigentümergemeinschaft zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen verantwortet der Immobilienverwalter folgende Aspekte:

- Ablauf der Versammlung in der veranschlagten Zeit
- Ermöglichung eines lösungsorientierten Abstimmungs- und Verständigungsprozesses
- umfängliches Informieren der Wohnungseigentümer
- Formulierung rechtssicherer Beschlüsse sowie die
- Moderation und Versammlungsleitung

Wesentlich für eine kontinuierliche Einbindung der Eigentümer in den Sanierungsprozess im Zeitraum

zwischen den jeweiligen Eigentümerversammlungen oder von Eigentümern, die nicht an Versammlungen teilnehmen können, ist die Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsbeirat sowie ggf. dem Bauausschuss und dem Immobilienverwalter.

Durchschnittlich beschäftigt ein Immobilienverwalter drei bis vier Mitarbeiter. Diese sind i. d. R. nicht in der Lage, alle für die energetische Sanierung relevanten Bereiche selbst fachlich und professionell abzudecken. In diesen Fällen beschließt die Wohnungseigentümergemeinschaft regelmäßig, dass ein externer Fachingenieur oder Architekt die technisch möglichen Maßnahmen ausarbeitet, Kosten kalkuliert, vorstellt und ggf. umsetzt. Der Immobilienverwalter ist neben seinen kaufmännischen Tätigkeiten in Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachleuten verantwortlich für

- die Gebäudeaufnahme (Bestandsaufnahme), d. h. das Beurteilen der Bausubstanz
- das Erstellen einer Bedarfsanalyse
- das Aufstellen eines langfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplans, d. h. das Ausarbeiten von Ideen und Maßnahmen, was wie umgesetzt werden könnte
- das Ermitteln von Kosten, das Berechnen von Wirtschaftlichkeiten, inkl. Recherche und ggf. das Beantragen von Fördermitteln sowie das Aufstellen von Finanzierungskonzepten
- die Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen
- das Umsetzen, das Abnehmen der Bauleistungen sowie das Nachbereiten

Größere Immobilienverwaltungen, die breit aufgestellt sind und eigene Techniker, Bauingenieure und Architekten beschäftigen, können hingegen entsprechende Leistungen gegen Zusatzhonorar selbst

anbieten bzw. beauftragen externen Planern und Dienstleistern auch in bautechnischer Hinsicht auf Augenhöhe begebenen.

2.3 PLANER UND BERATER

In energetische Sanierungsprozesse sind unterschiedliche Sachverständige involviert, um die Eigentümergemeinschaft zu beraten und Sanierungsvorhaben zu planen und zu begleiten.

Architekten und Fachingenieure

Architekten und Fachingenieure, die über Expertise im Bereich der Baukonstruktion verfügen, beraten in energetischen Sanierungsprozessen zu möglichen Baumaßnahmen und beurteilen diese unter Berücksichtigung der Anforderungen (z. B. Kostenrahmen) und weiterer Bedarfe (z. B. Barriereerleichterung) der Eigentümergemeinschaft. Sie verantworten die Entwicklung eines Sanierungskonzepts sowie die Planung der Umsetzung. Im Verlauf des Sanierungs- und Willensbildungsprozesses wird die Umsetzungsplanung sukzessive durch das beauftragte Architektur- bzw. Bauingenieurbüro konkretisiert.

Zu ihren Aufgaben zählen das Erstellen von benötigten Planunterlagen für die Baubehörde im Rahmen der Bauantragstellung sowie die Kostenkalkulation für die geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist das Architektur- bzw. Bauingenieurbüro für das konkrete Beschreiben der benötigten Leistungen in Form von detaillierten Leistungsbeschreibungen verantwortlich. Diese beinhalten die relevanten Entscheidungen und Informationen

zur Ausführung und definieren die auszuführenden Positionen inkl. Menge und Qualität der Materialien. Zudem gehört das Unterrichten der Auftragnehmer zum zeitlichen Ablauf und den Gegebenheiten vor Ort, bspw. inwieweit Wasser und Strom anliegen und Lagerflächen vorhanden sind, zum Aufgabenbereich der Architekten und Ingenieure. Detaillierte Leistungsbeschreibungen sind die Basis für die Angebotserstellung und machen Angebote vergleichbar. Architekten wirken entsprechend auch beim Prüfen von Angeboten, bei der Vergabe von Aufträgen sowie beim Prüfen von Rechnungen mit. Auf Basis vergleichbarer Angebote erstellt der Ingenieur oder Architekt bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen einen sogenannten Preisspiegel. Dieser unterstützt die Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft. Eine detaillierte Aufstellung der Kosten ist zudem für die Finanzierung über einen Kredit notwendig.

In der Phase der Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen werden Architekten und Ingenieure sowohl mit der Bauleitung beauftragt, als auch für die Koordination aller am Bau beteiligten Fachleute unter Berücksichtigung des jeweils festgelegten Kostenrahmens. Die Zusammenarbeit der ausführenden Firmen orientiert sich an den Ausführungsplänen sowie konkreten Leistungsbeschreibungen des Architekturbüros, welche den beauftragten Handwerkern vorliegen.

Mit dem Ziel, die Bauausführung der beteiligten Akteure zu steuern, bedarf es funktionaler Informationsflüsse sowie festgelegter Arbeits- und Entscheidungsabläufe. Von großer Bedeutung für die Umsetzung der Baumaßnahmen sind daher, die von den Architekten bzw. Ingenieuren zu erstellenden Ausführungs- und Bauzeitenpläne sowie Leistungsbeschreibungen. Diese stellen dar, was wann und in welcher Form durchgeführt wird. Die Planungstätigkeiten, die von sachverständigen Architekten und/oder Bauingenieuren durchgeführt werden, sind für die gewerkeübergreifende Kommunikation von großer Bedeutung.

In ihrer Funktion als Bauleitung kontrollieren die beauftragten Architekten oder Ingenieure die Bauarbeiten der ausführenden Firmen entsprechend der Ausführungspläne und Leistungsbeschreibungen und überwachen zusätzlich die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, wie DIN-Vorschriften, die Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker e.V. oder die Durchführungsverordnungen der Landesbauordnungen.

Aufgabe der Bauleitung ist außerdem, den Baufortschritt mit Hilfe eines Bautagebuchs oder Bauprotokolls inklusive Bildmaterial zu dokumentieren. Dabei sind nicht zuletzt Maßnahmen, die nach Abschluss der energetischen Sanierung nicht mehr sichtbar sind, bspw. die Ausführung der Dämmung oder das Verlegen von Leitungen, zu berücksichtigen. Auch die Abnahme von Leistungen erfolgt durch die Bauleitung.

Die Vergütung von Architekten und Ingenieuren ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt und gliedert sich in Leistungsphasen. Die Verständigung über die Aufgabenstellung (Bedarf, Anforderungen, Bauqualität, Kostenrahmen, Termine) und Beratung ist Bestandteil der (1) **Grundlagenermittlung**. Zur (2) **Vorplanung** gehört neben der Analyse der Grundlagen das Abstimmen

der Zielvorstellungen, das Erarbeiten der Vorplanung (Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten), Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit, die Kostenschätzung nach DIN 276 sowie die Aufstellung eines ersten Zeitplans. Die folgende (3) **Entwurfsplanung** umfasst die Erarbeitung eines Planungskonzeptes mit zeichnerischer Darstellung des Gesamtentwurfs, eine Objektbeschreibung, die Integration der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter, die Kostenberechnung nach DIN 276 sowie die Fortschreibung des Zeitplans. Die (4) **Genehmigungsplanung** umfasst das Erarbeiten und Einreichen von Vorlagen (z. B. eines Bauantrags) bei der Baugenehmigungsbehörde für die erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen sowie das Formulieren und Stellen von Anträgen auf Ausnahmen und Befreiungen. Zur Leistungsphase (5) **Ausführungsplanung** gehört das Erarbeiten der Ausführungsplanung bis ins Detail mit allen dafür notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich), das Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Bauarbeiten und das Fortschreiben des Zeitplans. Die (6) **Vorbereitung der Vergabe** beinhaltet sowohl die Vergabeterminplanung, das Formulieren von Leistungsbeschreibungen und eines Leistungsverzeichnisses als Grundlage für das Einholen von Angeboten als auch die Kostenermittlung und Kostenkontrolle. Bei der Beauftragung gemäß der Leistungsphase (7) **Mitwirkung bei der Auftragsvergabe** verantwortet der Architekt/Ingenieur das Einholen, Prüfen und Werten von Angeboten (Kostenvergleiche), das Verhandeln mit Handwerkern und er wirkt bei der Auftragserteilung mit. Zur (8) **Objektüberwachung** gehört die Überwachung der Ausführung der Baumaßnahme in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen sowie den einschlägigen Vorschriften. Zudem ist das Koordinieren aller am Bau Beteiligter, das Überwachen des Zeitplans, das Dokumentieren des Bauablaufs, Aufmaß, Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung nach

DIN 276 und Kostenkontrolle, das Abnehmen von Bauleistungen, das Organisieren der öffentlich-rechtlichen Abnahmen, das Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie die Dokumentation Bestandteil dieser Leistungsphase. Die (9) **Objektbetreuung und Dokumentation** umfasst das Begleiten bei Gewährleistungsansprüchen, das Begehen des Objekts zur Feststellung von Mängeln vor Ablauf von Verjährungsfristen (längstens fünf Jahre) und das Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen (Abbildung 11).



Abb.11 | Quelle: eigene Darstellung

Weitere Sachverständige, z. B. Gebäude- und Anlagentechniker, Bauphysiker oder Tragwerksplaner werden von der Eigentümergemeinschaft nach konkretem Bedarf in den Sanierungsprozess eingebunden und beauftragt. Tragwerksplaner werden

benötigt, wenn Durchbrüche gemacht, Anbauten geplant oder die Statik von Bauteilen überprüft werden muss. Bauphysiker werden hinzugezogen, wenn Nachweise für den Feuchte- und Wärmeschutz oder Wärmebrückennachweise erforderlich sind. Vermesser werden benötigt, wenn Anbauten im amtlichen Lageplan erfasst werden müssen.

Und schließlich kommen Fachingenieure für die technische Gebäudeausrüstung hinzu, wenn komplexe Heizungs- und Lüftungsanlagen geplant sind.

Energieeffizienzexperten

Energieberatung ist meist ein Angebot von Architekten, Ingenieuren, Bauphysikern oder Handwerkern, die sich entsprechend weitergebildet haben. Sie sind in energetischen Sanierungsprozessen für die Energieberatung verantwortlich. Binden Sie sie frühzeitig in den Willensbildungsprozess der Wohnungseigentümergeinschaft ein. Ausgehend vom bau- und heizungstechnischen Ist-Zustand des Gebäudes analysieren und dokumentieren Energieberater Energieeffizienzpotenziale. Sie identifizieren in der Planungsphase mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen und entwickeln energetische Sanierungskonzepte sowie ganzheitliche kundenindividuelle Sanierungsfahrpläne unter Berücksichtigung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Decken, Böden), der Haus- und Anlagentechnik sowie der Verwendung regenerativer Energieträger und der individuellen Nutzeranforderungen. Stellen Sie hierzu den Energieberatern Planungsunterlagen zum Gebäude, Verbrauchskennzahlen der letzten drei Jahre, ein aktuelles Schornsteinfeger-Protokoll und eine Auflistung bekannter Gebäudeschäden zur Verfügung. Der Sanierungsfahrplan kann eine Reihe von Einzelmaßnahmen enthalten, deren Umsetzung sich über mehrere Jahre erstrecken kann. Dieses Vorgehen empfiehlt sich beispielsweise wenn die finanzielle

Lage einer Eigentümergemeinschaft eine umfassende Vollsanierung zum gegebenen Zeitpunkt nicht zulässt.

Professionelle Energieberater sind wirtschaftlich unabhängig von Herstellern oder Energieversorgern und sachverständig beim Beantragen von Fördermitteln und bei der energetischen Baubegleitung in der Phase der Umsetzung. Der Beruf des Energieberaters hat ähnlich dem Beruf des Immobilienverwalters (noch) kein eigenes Berufsbild und ist nicht geschützt. Daher sollten Sie bei der Auswahl auf Qualifikationsnachweise und Referenzen der Energieberater achten. Zudem sind nur qualifizierte Energieberater berechtigt, Anträge für die verschiedenen Förderprogramme zur Verbesserung der Energieeffizienz in Wohngebäuden von Bund, Ländern und Gemeinden zu stellen. In der Energieeffizienz-Expertenliste⁵ für Förderprogramme des Bundes oder in der Energieberaterdatenbank (Energieberatersuche) des Deutschen Energieberater Netzwerks e.V.⁶ sind antragsberechtigte Energieberater gelistet. Diese Berater sind verpflichtet regelmäßig ihre Qualifikation zu erneuern und nachzuweisen. Zu berücksichtigen ist, dass Energieberater entsprechend ihrer jeweiligen Qualifikation haftpflichtversichert sind. Lassen Sie sich das Vorhandensein einer entsprechenden Versicherung nachweisen.

Zudem gibt es aufgrund des fehlenden Berufsbildes kein einheitliches Leistungsprofil für Energieberater. Hilfreich ist hier die Veröffentlichung vom Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO)-Fachkommission Nr. 23 zum Wärmeschutz und der Energiebilanzierung (AHO 2015), die aufzeigt, welches Leistungsspektrum Energieberater erbringen. Das Leistungsbild orientiert sich dabei an den in der HOAI

beschriebenen Grundleistungen (vgl. Abbildung 11: Leistungsphasen nach § 34 HOAI) und ergänzt diese. Es ist wichtig, dass die Inhalte und der Umfang der Energieberatungsleistung im Vorfeld festgelegt und zu beschließen werden. Für den Sanierungsfahrplan gibt die Richtlinie des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführung (BAFA) zur Vor-Ort-Beratung (vgl. Kapitel 3.2) einen guten Handlungsleitfaden. Zudem bietet die Deutsche Energie-Agentur (dena) Arbeitshilfen u. a. für die Vertragsgestaltung an.⁷ Sie können Energieberater beispielsweise mit der Fördermittelrecherche, Fördermittelbeantragung, Baubegleitung sowie nach Abschluss der Sanierung mit der Erstellung von Energieausweisen beauftragen.

Fördergeld vom Staat: Von der Energieberatung bis zur Begleitung bei der energetischen Sanierung

Bauen und sanieren sind hoch komplexe Prozesse, wenn sie zu einem perfekten Ergebnis führen sollen. Legen Sie deshalb Wert auf höchste Qualität und setzen Sie alles daran, Bauschäden zu vermeiden.

TIPP: Die Baubegleitung wird mit bis zu 50 % durch die KFW gefördert!

Unser Leistungsspektrum umfasst folgende Gebiete:

- KFW Qualitätssicherung
- Luftdichtheitsmessungen
- Fördermittelbeantragung
- Schimmelpilz Analysen
- Baubegleitung
- u.v.m.
- Sanierungskonzepte
- Energieausweise



⁵ <https://www.energie-effizienz-experten.de>

⁶ <https://den-ev.de>

⁷ <https://www.dena-expertenservice.de/>

Energieberater führen spezifische Messungen wie Thermografieaufnahmen und Luftdichtheits tests (Blower-Door-Test) zur Qualitätskontrolle durch. Für die Sanierung von Baudenkmalen oder Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz sollten Sie nur entsprechend qualifizierte Energieberater beauftragen.

Fachanwälte

Ziehen Sie zur Beschlussabwicklung einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht hinzu. Beauftragen Sie den Fachanwalt damit, die Beschlussformulierungen auf Rechtsicherheit zu prüfen. Bei umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen empfiehlt es sich zudem, die Beratung eines

Fachanwalts für Architekten- und Bauvertragsrecht in Anspruch zu nehmen.

Fördermittelberater

Bundesweit bieten unterschiedliche Anbieter etwa 3.350 Förderprogramme im Bereich der energetischen Gebäudesanierung an, die z. T. miteinander kombinierbar sind. Diese Förderprogramme unterscheiden sich regional bspw. hinsichtlich der Förderschwerpunkte und unterliegen häufig Anpassungen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Beauftragung eines Fördermittelberaters in der Planungsphase umfangreicher energetischer Sanierungen (Henger/Hude 2017, vgl. Kapitel 3.2).

2.4 WEITERE AKTEURE

Die Bauausführung wird von **Handwerksbetrieben** durchgeführt. Handwerker und Handwerksbetriebe sind auf bestimmte Gewerke, wie Elektrik, Sanitär, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierung, Gerüstbau, Installation und Heizungsbau, Rollladen- und Sonnenschutztechnik usw. spezialisiert und werden entsprechend der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft beauftragt. Binden Sie **Schornsteinfeger** in der Vorplanungsphase in den Prozess mit ein, sobald die Eigentümergemeinschaft die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage in Betracht zieht. Außerdem bedarf die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften die Einbeziehung von unterschiedlichen **Behörden**, etwa der Baurechtsbehörden. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sollten Sie klären, inwieweit bestimmte Vorgaben z. B. bei der Fassadendämmung

zu beachten sind. Dies ist i. d. R. Gegenstand der energetischen Fachplanung. Denkmalschutzbehörden sind bei der Sanierung von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen zuständig. Beziehen Sie ggf. auch das Grundbuchamt oder die Wasserschutzbehörde, z. B. bei geplanten Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme zur Wärmeenergiegewinnung, in den Planungsprozess ein. Im Rahmen kommunaler energetischer Stadtanierungen sind **Quartiers- und Sanierungsmanager** wichtige Multiplikatoren. Das Aufgabenspektrum von Sanierungsmanagern und WEG-Verwaltern ist in vielen Punkten ähnlich. Sanierungsmanager verantworten die Umsetzung auf Quartiersebene und koordinieren: die projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit, die Vernetzung relevanter Akteure, die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sowie das Projektcontrolling.



TIPP: Erfahrungen aus dem energetischen Quartiersmanagement

Energetische Quartiersanierungen haben in den letzten Jahren durch die Fördermöglichkeiten des Bundes sowie Landeszuschüsse und die zusätzliche Förderung von Quartierskonzepten/Sanierungsmanagern durch die Kommunen an Bedeutung gewonnen.

Ein Quartierskonzept soll aufzeigen, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale bestehen und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Es soll den Entscheidungsträgern, insbesondere den Wohnungsbauunternehmen und den Wohnungseigentümergeinschaften und den Verwaltern als Instrument für anstehende und zukünftige Planungen von energetischen Maßnahmen dienen. Quartierssanierungskonzepte dienen der Darstellung von Umsetzungsmöglichkeiten konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen für die jeweiligen Gebäude. Das integrierte energetische Quartierskonzept betrachtet dabei folgende aufeinander aufbauende und ineinandergreifende Aspekte:

1. Datenerfassung, Ausgangs- bzw. Potenzialanalyse
2. Mustersanierungskonzepte einzelner Gebäude
3. Energieversorgungs- und Infrastrukturmaßnahmen
4. Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse
5. Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung
6. Öffentlichkeitsarbeit

Lenkungsgruppen übernehmen die Aufgabe der inhaltlichen und strategischen Steuerung der Prozesse während der Konzepterstellung. An diesen sollten sich Wohnungseigentümergeinschaften, vertreten durch die Verwaltungsbeiräte oder/und den Verwalter, beteiligen. Die energetische Quartiersanierung bietet den

Wohnungseigentümergeinschaften Vorteile. So liefern Mustersanierungskonzepte, die neben Sanierungsvarianten mögliche Förderprogramme und deren wirtschaftliche Auswirkung darstellen, Entscheidungshilfen für Beratungen und Beschlussfassungen.

Bei der Konzeptentwicklung spielt neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle die zukünftige Energieerzeugung und -verteilung eine zentrale Rolle. Auch können neue Nah- und Fernwärmenetze oder andere innovative Wärmeversorgungssysteme zu erheblichen Einsparungen führen. Gleiches gilt für die Stromversorgung, auch hier werden verschiedene Versorgungsvarianten, wie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen betrachtet.

Das Konzept liefert auch Aussagen zu möglichen Umsetzungshemmnissen (technische, rechtliche, wirtschaftliche) und darüber, wie diese Barrieren überwunden werden können.

Für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes wird i. d. R. ein Jahr benötigt. Wenn die Kommune das so beschließt, beginnt auf Basis des Konzeptes die Umsetzungsphase.

SACHKUNDE



3. SACHKUNDE

Als Verwalter finden Sie sich oft in der Rolle des Multiplikators gegenüber unterschiedlichen Interessensgruppen wieder: Wohnungseigentümergeinschaft, Beiräte sowie ausführende Handwerker, Planer und Berater. Dies verlangt häufig von Ihnen, sich zu positionieren und dies zu begründen. Hierzu bedarf es bei energetischen Wohngebäudesanierungsprozessen spezifischer Fachkenntnisse, denn Sachkunde ist bei der Koordination der Planenden und der ausführenden Handwerker enorm hilfreich. Zusätzlich

versetzt Sachkunde die Immobilienverwalter in die Lage, Sanierungs- und Modernisierungsprozesse professionell zu steuern. Für das erfolgreiche Begleiten umfassender Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften sind kaufmännische Sachkenntnis, die Kenntnis der Bausubstanz im aktuellen Zustand, die Kenntnis geltender Gesetze und Verordnungen sowie Kenntnisse der Faktoren, die den Energieverbrauch in Gebäuden beeinflussen, erforderlich.

3.1 GEBÄUDEHÜLLE, ANLAGENTECHNIK UND NUTZERVERHALTEN

Jede energetische Gebäudeanalyse basiert auf einer technischen Betrachtung des jeweiligen Wohngebäudes. Der Wärmebedarf von Wohngebäuden wird durch viele Faktoren bestimmt:

Die Lage des Grundstücks sowie das Baujahr und die Ausführung des Gebäudes sind die Grundlage für die Beurteilung der bestehenden Gebäudesubstanz. Viele individuelle Maßnahmen wie Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung bestimmen darüber hinaus den individuellen Zustand des Gebäudes. Durch die Belegung und das Nutzerverhalten verändern sich im Lauf der Jahre die Anforderungen an die Räume. Zu berücksichtigen ist bei der Sanierung des Gebäudes die Teilungserklärung hinsichtlich der:

- Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Kostentragungsregelungen
- Handlungsvorgaben

Handlungsfelder zur Steigerung der Energieeffizienz

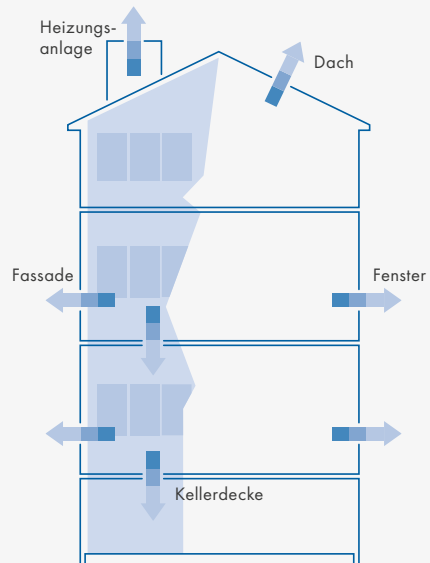


Abb.12 | Quelle: eigene Darstellung

Energiebilanz von Gebäuden

Die Energiebilanz stellt den Primärenergiebedarf Q_p und den Wärmeverlust der Gebäudehülle H_t des betrachteten Gebäudes im Ist-Zustand dar. Diese Aussage zum Ist-Zustand wird mit den aktuellen Anforderungen der EnEV an den Bestand von gleicher Bauform verglichen. Um die Kennwerte zu erreichen, bestehen unterschiedliche Varianten für die energetische Sanierung des Gebäudes. Die Anforderungen der aktuellen EnEV sind hierbei immer einzuhalten. Wenn über diese Grundanforderung der EnEV hinaus durch die Sanierung eine noch bessere energetische Bilanz erreicht wird, können die Eigentümer attraktive Förderprogramme in Anspruch nehmen.

Primärenergiefaktor f_p

In der Energiebilanz wird über den Primärenergiefaktor der Energieträger (z.B. Öl, Gas, Biomasse) berücksichtigt, der für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist. Für die gängigen Brennstoffe wurden jeweils unterschiedliche Primärenergiefaktoren (f_p) festgelegt. Dabei gilt: Je geringer die Umweltbelastung, desto geringer der Energiefaktor.

Der Einsatz regenerativ erzeugter Energie sorgt daher mit einem niedrigen Primärenergiefaktor für eine gute Energiebilanz, während fossile Brennstoffe (Kohle, Heizöl, Erdgas) oder Kernenergie (Atomstrom) zu einer deutlich schlechteren Energiebilanz führen. Ein niedriger Primärenergiefaktor sorgt für einen geringeren Primärenergiewert. Endenergie ist die Energie, die dem Gebäude mit dem jeweiligen Brennstoff pro Jahr zugeführt wird: Gebäudehülle und Anlagentechnik sind hierin berücksichtigt. Zusammen mit den Primärenergiefaktoren zu den verwendeten Energiearten des Gebäudes entsteht so eine Aussage über die Umweltbelastung durch das Gebäude.



Dachfenster wechseln lohnt sich! Maximaler Nutzen – minimaler Aufwand

Für mehr Qualität, mehr Energiesparsamkeit, mehr Komfort und mehr Sicherheit.



www.ROTO-dachfenster.de

Die Wärmeerzeugung mit Holzpellets führt nach dieser Art der Berechnung zu einer deutlich geringeren Klimabelastung als eine elektrische Wärmeerzeugung über eine veraltete Nachtspeicherheizung.

Berechnung des Primärenergiebedarfs

$$Q_p = Q_e \cdot f_p$$

Q_p Primärenergiebedarf

Q_e Endenergie

f_p Primärenergiefaktor

Auf Basis dieser Energiebilanz werden Entscheidungen über die Art und den Umfang der Energieeffizienzmaßnahmen getroffen. Bei bestehenden Gebäuden sind Daten in mehreren Bereichen zu erfassen: Gebäudehülle, Anlagentechnik, erneuerbare Energien, Nutzerverhalten, Lüftung sowie Umbauten, Ausbauten und Änderungen.

Gebäudehülle

Der Zustand der **Gebäudehülle** ist abhängig von der Bauform, der Qualität der Bauausführung und von gebäudespezifischen Besonderheiten. Die Energiebilanz erfasst alle energetischen Verluste in Form von Transmission, also dem Wärmeverlust über die Gebäudehülle und Verluste über die individuell gegebenen Undichtigkeiten der Gebäudehülle. Die Transmission ergibt sich aus den Bauteilen. Über die Außenwand mit Fenstern, Heizkörpernischen und Rollladenkästen erfolgt in den meisten Fällen der größte Teil des Wärmeverlustes. Das Dach oder die oberste Geschossdecke bei einem unbeheizten Speicher darüber sorgen ebenso für hohe Wärmeverluste aufgrund ihrer großen Fläche. Ferner ist hier der hygienisch erforderliche Luftwechsel für Aufenthaltsräume zu berücksichtigen.

Gegenüber diesen Wärmeverlusten sind die Wärmegewinne zu ermitteln: Zahlreiche elektrische Geräte unterstützen die Heizung mit ihrer Abwärme. Der regelmäßige Aufenthalt von vielen Personen im Raum verringert die Anforderungen an die Heizung, erhöht aber gleichzeitig die Anforderungen an die Lüftung.

Besondere Bauteile und Wärmebrücken

Viele Mehrfamilienhäuser haben Balkone, Loggien oder Wintergärten. Ihre Ausführung ist in Technik und Qualität sehr unterschiedlich. Konstruktionen aus Beton sind in der Bilanzierung als sogenannte Wärmebrücken zu betrachten. Geometrische Wärmebrücken hat fast jedes ungedämmte Gebäude an den Hausecken und am Übergang der Decke zur Fassade an den Wohnungen unter einem kalten Speicher, sowie in den Wohnungen über einem kalten Keller oder der Tiefgarage. Bei sogenannten Baustoff-Wärmebrücken treffen Baustoffe mit niedriger Wärmeleitung und damit niedrigem Wärmeverlust

(Hochloch-Ziegel, Dämmungen, stehende Luft u. a.) auf Baustoffe mit hoher Wärmeleitung wie Beton, Stahl oder Glas. Viele Balkone aus Beton ziehen über den zu gering gedämmten Baustoff Beton im Mauerwerk der Außenwand die Kälte in den Wohnraum: Feuchte und Schimmel sind das Ergebnis.

Mängel in der Gebäudehülle

Technische Berechnungen gehen von regelgerechter mangelfreier Ausführung ohne statische und physikalische Einschränkung der Baumaterialien aus. Da sich in bestehenden Gebäuden im Verlauf der Jahrzehnte oft Mängel in Teilbereichen der Gebäudehülle ergeben haben, sind diese vom Planer vor Ort aufzunehmen und in der Berechnung ausreichend darzustellen.

Ort des Gebäudes

Für den Wärmeverlust über die Gebäudehülle ist auch das jeweilige Klima vor Ort mit zu berücksichtigen, um die Gebäude unterschiedlicher Lagen miteinander vergleichen zu können.

Klimatische Fakten über den Ort, die Lage und die Bewitterung werden in den Berechnungen mitberücksichtigt. Ein Gebäude in Freiburg im Breisgau wird daher einen deutlich geringeren Wärmebedarf haben als ein einzelstehendes Gebäude am Nordhang im Bayerischen Wald. Die unterschiedlichen Klimafakten sorgen dafür, dass solche Gebäude trotzdem miteinander vergleichbar sind.

Anlagentechnik

Die Anforderungen an die technische Wärmeerzeugung ergeben sich aus den Verlusten der Gebäudehülle (Transmission), der Art der Nutzung (z. B. erforderlicher Luftwechsel), aus dem Gewinn innerer Wärme (Geräte und Personen) und aus dem Gewinn

durch solare Strahlungsenergie. Die restliche Energie in Form von Wärme, Warmwasser, Lüftung und Kühlung muss durch die Anlagentechnik gedeckt werden. Dabei sind die Wärmeverluste der Gebäudehülle durch Heizung zu decken. Die Art der Nutzung des Gebäudes ist die Grundlage für den Bedarf an Warmwasser. Hygienische Nutzung und Erhalt der Bauteile sind über eine geregelte Lüftung ausreichend zu unterstützen. Bei dichter Gebäudehülle und intensiver Nutzung kann eine Kühlung im Sommer erforderlich sein. Diese Kühlung im Sommer ist auch dann erforderlich, wenn die Süd-, West-, und Ost-Seiten der Fassade stark verglast sind, besonders bei geringem Dachüberstand und zu geringem Sonnenschutz. Kühlung ist bei besonderen Nutzungen wie bei Gaststätten, Schulen, Sport, PC-Gewerbe nachzuweisen.

Für alle technischen Anlagenteile ist der Hilfsstrom für den Betrieb und die Steuerung mit in die Berechnungen zur Energiebilanz einzubeziehen. Energetische Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen der Anlagentechnik sollten daher Bestand und Ertüchtigung der Gebäudehülle berücksichtigen. Die Sanierungsplanung sollte eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes umfassen, um mögliche bauliche Maßnahmen, die sich im Zuge der beabsichtigten energetischen Sanierung anbieten, frühzeitig mitzudenken. Dazu gehört auch die Weiterentwicklung des Gebäudes: Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, die Herstellung von Barrierefreiheit sowie Investitionen in Sicherheit, Schließsysteme und digitale Zähler tragen zum Werterhalt des Gebäudes bei.



Energetische Balkon- sanierung

- schwer entflammare Systemlösung (Cfl-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish
- mit abP im Sinne der DIN 18195



Heizung- und Warmwasser

Heizwärme sollte ausreichend und gesteuert so im Raum ankommen, dass die Gebäudehülle, der erforderliche Luftwechsel und die Nutzung möglichst genau berücksichtigt sind.

Die Energiebilanz weist Wärmegewinne und -verluste über die Gebäudehülle aus und verdeutlicht, welcher Heiz-/Wärmebedarf besteht. Der errechnete Wärmebedarf wird anschließend mit den tatsächlichen Verbrauchsdaten abgeglichen. Diese Verbrauchsdaten sollten für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren vorliegen und witterungsbereinigt sein.

Im Gebäude einer Wohnungseigentümergeinschaft sind zusätzlich die Heiz- und Warmwasserbedarfe für Gemeinschafts- und Sondernutzung zu trennen.

Dezentrale Einzelheizung

Die Wärmeerzeugung im Sondereigentum erfolgt in älteren Gebäuden durch Einzelöfen oder dezentrale Gasthermen. Einzelöfen werden in der Regel mit Erdgas, seltener mit Flüssiggas oder Heizöl befeuert. Das Warmwasser wird in solchen Wohnungen elektrisch erzeugt, was teuer ist und die Umwelt erheblich belastet. Durch eine Gastherme werden Heizwärme und Warmwasser dezentral in jeder Wohnung erzeugt, wodurch jeder Eigentümer sein Sondereigentum separat versorgen kann. Regenerative Energie zur Wärmeerzeugung kann hier nicht umgesetzt werden. Betrieb, Wartung und Steuerung obliegen dem jeweiligen Bewohner.

Heizgeräte, die in der EU neu in Verkehr gebracht werden, müssen seit dem 26. September 2015 bestimmte Anforderungen, insbesondere an den Energieverbrauch, erfüllen (Verordnung Nr. 813/2013).

Infolge dessen sind bestimmte Geräte nicht mehr auf dem Markt verfügbar, da sie den in der Verordnung vorgeschriebenen Energieeffizienzwert nicht erfüllen. Darunter dezentrale Niedertemperaturheizgeräte, zu denen auch sogenannte C4-Geräte zählen. Der Ersatz von C4-Geräten in Gasetagenheizungen kann die Umrüstung der Abgasanlage oder gar den gleichzeitigen Ersatz aller anderen Heizgeräte am gleichen Strang erforderlich machen. So wird die Umstellung auf eine energieeffizientere Technik zur Hürde insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften, da dort in einem solchen Fall die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist. Nach Hochrechnungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi), das sich des Dilemmas bewusst ist, befinden sich etwa 100.000 C4-Heizungen in privaten Eigentumswohnungen.

Die Umstellung von dezentralen Einzelheizungen zu einer effizienten Heizungsanlage setzt eine umfassende Information der Eigentümer und einen entsprechenden Beschluss viele Jahre vor der Umsetzung voraus. Die Eigentümer werden dann ggf. auf die Erneuerung von Einzelheizungen verzichten.

Zentrale Heizungsanlagen

In den meisten Wohngebäuden befinden sich zentrale Heizungsanlagen, die eine effiziente und kostengünstige Steuerung ermöglichen. Zentrale Heizungsanlagen verfügen über folgende vier Funktionsbereiche:

- Wärmeerzeugung im Heizkessel mit Brenner und Steuerung
- Speicherung von Warmwasser für Heizung und Warmwasser für Bäder und Küchen, um bei hohem Bedarf (z. B. morgens) die Spitzenleistung abrufen zu können

- Verteilung der Wärme von der Wärmeerzeugung im Heizraum bis zur Übergabe der Wärme in Heizkörpern, Bad und Küche
- Übergabe der Wärme in die jeweiligen Wohnungen durch Heizkörper oder Flächenheizung und Übergabe Warmwasser in Küche und Bad

Diese vier Bestandteile sollten immer als Gesamtsystem betrachtet werden. Wird ein Teilbereich optimiert oder geändert, wirkt sich dies auf das gesamte System aus. Die horizontalen Leitungen der Verteilung im Gemeinschaftseigentum Keller können meistens bearbeitet werden. Die Sanierung von Steigsträngen in Vertikal-Schächten oder in Wand und Decke des Gemeinschaftseigentums und die Anbindeleitungen zu den jeweiligen Wohnungen kann bei Bestandsgebäuden nur mit Bauteilöffnungen erfolgen.

Niedriginvestive Optimierungsmöglichkeiten bestehen dabei vor allem durch den **hydraulischen**

Abgleich. Dieser sorgt dafür, dass die Wärme in allen Teilen des Gebäudes gleichmäßig ankommt. Ohne ausreichenden hydraulischen Abgleich kommt es zu hohen Temperaturen in heizungsnahen Räumen, während Räume, die von der Heizzentrale weiter entfernt sind, nicht ausreichend versorgt sind. (siehe Abbildung 13).

Der hydraulische Abgleich umfasst fünf Schritte:

1. Erfassung des Ist-Zustandes, Planung und Berechnung
2. Hydraulische Regelung der Verteilung von Wärmespeicher zum Steigstrang
3. Regelung der Steigstränge und der Anbindeleitungen
4. Regelung der Übergabe bei Heizkörpern oder Fußbodenheizung

Vergleich von gut und schlecht eingestelltem Heizungssystem

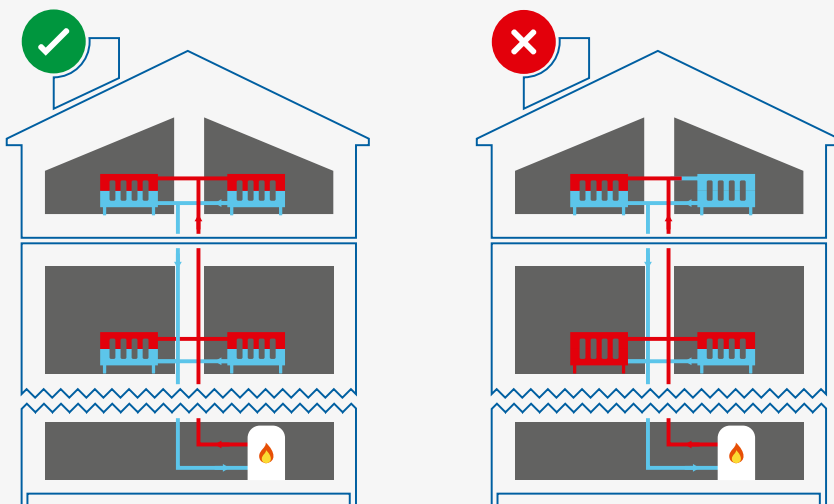


Abb.13 | Quelle: BMWi

5. Einstellung der Hydraulikwerte, Probelauf und ggf. Nachregulierungen

Der hydraulische Abgleich ist bei jeder Sanierung bzw. Erneuerung der Heizung nachzuweisen. Maßnahmen an Heizungsanlagen werden dabei von BAFA und KfW gefördert (siehe Kapitel 3.3). Voraussetzung dafür ist eine fachgerechte Planung und die Einhaltung aller technischen Anforderungen, wie etwa zum hydraulischen Abgleich.

Hybridheizung in Zukunft

Hybridsysteme kombinieren regenerative Energie mit fossilen Energieträgern. Für eine wirtschaftliche und effiziente Lösung sind dabei unterschiedliche Vorgaben zu erfüllen. Bei Neubauten werden Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung bereits in der technischen Planung berücksichtigt. Erforderlich sind: Geringer Wärmeverlust der Gebäudehülle, geregelte Lüftung, Unterstützung der Versorgung mit regenerativer Energie, ausreichendes Speicher-Volumen, Steuerung und Übergabe ausgelegt werden. Viele Kombinationen sind auf dieser Grundlage im Neubau möglich:

- Solarthermie plus Öl-/Gasbrennwertkessel
- Contracting plus Öl-/Gasbrennwertkessel plus BHKW
- Contracting plus Öl-/Gasbrennwertkessel plus Solarthermie
- Contracting plus Öl-/Gasbrennwertkessel plus Photovoltaik
- Öl-/Gasbrennwertkessel plus Luftwärmepumpe

- Öl-/Gasbrennwertkessel plus Solarthermie plus Luftwärmepumpe
- Holzpellet
- Holzpellet plus Solarthermie
- Fernwärme regenerativ
- Fernwärme plus Solarthermie

Für die Eigentümergemeinschaft ist die Nachrüstung bzw. Modernisierung der bestehenden Anlage und die Ergänzung mit regenerativen Energien eine kostengünstige und wirtschaftliche Variante, die zudem bei der Heizkostenabrechnung keine Probleme bereitet. Denn wird eine bestehende Öl- oder Gaszentralheizung zu einer Hybridlösung umgerüstet, bedarf es nur geringer Eingriffe in die Bausubstanz. Hybrid-Systeme sind in Betrieb, Wartung und Instandhaltung von Fachleuten ausreichend und regelmäßig zu betreiben und zu betreuen.

Hybrid-Systeme im Bestand nachrüsten

Im Bestands-Gebäude einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist eine fossile Heizung mit Öl- oder Gas-Brennwertkessel sehr gut mit Solarthermie für Warmwasser und zur Heizungsunterstützung zu kombinieren. Im Sommer und in der Übergangszeit im Frühjahr und Herbst ist Solarthermie mit Vakuum-Röhren besonders sinnvoll. Für die Kombination mehrerer Wärmequellen ist immer ein größeres geregeltes Speichervolumen erforderlich. Im Gebäudebestand sind Heizungsräume oft zu klein, um ausreichende Speicher-Volumen für Hybrid-Systeme nachzurüsten.

Da mit steigenden Energieeffizienzanforderungen an den Gebäudebestand zu rechnen ist, sollte eine Modernisierung der Heizungsanlagen eine spätere Nachrüstung zum Hybridsystem ermöglichen. So lässt sich vermeiden, dass in einigen Jahren ggf. hohe zusätzliche Kosten für die Eigentümer entstehen.

Für Gebäude im Bestand ist diese Nachrüstung bzw. Modernisierung der bestehenden Anlage und die Ergänzung mit regenerativen Energien rechtzeitig zu beschließen und zu planen: Für die Solarthermie muss das Dach eine Rest-Nutzungsdauer von 25 Jahren ohne Dach-Sanierung ermöglichen. Das Rauminhalt für die Speicher ist rechtzeitig zu klären: Bei Umstellung von Heizöl auf Erdgas kann der frühere Heizöl-Speicherraum dafür genutzt werden.

Erneuerbare Energien

Bei der Planung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude- und Anlagentechnik sollte frühzeitig darüber informiert werden, welche alternativen Energien für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser bestehen.

Folgende Technologien stehen für Wohnungseigentümergeinschaften zur Auswahl

- Solarthermie ist auch im Bestand technisch und wirtschaftlich umsetzbar
- Geothermie

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.

Buderus



Logamax kompakt WS170



- Wärmepumpe
- Biomasse
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Photovoltaik

Solarthermie

Bis zu 50 Prozent des Warmwasserbedarfs und bis zu 25 Prozent für die Unterstützung des Heizbedarfs können im Gebäudebestand durch Solarthermie abgedeckt werden. Das Aufsetzen von Röhrenkollektoren bietet sich insbesondere bei einer Sanierung des Daches an, so dass die Kollektoren für die kommenden 20 bis 25 Jahre nicht demontiert werden müssen. Der Ertrag bemisst sich nach dem Standort des Gebäudes, der Verschattung des Daches, der zu Verfügung stehenden Dachfläche (ohne Kamine, Fenster, Lüftungen etc.), der Ausrichtung des Daches (im Idealfall nach Süden) sowie der Dachneigung (45 bis 60°). Zusätzlich muss die Leitungsführung vom Dach bis in den Heizungsraum im Gemeinschaftseigentum möglich sein sowie ausreichend zusätzliches Speichervolumen im Heizungsraum oder einem angrenzenden Raum untergebracht werden können. Die Mehr- sowie Instandhaltungskosten halten sich bei der Solarthermie in Grenzen, allerdings muss berücksichtigt werden, dass Solarthermie immer nur einen Teil des Wärmebedarfs abdecken kann.

Geothermie

Ab einer Tiefe von 1,2 Meter liegt die Temperatur der Erde sowohl im Sommer als auch im Winter konstant bei 8-12 Grad. Bei Nutzung von Geothermie wird diese Wärme durch eine Wärmepumpe im Gebäude auf eine nutzbare Vorlauftemperatur für die Hei-

zung angehoben. Fußbodenheizungen benötigen eine niedrige Vorlauftemperatur, daher können diese durch Geothermie beheizt werden. Bei geothermischen Anlagen müssen Erdsonden mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander verlegt werden, da sonst die Erde einfriert. Über entsprechend große Grundstücke verfügen die meisten Wohnungseigentümergeinschaften nicht zudem fallen für eine Wärmeunterstützung durch Geothermie sehr hohe Herstellungskosten an. Sie lohnt sich vor allem, wenn die Gebäudehülle bereits gedämmt ist. Von Vorteil ist jedoch, dass die geothermische Wärmeversorgung unabhängig von den Jahreszeiten möglich ist.

Wärmepumpe

Durch elektrische Verdichtung wird Wärme der Umwelt (Erde, dem Grundwasser oder der Außenluft) entzogen und nutzbar gemacht. Dies geschieht durch die Nutzung von Strom, weshalb die Nutzung von Ökostrom sich hier sehr positiv auf die Klimabilanz auswirkt. Der Einsatz von Wärmepumpen ist unter wirtschaftlichen Aspekten besonders sinnvoll, wenn das Gebäude bereits über eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle und eine Fußbodenheizung verfügt.

Holzpellets

Holzpellets sind zwar insgesamt nahezu klimaneutral, aber dennoch wird das in Bäumen über Jahrzehnte gespeicherte CO₂ in einem relativ kurzen Zeitraum wieder freigesetzt. Für Wohnungseigentümergeinschaften ist die Beheizung mit Holzpellets im Vergleich zu Öl und Gas ungleich anspruchsvoller, da erheblich mehr Platz zur Lagerung der Pellets benötigt wird. Dabei muss die Entfernung vom Pelletlager zum Heizraum so kurz wie möglich gehalten werden. Die Anlieferung von Pellets in den Pelletbunker muss geklärt werden. Zusätzlich bedarf es einer Abluftentsorgung, damit die Staubbelastung gesenkt wird.

Dadurch und durch weitere Punkte (z. B. Entsorgung der Asche) ergeben sich für die Eigentümer zusätzliche Kosten.

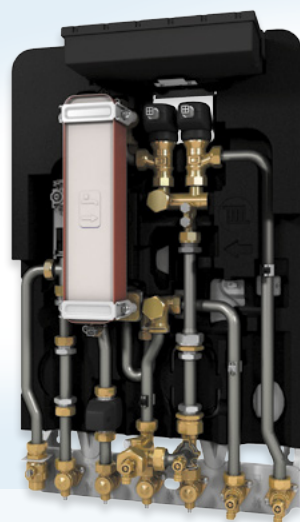
Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit Blockheizkraftwerk

Blockheizkraftwerke (BHKW) können durch die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme mit Wirkungsgraden von über 90 Prozent einen erheblichen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz leisten. In Wohnungseigentümergeinschaften können intelligent gesteuerte KWK-Anlagen Kapazitäten bereitstellen, die zum Ausgleich der schwankenden erneuerbaren Energien benötigt werden.

Die erzeugte Wärme kann als Unterstützung für die Wassererwärmung und die Heizungsanlage genutzt werden. Der Strom kann entweder im Gebäude verbraucht oder ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die Anlage läuft am rentabelsten, wenn der produzierte Strom direkt im Haus verbraucht wird, allerdings darf der Strom bei einer Vergütung nach EEG aufgrund der strikten Personenidentität nach § 3 Nr. 19 EEG nur vom Betreiber der Anlage selbst abgenommen werden. Wenn die Eigentümergemeinschaft also das BHKW betreibt, darf der dadurch erzeugte Strom auch nur für den Strombedarf der Gemeinschaft verwendet werden. Dazu gehören nur der Strombedarf von Zugängen, Treppenhäusern, Fluren, Technikräumen und Tiefgaragen.

Effiziente Verteilung: **Wohnungsstationen von Junkers.**

Kompakte Energiezentrale für
einfache und schnelle Sanierung



Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen.

Ihr Junkers Ansprechpartner
Joachim Just

Mobil **0175 575 86 26**
Joachim.Just@de.bosch.com



Im bestehenden Wohngebäude wird die Abnahme von Strom für jede Einheit einzeln und gesondert für das gesamte Gemeinschaftseigentum abgerechnet.

Bei einem wärmegeführten BHKW richtet sich die Größe nach dem individuellen Wärmebedarf. Sie können dabei entweder am Spitzenbedarf oder an der Grundlast ausgerichtet werden. Wird das BHKW an der Grundlast ausgerichtet, bedarf es eines zusätzlichen Spitzenlastkessels, der in den Zeiten mit hohem Wärmebedarf (Winter und Übergangszeit) die Wärmeversorgung sichert (siehe Abbildung 14). Wird das BHKW als Heizkesslersatz verwendet, ist der komplette Wärmebedarf zu decken, was nur in Kombination mit einem ausreichen großen Pufferspeicher möglich ist. Stromgeführte BHKW sind in Wohnungseigentümergeinschaften nicht wirtschaftlich zu betreiben, weshalb ausschließlich wärmegeführte BHKW zum Einsatz kommen.

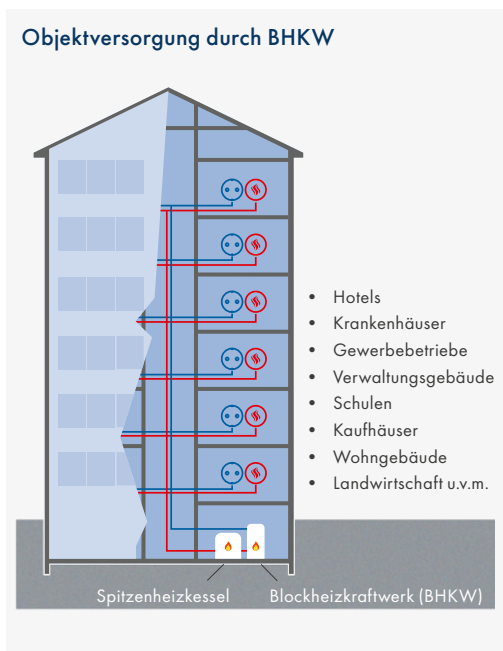


Abb.14 | Quelle: Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung e.V.

Ein BHKW ist auf lange Laufzeiten auszulegen. Die Leistung ist daher so zu planen, dass es mindestens 5.500 Stunden pro Jahr im Volllastbetrieb läuft. Der Betrieb eines BHKW im Contracting kann eine gute Alternative darstellen. Der Contractor produziert Wärme und Strom und gibt den Gewinn aus dem erzeugten Strom in Form niedriger Kosten für die Wärme an die Kunden im Haus weiter. So lassen sich die Vorteile für die Umwelt und die Kosten für die Beteiligten ohne größeren Verwaltungsaufwand gering halten (Huss 2017, vgl. Kapitel 3.2).

Photovoltaik

Neben der hocheffizienten Stromerzeugung aus KWK-Anlagen bietet sich für Eigentümergeinschaften die Nutzung der Photovoltaik (PV) an. Hierfür ist eine Dachneigung zwischen 20° und 35° gut geeignet. Zusätzlich sollte das Dach möglichst nach Süden ausgerichtet sein und sich in einem so guten Zustand befinden, dass die PV-Anlage dort 20 bis 25 Jahre betrieben werden kann.

Das Betreiben einer Photovoltaik-Anlage stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar, weil der Teil des Stroms, für den im Moment der Erzeugung kein eigener Bedarf besteht, ins Stromnetz eingespeist wird. Für das Gebäude einer Eigentümergeinschaft ist also eine Betriebsform zu finden, die nicht nur für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage, sondern auch für die Strom-einspeisung in das Netz ideal ist. Zu klären ist daher vorab, wer die Anlage betreibt:

- Fremdbetreiber
- ein einzelner Eigentümer
- mehrere Eigentümer, etwa als Betreiber-gesellschaft

- alle Eigentümer: Beteiligung an der Photovoltaik-Anlage nach Eigentumsanteilen oder unabhängig davon
- der Contractor für die Wärmeerzeugung ist gleichzeitig Betreiber der Photovoltaik-Anlage; der Gewinn daraus wird über eine entsprechend günstigere Wärmeversorgung an die Eigentümer weitergegeben

Die Eigennutzung des Stroms in Eigentümergemeinschaften stößt dabei, ähnlich wie bei KWK-Anlagen, auf rechtliche Hindernisse:

- Die Eigennutzung kann im Mehrfamilienhaus derzeit nur im gemeinschaftlichen Verbrauch erfolgen und ist damit eingeschränkt (siehe Abschnitt EEG).
- Werden mehr als 50 Prozent des erzeugten Stroms pro Jahr ins Netz eingespeist entsteht eine Umsatzsteuerpflicht.
- Eine Vergütung für den Eigenverbrauch gibt es für seit 2013 errichtete Anlagen nicht mehr.

Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung und Abrechnung einer solchen Anlage gehören üblicherweise nicht zu den Aufgaben des Verwalters. Diese Leistungen müssen also zusätzlich erbracht und abgerechnet werden. Vorab sollte von den Eigentümern geklärt werden, wer diese Aufgaben für die kommenden 20 bis 25 Jahre übernimmt. Die an der Photovoltaik-Anlage beteiligten Eigentümer haben mit allen Rechten und Pflichten füreinander einzustehen, das gilt über die gesamte Laufzeit einschließlich dem Rückbau der Anlage (Huss 2017).

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für
Sie und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

Minol
Alles, was zählt.

Lüftung

Bei allen Maßnahmen, die zu höherer Dichtigkeit der Gebäudehülle führen – bspw. durch den Austausch von Fenstern – ist ein ausreichender Luftwechsel sicherzustellen. Werden im Gebäude der Eigentümergemeinschaft Fenster ausgetauscht, so muss ein geregelter ausreichender Luftwechsel nachgewiesen werden. Eine ausreichende Lüftung sorgt für eine vertretbare Luftfeuchte in den Räumen bei möglichst geringem Energieverbrauch. Zu trockene Räume und zu geringer Luftaustausch können zu Atembeschwerden, zu Ermüdung und zu Konzentrationsstörungen führen. Zu hohe Luftfeuchte kann zu Schimmel an kalten Bauteilen und so sogar zur Unbewohnbarkeit einer Wohnung führen. Die Erstellung von Lüftungskonzepten und der Einsatz von nutzerunabhängigen Lüftungssystemen sind bei den meisten energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben (DIN 1946-6).

Nach Punkt 4 der DIN Norm 1946-6 (Lüftungskonzept – Notwendigkeit Lüftungstechnischer Maßnahmen) werden für die Erstellung von Lüftungskonzepten alle an der Sanierung Beteiligten in die Pflicht genommen, in der Regel jedoch Architekten und Energieberater. Werden die Maßnahmen ausschließlich durch Handwerksunternehmen ausgeführt, sind diese in der Verantwortung. Insbesondere in den letztgenannten Fällen sollte der Verwalter sichergehen, dass Lüftungstechnische Maßnahmen durchgeführt werden. Ebenso muss bei Neubauten ein Lüftungskonzept einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen (§ 6 EnEV). Am Markt bestehen hierzu bereits Lösungen, die effektiv, energiesparend sowie geräuscharm lüften und dadurch auch staatlich gefördert werden (siehe Förderprogramme, Kapitel 3.2). Durch Wärmetauscher kann dabei auch ein Wärmerückgewinnungsgrad von bis zu 91 Prozent erreicht werden.



TIPP: Lüftungsverhalten

Vor allem nach einer energetischen Teilsanierung, bei der beispielsweise nur die Fenster erneuert wurden, ist neben dem Einsatz von mechanischer Lüftung richtiges manuelles Lüften essenziell für das Vermeiden von Schimmelpilzbildung. Deshalb empfiehlt es sich, bereits vor der Sanierung die Mieter und Eigentümer über die Folgen der Veränderung der Gebäudedichtigkeit und die dadurch notwendigen Lüftungstechnischen Maßnahmen zu informieren. Ein Grundsatz ist dabei: Nicht Dauerlüften, sondern Stoßlüften. Vor allem beim Kochen und Duschen sollte der Wasserdampf „weggelüftet“ werden, um eine hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zu vermeiden (Stiftung Stadtökologie Nürnberg 2016). Dabei sollte die Heizung stets abgedreht werden. Sind die Raumtemperaturen jedoch zu niedrig, werden die Belüftung und die Entfeuchtung der Räume erschwert. Eine erhöhte Luftfeuchtigkeit im Wohnbereich entsteht oft auch durch das Trocknen von Wäsche am Wäscheständer. Im Rahmen einer energetischen Sanierung empfiehlt sich daher die Einrichtung eines Trockenraums für die Bewohner, der speziell für diese Nutzung gedacht ist.

LASSEN SIE IHRE GEBÄUDE WIEDER ATMEN UND SCHÜTZEN SIE IHREN BESTAND!

Mit der förderfähigen **Wohnraumlüftung** von SEVentilation -
Ihrem Premiumpartner im Bereich Lüftung

⇒ Anwendungsbereiche:

- ✓ **Neubau** (Lüftungskonzept nach §6 EnEV Pflicht)
- ✓ **Sanierung** (Lüftungskonzept bei Fenster- oder Dachaustausch Pflicht)
- ✓ **Vorbeugung** gegen Schimmelbildung (Taupunktsteuerung)

⇒ Systemanbieter - Für jede Herausforderung eine individuelle Lösung

Wohnraumlüftung, Einzelraumlüftung, Abluftsysteme, Kellerlüftung u.v.m.

⇒ Unser Service

Kostenfreie Beratung, Zuarbeit für Planung und Positionierung, Umsetzung

⇒ Qualität „Made in Germany“

Produktion und Vertrieb in Deutschland

⇒ Die SEVi-Lüftungsserie ist KfW-förderfähig und DIBt zugelassen

⇒ SEVi-Lüftungssysteme bieten:

- ✓ Nutzerunabhängige, kontrollierte Lüftung
- ✓ Einfache Installation
- ✓ Werkzeuglose Wartung
- ✓ Hohe Energieeffizienz bei geringem Verbrauch



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Nutzerverhalten

Neben der Anzahl und dem Umfang energetischer Maßnahmen am und im Gebäude ist das Verhalten der Nutzer eine wichtige Variable, die die Energiebilanz beeinflusst. Neben der Haushaltgröße und Einflüssen aufgrund der aktuellen Lebenssituation (z. B. höheres Wärmebedürfnis bei älteren Menschen oder Kindern, voll berufstätig oder ganztags in der Wohnung etc.) ist das Nutzerverhalten entscheidend, das sich maßgeblich nach dem aktuellen Wissensstand, dem Komfortbedürfnis sowie durch routineartige Verhaltensmuster ergibt (Birk 2010). Insbesondere das Lüftungs- und Heizverhalten der Nutzer hat einen wesentlichen Einfluss auf den Energieverbrauch und ist individuell sehr unterschiedlich. Dies kann zu teils deutlichen Abweichungen des tatsächlichen vom errechneten Energiebedarf führen. Die Berechnungsmethoden des Energiebedarfs basieren auf einer angenommenen Standardnutzung sowie Standardwitterungsbedingungen und bilden den tatsächlichen Verbrauch oftmals nicht zufriedenstellend ab.

Eine Untersuchung der TU Dresden im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. belegt weiter, dass mit steigender Energieeffizienz der Wohngebäude der Einfluss des Nutzerverhaltens steigt und eine Tendenz zum verschwenderischen Energieverbrauch in energetisch ertüchtigten Gebäuden zu beobachten ist (Felsmann/Schmidt 2013).

Der sogenannte Rebound-Effekt tritt beispielsweise auf, wenn nach einer energetischen Sanierung für die Bewohner der monetäre Anreiz zum Energiesparen entfällt und der tatsächliche Energieverbrauch so über dem errechneten Wert liegt. Effizienzsteigerungen werden dadurch oftmals konterkariert. Die Größenordnung der Effizienzverluste durch den Rebound-Effekt richtet sich nach der

Betrachtungsweise, kann bei der Raumwärmenutzung aber durchaus bei zehn bis 30 Prozent liegen. Das bedeutet, dass die tatsächlichen Energieeinsparungen bis zu 30 Prozent unter den prognostizierten liegen (UBA 2014). Daraus folgt, dass der Fokus einer energetischen Sanierung – insbesondere, wenn Mieter im Haus wohnen – nicht nur auf der technischen Ebene liegen darf, sondern auch die Bewohner mit einbeziehen sollte. Richtiges Heizungs- und Lüftungsverhalten sind hier die Haupthebel, um die prognostizierten und maximal erreichbaren Energieeinsparungen zu erzielen. Die regionalen Verbraucherzentralen, aber auch kommunale Energieagenturen bieten Energieberatungen in Haushalten an, durch die Einsparpotenziale bei Strom und Wärmeverbrauch offengelegt werden können.

Ein weiterer Anreiz zu mehr Sparsamkeit ist die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung gemäß Heizkostenverordnung. Der Gedanke dahinter ist, dass der Umgang mit Energie überdacht und angepasst wird, wenn der individuelle Verbrauch – im Vergleich zur Heizkostenpauschale – und dessen Kosten bekannt sind. Die Einführung der Heizkostenverordnung konnte so im Mittel zu einer Energieverbrauchsminderung von ca. 15 Prozent beigetragen (BT-Drs. 18/4553).

Intelligente Zähler (Smart Meter) gehen noch einen Schritt weiter und liefern den Energie-Verbrauch in kurzen Abständen oder gar in Echtzeit. Bislang liegt der Fokus der Smart Meter-Technologie auf dem Strombereich. Das Gesetz über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (Messstellenbetriebsgesetz – MsbG, auch unter „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“) ist seit Ende August 2016 in Kraft. Seit Beginn des Jahres 2017 sind Messstellenbetreiber bei Verbrauchern ab 10.000 kWh pro Jahr und Erzeugern ab einer installierten Leistung von 7 kW vorbehaltlich

der Preisobergrenzen zum Einbau von Smart Metern verpflichtet. Perspektivisch ist der Einsatz von intelligenten Zählern auch im Gas-, Wasser- und Heizwärmebereich vorgesehen. Neue Gaszähler müssen bereits heute über eine Schnittstelle in intelligente Messsysteme integrierbar sein (§ 20 MsbG).

Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Verfügt das Gebäude über Pkw-Stellplätze oder eine Tiefgarage, so empfiehlt sich mit Blick auf zukünftige alternative Antriebstechnologien die Überprüfung oder Ertüchtigung des Hausanschlusses. Konkret geht es hierbei um die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im bzw. am Gebäude. Denn neben den wohnungseigentumsrechtlichen Entscheidungsprozessen ist die technische Infrastruktur ein Haupthindernis für E-Mobilnutzer in Wohnungseigentümergeinschaften.

Die benötigte Anschlussleistung richtet sich dabei nachfolgenden Kriterien (DKE 2016):

- die Art und Anzahl der Fahrzeuge, die zu erwarten sind
- die Ladeleistung der anzuschließenden Fahrzeuge
- die erwartete durchschnittliche Parkdauer
- das Ladeverhalten der Fahrzeugbesitzer

Eine Verstärkung des bestehenden Anschlusses oder gar ein separater Anschluss an das Nieder- bzw. Mittelspannungsnetz sind notwendig, wenn perspektivisch mehrere Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden sollen. Denn oft kann schon bei einer kleinen Anzahl gleichzeitig zu ladender Elektrofahrzeuge der Hausanschluss überlastet sein. Für Wohnungs-

eigentümergeinschaften kann in einem solchen Fall ein sog. Lastmanagement Abhilfe schaffen, durch das der Bedarf an Anschlussleistung reduziert wird – die in den meisten Fällen jedoch dennoch ertüchtigt werden muss. Dadurch wird aber auch bei einer möglichen Erneuerung der Anschlussleistung eine Überdimensionierung des Netzanschlusses vermieden. Gleichzeitig kann so sichergestellt werden, dass keine Diskriminierung anderer Wohnungseigentümer im Sinne von „wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ entsteht. Die Ungleichbehandlung der Eigentümer, die noch kein E-Mobil haben, davon aber möglicherweise in Zukunft aufgrund des unzureichenden Leitungsnetzes ausgeschlossen werden, wurde nämlich in der Vergangenheit von der Rechtsprechung beanstandet (Urteil des AG Berlin-Schöneberg vom 9. April 2015 (Az. 771 C 87/14)).

Von den Wohnungseigentümern ist über den Einbau von Ladeinfrastruktur, insbesondere wenn das haus-eigene Stromnetz davon betroffen sein wird, ab-zustimmen. Ein Anspruch eines Miteigentümers auf Zustimmung zur Installation einer Lademöglichkeit an Tiefgaragenstellplätzen gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG besteht nach der aktuellen Rechtsprechung nicht (Urteil des AG Berlin-Schöneberg vom 9. April 2015 (Az. 771 C 87/14), Urteil des LG München vom 21. Januar 2016 (Az. 36 S 2041/15), Urteil des LG Bremen vom 07. Oktober 2016 (Az. 4 S 250/15)). Ob die Herstellung von Ladeinfrastruktur hingegen eine bauliche Maßnahme oder eine Modernisierung darstellt ist nach wie vor strittig. Alternativ ist die Verlegung von Leerrohren möglich, die dann bei entsprechender Nachfrage aktiviert werden können. Die unklare Rechtslage hat unter anderem dazu geführt, dass die beiden Bundesländer Sachsen und Bayern Ende Juni 2016 (BR-Drs. 340/16) einen Gesetzesantrag zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität formulierten, der Ende September vom Bundesrat in den Bundestag eingebracht wurde. Im Antrag

wird ein Zusatz in § 22 Abs. 1 WEG vorgeschlagen, wonach die Zustimmung aller nicht unerheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer dann entbehrlich ist, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladestation für ein Elektrofahrzeug erforderlich ist, ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und diese nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert. Grundsätzlich sollten die Maßnahmen zu Herstellung von Ladeinfrastruktur durch sachkundige Elektrofachkräfte vorab geprüft werden. Gleichzeitig sollten Sie den Gebäudeversicherer über die Umbaumaßnahmen informieren werden. Die neue Richtlinie VDI 2166 Blatt 2 „Planung elektrischer Anlagen in Gebäuden - Hinweise für die Elektromobilität“ stellt indes fest, dass Elektrofahrzeuge grundsätzlich in privaten und öffentlichen Garagen abgestellt werden dürfen und beim Ladevorgang keine zusätzlichen Gefahren entstehen. Ist eine Brandmeldeanlage oder eine Löschanlage gefordert, sind die Stellplätze für Elektrofahrzeuge, wie andere Stellplätze auch, einzubinden.

Barrierefreiheit

Im Rahmen einer energetischen Sanierung bietet sich die Umsetzung weiterer Maßnahmen an, die in absehbarer Zeit ohnehin auf die Wohnungseigentümergeinschaften zukommen werden. In Eigentümergeinschaften mit einer hohen Zahl von betagten Bewohnern gehört dazu unweigerlich auch die Herstellung von Barrierefreiheit (jedenfalls) im Gemeinschaftseigentum. Unter Barrierefreiheit kann dabei sowohl der Bau von Rampen und Treppenliften als auch der nachträgliche Einbau von Aufzügen verstanden werden. Während die Beschlussfassung zur Herstellung von Barrierefreiheit durch Rampen und Treppenlifte relativ unkompliziert verläuft, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für nachträglichen Einbau von Aufzügen weitaus komplexer.

Herstellung der Barrierefreiheit ohne erhebliche Beeinträchtigung

Wohnungseigentümer haben einen Anspruch auf Duldung gegen die anderen Miteigentümer, wenn sie aufgrund einer Behinderung auf einen barrierefreien Zugang zur Wohnung angewiesen sind und damit kein erheblicher Eingriff in die Gebäudesubstanz verbunden ist. Der Anspruch erwächst dabei aus der Abwägung des Eigentumsrechts der Miteigentümer (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) und dem Verbot der Benachteiligung Behinderter (Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG), wobei dem Diskriminierungsverbot gegenüber behinderten Menschen in der Regel die höhere Bedeutung zukommt. Für den Beschluss einer solchen Maßnahme genügt die einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft. Kommt ein solcher Beschluss nicht zustande, kann der bauwillige Wohnungseigentümer die Gestattung der Maßnahme verlangen, für deren Kosten er anschließend aufkommen muss. Beispielhafte Maßnahmen sind dabei der Bau einer Rollstuhlrampe oder der Einbau eines Treppenlifts.

Herstellung der Barrierefreiheit mit erheblicher Beeinträchtigung

Gelangt der Abwägungsprozess zu dem Ergebnis, dass Miteigentümer erheblich beeinträchtigt werden, gibt es keinen Duldungsanspruch des betroffenen Miteigentümers. Beeinträchtigungen können beispielsweise optischer Natur oder Sicherheitsrisiken sein oder aus Immissionen (z. B. Gerüche, Geräusche oder Erschütterungen) hervorgehen (Hügel/Elzer, 2015, § 22, Rn. 53).

Das Verhältnis zum Mieter

Bei vermieteten Eigentumswohnungen hat der Mieter einen Anspruch auf Herstellung der Barrierefreiheit gegenüber dem Vermieter, nicht jedoch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Hat der Vermieter einen Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft auf Durchführung und Duldung der baulichen Maßnahme zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs, so ist er gegenüber dem Mieter verpflichtet, diesen Anspruch auch durchzusetzen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann dabei gegenüber dem Miteigentümer bzw. analog der Vermieter gegenüber dem Mieter eine angemessene Sicherheit für den Rückbau und die Entsorgungskosten verlangen.

Einbau eines Aufzugs als Modernisierungsmaßnahme ohne Änderung der Eigenart der Wohnanlage

Der Einbau eines Aufzugs kann eine Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 22 Abs. 2 WEG darstellen, da es sich um eine Gebrauchswerterhöhung (§ 555b Nr. 4 BGB) handelt, die zudem auch vorsorglich – also ohne konkreten Anlass – umgesetzt werden kann. Diese Einstufung als Modernisierungsmaßnahme ist jedoch stark einzelfallabhängig. Eine Beschlussfassung mit der Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (doppelt qualifizierte Mehrheit) ist zudem nur möglich, wenn die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert wird. Zudem hat der einzelne Wohnungseigentümer bei einer Modernisierungsmaßnahme keinen Anspruch auf einen positiven Beschluss, da § 22 Abs. 2 WEG nur auf „beschließen“ und nicht auf „verlangen“ abstellt.

Einbau eines Aufzugs als bauliche Maßnahme mit Änderung der Eigenart der Wohnanlage

Eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage wird beispielsweise durch Änderungen am charakteristischen Aussehen oder der Nutzungseigenart hervorgerufen. Eine mögliche Maßnahme, die eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage mit sich bringen kann, ist z.B. die Errichtung eines Außenfahrstuhls (Drabek in Riecke/Schmid, 2015, § 22, Rn. 48). Bei einer Änderung der Eigenart bedarf es daher einer Beschlussfassung durch alle Miteigentümer gemäß § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG und nicht der doppelt qualifizierten Mehrheit. Begehrt also ein auf den Rollstuhl angewiesener Wohnungseigentümer den Bau eines Außenaufzugs, um Zugang zu seiner Wohnung zu erlangen, ist er auf die Zustimmung aller Miteigentümer angewiesen (Allstimmigkeit, siehe auch BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 (Az: V ZR 96/16)).

Barrierefreiheit in Küchen und Bädern

Eine rollstuhlgerechte Nutzung in der Wohnung erfordert wesentlich mehr freie Fläche in Flur, Küche und im Bad. Duschen sind ebenerdig befahrbar auszuführen. Eingangstüren und Innentüren brauchen ausreichende Breite und dürfen keine Schwellen haben. Besonders betroffen sind Balkone und Terrassen.

Alle Bedienungselemente von Beleuchtung über Beschilderung, Klingeln, Steckdosen und Schalter sind für eine barrierefreie Nutzung auszuführen.

3.2 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen ist zuallermeist eine notwendige Bedingung für die Initiierung von Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften. Ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis mit langen Amortisationszeiten sowie widersprüchliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen verwirren Eigentümer, die über eine energetische Sanierung entscheiden sollen (Trendwatch 2014).

Die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzinvestitionen hängt von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren ab. Zu ihnen gehören die prognostizierten Entwicklungen der Energiepreise, die Inflationsentwicklung oder die erzielbaren Energieeinsparungen. Hierbei ist relevant, wer in welcher Form von den verminderten Energiekosten profitiert. Für vermietende Eigentümer ist auch die Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten und damit die am Markt zukünftig möglicherweise erzielbare Miete ein weiter entscheidungsrelevanter Faktor. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Wohnungsmärkte bestehen, in denen eine Modernisierungsmieterhöhung nicht durchsetzbar ist.

Der ordnungsrechtliche Wirtschaftlichkeitsbegriff entstammt § 5 Abs. 1 Satz Energieeinsparungsgesetz (EnEG). Demnach ist eine Maßnahme wirtschaftlich, wenn „generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können“. Auszahlungen (inkl. Zins und Tilgung), die durch die Sanierungsmaßnahmen entstehen, sollen durch Energiekosteneinsparungen refinanziert werden können. Dieser projektorientierten Sicht (Auszahlungen vs. Einsparungen) stehen mitunter weitergehende Wirtschaftlichkeitsbegriffe entgegen, die auch subjektbezogene Parameter, wie den Verzinsungsanspruch von Investoren, berücksichtigen. Da insbesondere für Wohnungseigentümer betriebswirtschaftliche Wirtschaftlichkeitsfaktoren (z. B. Opportunitätskosten)

eine eher untergeordnete Rolle spielen, wird nachfolgend in diesem Kompendium auf eine Kostenbetrachtung im Sinne eines Kosten-Nutzen-Verhältnisses abgestellt.

Kostenbetrachtung

Die **Gesamtkosten** einer Energieeffizienzinvestition setzen sich aus den Kosten für die nicht-energetische Sanierung, den Kosten der energetischen Sanierung und den Baunebenkosten inklusive Planung zusammen. Zu den Kosten für die nichtenergetische Sanierung zählen alle Baumaßnahmen, die keinen Einfluss auf die Energieeffizienz haben.

Bei der Berechnung der Kosten energetischer Baumaßnahmen im Bestand wird zwischen sogenannten Instandhaltungskosten, auch Sowieso-Kosten genannt, und energiebedingten Mehrkosten unterschieden. **Energiebedingte Mehrkosten** entstehen für Baumaßnahmen, die zu einer Energieeinsparung führen. Diese Mehrkosten setzen sich ggf. aus den anteiligen Kosten der Instandsetzung und den reinen Mehrkosten zur Erhöhung der Energieeffizienz zusammen.

Sowieso-Kosten entstehen für Bauteile, die aufgrund ihres Alters bzw. Zustands ohnehin instandgehalten oder instandgesetzt werden müssen. Energetische Maßnahmen lohnen sich vor allem dann, wenn sowieso umfängliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind, da in diesem Fall die energiebedingten Mehrkosten am geringsten sind (Kopplungsprinzip). Die **Vollkosten** energetischer Sanierungen setzen sich aus den Sowieso-Kosten und den energiebedingten Mehrkosten zusammen.

Im Gegensatz zur bloßen Instandhaltung bzw. Instandsetzung stehen energetischen Sanierungen und Energieeffizienzmaßnahmen neben der Wohnwerterhöhung und der Wertsteigerung konkrete

Kosteneinsparungen durch einen verminderten Energieverbrauch gegenüber. Maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit ist daher die Frage, ob die Summe der Einsparungen durch geringere Energiekosten in einem vertretbaren Zeitraum über der Höhe der energiebedingten Mehrkosten liegt. Die Energieeinsparungen werden dabei mit Hilfe von Szenarioanalysen unter Berücksichtigung des Transmissionswärmeverlustes und weiterer Kennzahlen eines Gebäudes prognostiziert (Holm et al. 2015).

Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Sowieso-Kosten und der energiebedingten Mehrkosten, die in die Berechnungen einbezogen werden.

Unterschiede bei der Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen und allgemein von Energieeffizienzmaßnahmen ergeben sich zudem aus der Art der Finanzierung, Lage/Standort, Gebäudealter und Ist-Zustand des Gebäudes vor der Sanierung, Sanierungsfläche, die Entwicklung der Energiepreise oder der Art der Nutzung (Selbstnutzung vs. Vermietung). Insbesondere im Zusammenhang mit der **Wirtschaftlichkeit für vermietende Eigentümer** ist bedeutsam, inwieweit sich die Kosten der energetischen Maßnahme auf den Mieter umlegen lassen. Dieser Aspekt beschreibt ein grundsätzliches Problem von Energieeffizienzmaßnahmen im Mietwohnungsbestand und ist als Investor-Nutzer-Dilemma oder auch **Vermieter-Mieter-Dilemma** bekannt. Der Vermieter/Investor trägt die Kosten einer energetischen Sanierung und muss in Vorleistung gehen. Der unmittelbare Vorteil der Baumaßnahme liegt aber vorerst auf Seiten des Mieters, da dieser direkt von den gesunkenen Energiekosten profitiert. Die Umlage der modernisierungs- und energiebedingten Mehrkosten ist aktuell (September 2017) in Höhe von elf Prozent pro Jahr möglich (§ 559 BGB). Nicht umgelegt werden dürfen dabei die Mittel, die

für die reine Instandhaltung/Instandsetzung aufgewendet wurden. Der Anteil der Instandhaltungskosten ist durch Schätzung zu ermitteln. Gleichwohl sind dabei die Situation und Perspektive des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen, denn die durch die umgelegten Kosten erhöhte Miete muss am Markt erzielbar sein. Bei vermieteten Wohnungen sind die Ausgangsmieten und die Frage, ob im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages saniert oder anschließend neuvermietet wird, weitere Faktoren, die in die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen einfließen.

IB.SH WEGfinanz
Die Finanzierungslösung
für Wohnungseigentümergeinschaften



Ihre Gemeinschaft plant. Unsere Experten finanzieren.

Mit **IB.SH WEGfinanz** ermöglichen wir den Wohnungseigentümergeinschaften in Schleswig-Holstein die schnelle und unkomplizierte Umsetzung ihrer Modernisierungsvorhaben. Wir unterstützen sie dabei mit umfassender Beratung und günstigen Fördermitteln.

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn 29-31 · 24103 Kiel
Tel. 0431 9905-0
www.ib-sh.de



Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als Fördermittelgeber empfiehlt, nur die energiebedingten Mehrkosten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit anzusetzen, lässt aber gleichzeitig die Wahl, auch die Vollkosten in eine zusätzliche Betrachtung einzubeziehen. In der Praxis erfolgt die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen gebäudeindividuell und wird sowohl mit dynamischen als auch mit statischen Methoden ermittelt.

Berechnungsverfahren: statisch vs. dynamisch

Neben der Amortisationsrechnung gehören die Gewinn- sowie Kostenvergleichsrechnung und die Rentabilitätsrechnung zu den statischen Verfahren. Statische Berechnungen erfolgen ausschließlich periodenbezogen, d. h. Veränderungen über die Zeit bleiben unberücksichtigt. Dadurch wird der Rechenaufwand sowie die Datenerhebung auf ein Minimum begrenzt. Statische Verfahren eignen sich deshalb für Voruntersuchungen.

Dynamische Berechnungsmethoden kalkulieren hingegen mit projektspezifischen Parametern wie Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert), tatsächliche Sanierungskosten, Kreditkosten oder Laufzeiten. Zusätzlich wird im Gegensatz zu statischen Methoden mit der Veränderung relevanter Parameter, wie Energiepreis, Zinssätze, Förderzuschüsse etc. über die Nutzungsdauer der Immobilie (i. d. R. 30 Jahre) sowie der Bauteile kalkuliert (Holm et al. 2016, vgl. Abbildung 15).

Verantwortlich für vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Kostenbetrachtung möglicher energetischer Maßnahmen sowie für die Darstellung von Sanierungsvarianten sind i. d. R. Energieberater (vgl. Leistungsphase 3 nach § 34 HOAI, AHO 2015).

Statische und dynamische Methoden der Wirtschaftlichkeitsberechnung

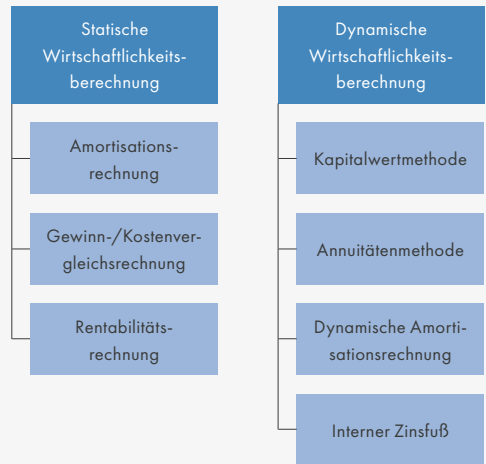


Abb.15 | Quelle: eigene Darstellung

Der Zeitraum, nach dem sich eine Investition auf Basis der Einsparungen refinanziert bzw. amortisiert, lässt sich mit Hilfe einer **Amortisationsrechnung** ermitteln. Dieser liegt im statischen Verfahren eine einfache Ausgaben-Einnahmen-Rechnung zu Grunde. So ergibt sich der Amortisationszeitraum aus dem Quotienten von Investitionskosten und (prognostizierten) jährlichen Einsparungen. Der Amortisationszeitraum beschreibt damit den Zeitraum, den es braucht, um eine Investition durch eingesparte Energiekosten zu refinanzieren. Dabei werden gleichbleibende Energieeinsparungen zu Grunde gelegt. Einflussfaktoren wie Energiepreisteigerungen oder die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bleiben bei der statischen Amortisationsrechnung unberücksichtigt.

SIE MODERNISIEREN – WIR FINANZIEREN IHRE WEG.

→ Wir fördern Eigentümer – gern auch viele auf einmal. Wenn Wohnungseigentümergeinschaften energetisch sanieren oder ihre Wohnungen barrierefrei umbauen möchten, unterstützen wir sie mit einer maßgeschneiderten Finanzierung. Was wir außerdem für Sie und viele weitere Baden-Württemberger tun, erfahren Sie unter www.l-bank.de/WEG



Aus Liebe zum Land

 **L-BANK**
Staatsbank für Baden-Württemberg

Statische Amortisationsrechnung

$$\text{Zeit (t)} = \frac{\text{Investitionskosten}}{\text{durchschnittlich eingesparte Energiekosten pro Jahr}}$$

Dabei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Amortisationsdauer alleine keine allgemeingültige Aussage treffen kann. Überschreitet beispielsweise die Amortisationsdauer einer Investition die Nutzungsdauer der Bauteile, muss schon vor Ablauf der Amortisationsdauer eine Ersatzinvestition getätigt werden. Für den Vergleich unterschiedlicher Investitionsalternativen ist daher die Amortisationsrechnung ungeeignet.

Die **Kostenvergleichsrechnung** bezieht nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Betriebskosten ein. Zu den Investitionskosten gehören dabei neben den Kapitalabflüssen auch Abschreibungen und Kapitalkosten (Zinsen) auf das durchschnittlich gebundene Kapital. Die Betriebskosten ergeben sich unter anderem aus Energie- und Wartungskosten. Die Kostenvergleichsrechnung stellt nur die Kosten dar, die mit der Investitionsalternative verglichen werden. Die Erlöse bleiben dagegen unberücksichtigt.

Die **Gewinnvergleichsrechnung** berücksichtigt zusätzlich Erlöse (Energieeinsparungen), wodurch der durchschnittliche Gewinn einer einzelnen Periode errechnet wird. Wie bei der Kostenvergleichsrechnung wird nur die relative Vorteilhaftigkeit gegenüber einer Investitionsalternative berechnet, nicht eine absolute Vorteilhaftigkeit (dena 2014).

Bei dynamischen Berechnungen werden mit der Zinseszinsmethode die unterschiedlichen Zahlungsflüsse auf bestimmte Zeitpunkte auf- bzw. abdiskontiert. Dabei kalkulieren dynamische Berechnungs-

methoden mit unterschiedlichen Einflussgrößen. Preisentwicklungen, Zinsentwicklungen, Kreditkosten sowie die Nutzungsdauer einzelner Bauteile können dabei Bestandteile dynamischer Wirtschaftlichkeitsberechnungen sein (Holm et al. 2016).

Die **Kapitalwertmethode** bildet den aktuellen Barwert der Investition zum Zeitpunkt $t=0$ ab. Das sind die anfallenden Kosten, die mit dem Kalkulationszinssatz abgezinst werden. Ist der Kapitalwert größer als null, ist die Investition vorteilhaft und positiv zu bewerten. Der Kalkulationszinssatz beschreibt dabei den Zins, den der Geldgeber bzw. die Eigentümergemeinschaft durch die Investition erwirtschaften will/kann. Dieser Zinssatz ist von den aktuellen Marktzinsen und der Finanzierungsart abhängig. Bei einer vollen oder anteiligen Fremdfinanzierung soll der Kalkulationszinssatz die Zinsbelastung widerspiegeln (IWU 2003). Die Einzahlungsreihen errechnen sich aus der Differenz der Energieeinsparungen und der Zins- und Tilgungszahlungen. Die Energieeinsparungen beziehen sich auf Quadratmeter und errechnen sich durch Multiplikation mit dem Energiepreis der Periode t (Rehkugler et al. 2012).

Kapitalwertmethode

$$C_0 = -I_0 + F + \sum_{t=1}^n \frac{e_t \cdot (E_t \cdot A) - (Z_t + T_t)}{(1 + i_k)^t}$$

C_0	Kapitalwert
I_0	Sanierungskosten
F	Zufließendes Fremdkapital
E_t	Eingesparte Menge Energie bezogen auf den Quadratmeter
A	Quadratmeter
i_k	Kalkulationszinssatz
Z_t	Zins der Periode t
T_t	Tilgungszahlung der Periode t
e_t	Energiepreis der Periode t
t	Periode
n	Nutzungsdauer der Bauteile

Für selbstnutzende Eigentümer bietet sich zudem die **Annuitätenmethode** an, die auf der Kapitalwertmethode basiert. Unter Annuität versteht man den durchschnittlichen jährlichen Zahlungsfluss auf Basis eines Kapitalwerts. Die jährliche Belastung bzw. der Überschuss sind stets über einen definierten Zeitraum (n) gleichbleibend (annuitätisch). Ergänzend ermöglicht diese Methode eine Betrachtung der Kosten pro eingesparter kWh Endenergie. Diese Kosten in €/kWh können direkt mit dem durchschnittlichen Energiepreis verglichen werden.

Annuitätenmethode

$$A = C_0 \cdot ANF_{n,i}$$

Die Annuität A ergibt sich aus dem Kapitalwert der Investition CO zum Zeitpunkt 0 und dem Annuitätenfaktor ANF

$$ANF_{n,i} = \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Der Annuitätenfaktor rechnet den Kapitalwert in eine gleichbleibende Annuität für den Zeitraum (Nutzungsdauer) n in Abhängigkeit des Kalkulationszinssatzes i um.

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung vieler Parameter (Marktzins, Energiepreise) schwer prognostizierbar ist, kann für die Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsberechnungen keine hundertprozentige Gewährleistung übernommen werden. Erhebliches Einflusspotenzial besitzt des Weiteren die Finanzierungsform (Fremd-, Eigen- oder Mischfinanzierung). Die Inanspruchnahme von Förderungen und Zuschüssen kann die finanzielle Unsicherheit bezüglich der Fremdfinanzierung reduzieren. Um den Eigentümern fundierte Auskunft über die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme geben zu können, brauchen Verwalter umfassende Kenntnisse. Sie sollten sich bei Finanzierungsmöglichkeiten ebenso auskennen wie bei bundesstaatlichen, bundeslandspezifischen und kommunalen Fördermöglichkeiten von energetischen Sanierungsmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften.

Finanzierungsmöglichkeiten

Instandhaltungsrückstellung

Gemäß § 28 WEG hat der Verwalter einen Wirtschaftsplan aufzustellen und in diesem Rahmen die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) auszuweisen. Kosten für Modernisierungsmaßnahmen sind von der Instandhaltungsrücklage nur gedeckt, wenn es sich um Maßnahmen der Instandhaltung und modernisierenden Instandsetzung handelt. Eine Ausnahme stellen gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dar. Zudem können die Eigentümer den Verwalter ermächtigen, bei Zahlungsschwierigkeiten der Eigentümergemeinschaft auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen. Dieses Vorgehen entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn maximal zehn Prozent des Bestands der Rücklagen bzw. maximal Mittel in Höhe von 3/12 der Höhe des Gesamtwirtschaftsplans kurzfristig (für die Dauer von zwei Monaten) entnommen werden (LG Dortmund, Beschluss v. 22.5.2015, Az. 1 S 13/15). Bei der Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage ist auf die Angemessenheit der verbleibenden Mittel zu achten. Angemessen sind verbleibende Rücklagen, wenn kurz- bis mittelfristig absehbare Kosten nicht über die verbleibenden Rücklagen hinausgehen und bei Bedarf die Instandhaltungsrücklage wieder aufgestockt werden kann.



TIPP: Zweckgebundene Rücklagen

Rücklagen wie die Instandhaltungsrücklage sind zweckgebunden. Bei Modernisierungsmaßnahmen/baulichen Veränderungen darf wegen dieser Zweckgebundenheit nicht auf diese Rücklage zurückgegriffen werden. Stattdessen ist von den Eigentümern die Finanzierung durch eine Sonderumlage zu beschließen. Es ist jedoch zulässig, bspw. im Rahmen eines langfristig ausgerichteten Wohngebäudemanagements, Rücklagen für Modernisierungsmaßnahmen zu bilden. Über die Höhe der Rücklage und der Beitragsleistungen hierfür beschließen die Eigentümer. Die Eigentümergemeinschaft kann zudem die Auflösung eines Teils der Instandhaltungsrücklage und die Verwendung der Mittel für Energieeffizienzmaßnahmen beschließen. Auf die Angemessenheit der verbleibenden Mittel für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ist zu achten.

Anlagen- und Einsparcontracting

Stehen der Wohnungseigentümergeinschaft keine ausreichenden Rücklagen zur Verfügung, kann bei Maßnahmen der Heizungsanierung die Finanzierung über folgende Formen des Contractings in Betracht gezogen werden:

- Betriebsführungsmodell: Dieses Modell umfasst nur den Betrieb der Anlage, welche die Eigentümergemeinschaft anzuschaffen hat.
 - Pachtmodell: Der Anbieter liefert nur die Anlage, die die Eigentümergemeinschaft leiht und betreibt selbst.
 - Investitionsmodell: Der Contractor erneuert die Anlage, finanziert und betreibt diese und ist für Wartung und Reparaturen zuständig. Der Contractor liefert Wärme und hat die Versorgung damit sicherzustellen. Die Ablesung und Abrechnung für Heizung und Warmwasser erfolgen über die Heizkostenverteiler, die Kosten werden als Nebenkosten abgerechnet.
- Eine Finanzierung über Contracting empfiehlt sich bei einer Erneuerung der Anlage, weniger bei einer Teilsanierung. Mit der zu versorgenden Fläche steigt die Wirtschaftlichkeit des Contractings und mit dem Alter der zu ersetzenden Anlage erhöht sich das Einsparpotenzial bei den Energiekosten. Folgende Aspekte sprechen für diese Finanzierungslösung (vgl. Huss 2017):
- Die Verantwortung für den Betrieb der Anlage inkl. Wartung und Reparaturen, Beauftragung, sowie Brennstofflieferung liegt ebenso wie der Ausweis der Kosten beim Contractor.
 - Kosten können auf die Mieter umgelegt werden.
 - Den Eigentümern entstehen keine zusätzlichen Kosten in Folge von Reparaturen.
 - Effizienter Betrieb der Anlage ist sichergestellt, da dieser den Gewinn des Contractors sichert.

Sonderumlagen

Energetische Sanierungsmaßnahmen können über Sonderumlagen finanziert werden. Eine Sonderumlage ist als Einmal- oder Ratenzahlung von den Eigentümern zu erbringen und ein entsprechender Beschluss bedarf der einfachen Mehrheit.

Neben den genannten Möglichkeiten der Eigenfinanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen können die Eigentümer, um Sonderumlagen zu begleichen, Fremdfinanzierungsmodelle nutzen. Es bestehen mehrere Möglichkeiten der **Kreditaufnahme**. Die Konditionen und die Höhe hängen unter anderem davon ab, ob der Darlehensvertrag mit den einzelnen Eigentümern oder mit der Eigentümergemeinschaft geschlossen wird. Seit der Novelle des Wohnungseigentumsrechts 2007 ist die Eigentümergemeinschaft teilrechtsfähig und kann Kredite/Darlehen aufnehmen. In diesem Fall haftet jeder Eigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil, und zwar selbst dann, wenn der Eigentümer im Innenverhältnis nicht an der Finanzierung beteiligt ist, sondern seinen Anteil anderweitig aufbringt (§ 10 Abs. 8 WEG). Die Abwicklung erfolgt i. d. R. über den bevollmächtigten Verwalter. Die Aufnahme eines Kredits durch die Eigentümergemeinschaft entspricht dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der

Beschlussfassung dargelegt wurde. Voraussetzung für den Abschluss eines solchen Kreditvertrages ein entsprechender Beschluss. Folgende Informationen sollten den Eigentümern dazu vorliegen:

- Angaben über die zu finanzierende Maßnahme
- Höhe des Darlehensbetrages
- Laufzeit des Kreditvertrags
- Höhe des Zinssatzes

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung sollte sich die Unterrichtung vor der Beschlussfassung zu den zukünftigen Risiken der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer und die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer ergeben (vgl. Pressemitteilung des BGH Nr. 164/2015 vom 25.09.2015 zum Urteil V ZR 244/14).

Problematisch bei der Finanzierung von Wohnungseigentümergemeinschaften durch Banken ist die gängige Praxis der Eintragung einer Grundschuld zu Lasten jedes einzelnen Eigentümers. Die Kreditinstitute prüfen Bonität und Sicherheiten aller Eigentümer und haben damit einen hohen bürokratischen Aufwand. Diesen können sie umgehen, indem sie Kooperationen

QUALITY [®]
made by **AAREAL**

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut. Effizienz und Transparenz für Ihre Verwaltungsprozesse ist unseres. Mit Sicherheit Ihre Bank.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com

Aareal

mit Förderbanken des Bundes und der Länder eingehen. Die Förderbanken vergeben die Kredite und Zuschüsse nicht direkt, sondern leiten sie über eine Bank zum Kreditnehmer durch. Viele Landesbanken

übernehmen Ausfallbürgschaften, womit die übliche „dingliche Sicherung“ über das Grundbuch entfällt. Eine Übersicht der Konditionen von Förderbanken finden Sie in der nachstehenden Tabelle 3.

Kreditvergabe an Wohnungseigentümergeinschaften/Förderbanken (Auswahl)

Anbieter	BUNDESWEIT AGIERENDE BANKEN		
	Bank für Wohnungswirtschaft (BfW)	Deutsche Kreditbank AG (DKB)	Hausbank München eG
Produktname	WEG-Kredit	WEG-Finanzierung	WEG-Darlehen
Angebotsart	Eigenes Produkt	Eigenes Produkt	Eigenes Produkt
Kreditrahmen	bis zu 35.000€ pro Wohnung	Bis zu 10.000€ pro Wohnung	Neukunden: bis zu 15.000€ pro Wohnung, Bestandskunden: bis zu 30.000€ pro Wohnung
Laufzeiten	3 bis 5 Jahre (individuell auch länger)	Bis zu 10 Jahre	Bis zu 10 Jahre
Beratungs-/ Vermittlungshonorar	keines	keines	keines
Zweckbindung des Darlehens	Maßnahmegebunden; nicht auf energetische Sanierung beschränkt	Energetische Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen	Jede Maßnahme am Gemeinschaftseigentum
Vertragsunterzeichnung durch:	Verwalter	Verwalter	Verwalter
zu stellende Sicherheiten	keine	keine	keine
Besondere Voraussetzungen bzw. Einschränkungen für die Bewilligung	WEG aus mind. 5 Einheiten und 4 Wohnungseigentümern	Hausgeldkonto bei der DKB, Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, Finanzierung von max. 80% der Investitionskosten, max. 60% ab 500.000€ Investitionskosten	Mind. Darlehenssumme: 25.000€, max. 3 Mio.€ bzw. 5-facher Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergeinschaft, 20% Eigenkapital der Investitionssumme
Haftung	Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch
Kontakt	info@bfw-bank.de	verwalter@dkb.de	info@hausbank.de

REGIONALE FÖRDERBANKEN

Bremer Aufbaubank (BAB)	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)	Investitionsbank Berlin (IBB)
Finanzierung von Maßnahmen für WEG	IFB-WEGfinanz	IBB WEG-Finanzierung
Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW	KfW- und IBB-Eigenprogramme
max. 20.000€ pro Wohnung, max. 500.000€ pro Wohnungseigentümergeinschaft, 10% Eigenanteil der Kosten	5.000€ bis 25.000€ pro Wohnung, bis 15.000€ ohne Eigenkapital, darüber hinaus 10-15%	Programm IBB Wohnraum modernisieren: bis 100.000€ pro Wohnung sonst nach KfW-Bedingungen
Nach KfW-Bestimmungen: 10, 20 oder 30 Jahre	Nach KfW-Bestimmungen: 10, 20 oder 30 Jahre	10, 20 oder 30 Jahre
keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
Energieeffiziente Sanierung bzw. Barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen nach Vorgaben des jeweiligen KfW-Programms	Vorgaben der KfW-Programme, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Vorgaben der KfW- bzw. IBB-Programme
Verwalter	Wohnungseigentümer	Wohnungseigentümer
keine Angabe	bis 25.000€ keine Absicherung im Grundbuch	bis 50.000€ keine grundbuchliche Absicherung
Bonitätsprüfung der Eigentümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen	Bonitätsprüfung der Eigentümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen	Bonitätsprüfung der Eigentümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen
Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümer	Wohnungseigentümer
mail@bab-bremen.de	info@ifbhh.de	info@ibb.de

Kreditvergabe an Wohnungseigentümergeinschaften/Förderbanken (Auswahl)

Anbieter	REGIONALE FÖRDERBANKEN		
	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)	LBS Südwest
Produktname	IB.SH WEGfinanz	WEG-Finanzierung	Bausparen für WEG / Sofortfinanzierung
Angebotsart	Eigenes Produkt mit Zuschüssen der KfW	Eigenes Produkt mit vom Land Baden-Württemberg zinsverbiligten Mitteln der KfW	Eigenes Produkt mit Zuschüssen der KfW
Kreditrahmen	5.000€ bis 25.000€ pro Wohnung, bis 15.000€ ohne Eigenkapital, darüber hinaus 10-15%	bis zu 100.000€ pro Wohnung, bei Einzelmaßnahmen: bis zu 50.000€ pro Wohnung	Blanko-Bauspardarlehen bis 30.000€ pro Wohnung, max. 750.000 pro Wohnungseigentümergeinschaft; auch Sofortfinanzierung möglich
Laufzeiten	10, 20 oder 30 Jahre	10 Jahre	12 ½ oder 17 Jahre
Beratungs-/Vermittlungshonorar	2% des Gesamtinvestitionsvolumens zzgl. MwSt.	keine Angabe	keine Angabe
Zweckbindung des Darlehens	Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben	Energetische Maßnahmen, Sanierung zum Effizienzhaus, Einzelmaßnahmen, barriere-reduzierende Umbauten	alle nach dem Bausparkassengesetz zulässigen wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen, insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
Vertragsunterzeichnung durch:	Wohnungseigentümer	Verwalter	Verwalter oder einzelner Eigentümer
zu stellende Sicherheiten	bis 25.000€ keine Absicherung im Grundbuch	Ausfallbürgschaft des Landes Baden-Württemberg	keine
Besondere Voraussetzungen bzw. Einschränkungen für die Bewilligung	Bonitätsprüfung der Eigentümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen	Bonitätsprüfung der Eigentümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen	Vorlage von Verwendungsnachweisen bei der LBS, nur für reine Wohnobjekte, 10% der Investitionskosten als Eigenanteil
Haftung	Wohnungseigentümer	Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohneigentümer
Kontakt	info@is-bh.de	wohnungsbau@l-bank.de	beratung@lbs-sw.de

REGIONALE FÖRDERBANKEN			
NRW.BANK	Saarländische Investitions- kreditbank (SIKB)	Sparkasse Freiburg-Nördli- cher Breisgau	Wirtschafts- und Infrastruk- turbank Hessen (WI-Bank)
NRW.BANK.WEG-Kredit	WEG-Finanzierungen	WEG-Darlehen	Finanzierung zur energeti- schen Sanierung
Eigenes Produkt	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW und des SIKB-Ergän- zungsdarlehens	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW und LBS-Landesbau- sparkasse	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW
25.000€ bis 10 Millionen€ pro Wohnungseigentümer- gemeinschaft, bis zu 30.000€ pro Wohnung	Programmbestimmungen der KfW, zusätzlich SIKB- Ergänzungsfinanzierung in individueller Höhe	bis zu 30.000€ pro Wohnung, bis zu 700.000€ pro Finanzierung	bis zu 100.000€ pro Woh- nung, bei Einzelmaßnahmen: bis zu 50.000€ pro Wohnung
10 Jahre	Bis zu 15 Jahre	keine Angabe	10 Jahre
0,25% Bereitstellungs- provision pro Monat	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
Umweltschutz, Energie- effizienz, Barrierefreiheit, Instandhaltungsmaßnahmen	Modernisierung/Sanierung von wohnwirtschaftlich ge- nutzten Immobilien	Vorgaben der KfW-Program- me "Energieeffizient Sanieren" und "Altersgerecht Umbauen"	Vorgaben der KfW-Pro- gramme
Verwalter	Verwalter	Verwalter	Verwalter
Liquiditätsreserve in Höhe von 10% der Darlehenssumme	Verpfändung eines Beitrags von mind. 10% aus den Rücklagenkonten, Abtretung der derzeitigen und künftigen Hausgeldforderungen für die Dauer der Darlehenslaufzeit, Abtretung der Ansprüche aus der Gebäudeversicherung	keine Angabe	Ausfallbürgschaft des Landes Hessen
Wohnungseigentümerge- inschaft muss schon mind. 3 Jahre bestehen, mind. 5 Eigentümer	Bonitätsprüfung der Eigen- tümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen	Maßnahmen- und Objektbe- wertung durch Sachverstän- digen, 20 % der Investitions- kosten aus Rücklagen der Wohnungseigentümergein- schaft	Bonitätsprüfung der Eigen- tümer, Maßnahmen- und Objektbewertung durch Sachverständigen
Wohnungseigentümergein- schaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergein- schaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergein- schaft gesamtschuldnerisch	Wohnungseigentümergein- schaft gesamtschuldnerisch
info@nrwbank.de	info@sikb.de	s-immo-center@ sparkasse-freiburg.de	www.wibank.de

Tab.3 | Quelle: eigene Darstellung

Förderprogramme

Eigentümer und Verwalter stehen einer komplexen Förderlandschaft gegenüber, die sich je nach Bundesland unterscheidet. Neben dem Bund fördern auch Energieversorgungsunternehmen, Kommunen und Länder Energieeffizienzinvestitionen. Laut dem IW Köln (IW 2017) gibt es aktuell 3.350 Förderprogramme für energetische Sanierung.⁸ Das Marktanzreizprogramm sowie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm haben bundesweit die größte Relevanz für Wohnungseigentümergeinschaften. Mit Blick auf die im Mai 2017 veröffentlichte Förderstrategie der Bundesregierung steht eine grundlegende Vereinfachung der Förderstruktur sowie eine Zusammenlegung von Marktanzreizprogramm und CO₂-Gebäudesanierungsprogramm in den kommenden Jahren bevor (vgl. Kapitel 1, BMWi 2017).

Marktanzreizprogramm (MAP)

Das MAP fördert im Gebäudebestand Maßnahmen und Investitionen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt sowie Speicher und Wärmenetze, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Hierfür gibt es Investitionszuschüsse des BAFA.

BAFA-Vor-Ort-Beratung

Im Mittelpunkt des MAP steht für die Zielgruppe der Privateigentümer neben der Heizungsoptimierung die Vor-Ort-Beratung. Diese Gebäudeenergieberatung soll Eigentümer darüber aufklären, welche Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Investitionskosten sinnvoll sind und welche staatlichen Förderprogramme dabei genutzt werden können. So kann der Energieberater konkrete Maßnahmen aufzeigen, durch die das Gebäude auf

Effizienzhausstandard gebracht werden kann. Umfassende energetische Sanierungen werden dabei i. d. R. Schritt für Schritt in Form von Teilsanierungen (Einzelmaßnahmen) umgesetzt. Die Verteilung einzelner Bau- und Energieeffizienzmaßnahmen über mehrere Jahre bedarf einer ganzheitlichen Planung. Energieberatern steht seit Mai 2017 der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) als Planungsinstrument zur Verfügung (vgl. Kapitel 4.1). Beratungsberichte auf Basis dieses iSFP werden im BAFA-Förderprogramm „Vor-Ort-Beratung“ anerkannt. Mit den Ergebnissen der Vor-Ort-Beratung können anschließend Mittel aus weiteren Förderprogrammen der KfW oder des BAFA beantragt werden. Für das Förderprogramm „BAFA-Vor-Ort-Beratung“ gelten folgende Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss sich in Deutschland befinden.
- Der Bauantrag oder die Bauanzeige für das Gebäude muss vor dem 31.01.2002 gestellt worden sein.
- Das Gebäude muss nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen oder ursprünglich als Wohngebäude geplant und errichtet worden sein; auch eine Beratung für die geplante Nutzungsänderung von beheizten Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden wird gefördert.

Die Förderung der Energieberatung liegt für Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen bei 1.100 Euro, zu denen nochmals 500 Euro hinzukommen, sollten der Energieberatungsbericht der Vor-Ort-Beratung in der Eigentümersammlung oder einer Beiratssitzung erläutert werden. Der gesamte Förderbetrag für die Vor-Ort-Beratung darf 50 Prozent der

⁸ Informationen über Fördermöglichkeiten von Energieeffizienzmaßnahmen bieten die Online-Fördermitteldatenbank Foerderdata: <https://www.foerderdata.de/>.

Bruttokosten der Energieberatung nicht übersteigen. Den Antrag stellt der qualifizierte Energieberater vor Beginn der Maßnahme beim BAFA.

Förderung der Heizungsoptimierung

Auf Basis der Richtlinie über die Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich (BMWi 2016) fördert das BAFA Maßnahmen auf diesem Gebiet. In Verbindung mit dem hydraulischen Abgleich können zusätzliche Optimierungsmaßnahmen an bereits installierten Anlagen gefördert werden. Förderfähig sind bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, maximal 25.000 Euro pro Maßnahme. Das Förderprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen durch geringinvestive Maßnahmen läuft bis 2020. Folgende Voraussetzungen gelten:

- Vor Durchführung müssen die Maßnahmen online auf www.bafa.de registriert worden sein.
- Die Maßnahme(n) müssen von einem Fachbetrieb umgesetzt werden.
- Innerhalb von sechs Monaten nach der Registrierung müssen die umgesetzten Maßnahmen im Online-Portal des BAFA eingetragen und ein unterschriebenes Formular sowie alle relevanten Rechnungen eingereicht oder gescannt und hochgeladen werden. Danach erfolgt die Auszahlung der Förderung.

Zudem fördert die BAFA Technologien wie:

- Kraft-Wärme-Kopplung (Mini KWK-Anlagen, Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW))
- Holz-, Biomasseheizungen

»» Wir investieren lieber ins Haus als in die Heizkosten.

Mit einer KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen oder Sanieren.



Es gibt viele Wege, das eigene Zuhause energieeffizient zu gestalten. Als größte deutsche Förderbank unterstützt die KfW den Kauf, den Bau und die Sanierung energieeffizienter Eigenheime mit staatlich geförderten Krediten und Zuschüssen. Mehr Informationen bei Ihrem Finanzierungspartner oder direkt Beratungstermin anfragen unter: kfw.de/terminanfrage

- Wärmepumpen, Geothermie-Anlagen
- Solarthermie-Anlagen

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Zentrales und volumenstärkstes Instrument des Bundes zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Umstellung gebäudebezogener Energiesysteme ist das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Die mit der Durchführung beauftragte KfW fördert neben dem Einsatz erneuerbarer Energien (KfW-Produktnummern 270, 271, 275, 281) die Energieeffizienz in Wohngebäuden mit verbilligten Zinssätzen und Zuschüssen. Dabei gilt: Je besser der energetische Standard nach der Sanierung, desto günstiger die Fördermittel und desto höher die Zuschüsse. Gefördert werden die Sanierungsmaßnahmen selbst sowie Baunebenkosten, zu denen Verwaltermehrleistungen, Beratung und energetische Baubegleitung zählen. Maßnahmen, die nur der optischen Instandsetzung dienen, werden dagegen nicht finanziert. Für die Reduzierung von Barrieren in Wohngebäuden und Wohnungen sowie für den Einbruchschutz gibt es ebenso KfW-Fördermittel zu vergleichbar günstigen Konditionen wie für die energetische Sanierung. Beide Maßnahmen sind sowohl in der Umsetzung als auch in der Beantragung von Fördermitteln kombinierbar. Um Synergien zu nutzen und die Beeinträchtigung der Hausbewohner zu minimieren sollten sie daher möglichst zeitgleich erfolgen.

KfW-Produkte zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen

Die nachfolgend vorgestellten Förderprogramme beziehen sich auf Gebäude, die eine der folgenden Bedingungen erfüllen:

1. Es handelt sich um Wohngebäude.
 - Ferien- und Wochenendhäuser sind keine Wohnhäuser im Sinne dieser Förderung
 - Bei gemischter Nutzung eines Gebäudes werden die auf die Gewerbeflächen anfallenden Sanierungskosten aus der Förderung ausgeschlossen (Ausnahme Heizung oder Lüftungsanlage). Der Austausch einer Heizungs- und/oder Lüftungsanlage in einem gemischt genutzten Gebäude kann vollständig gefördert werden, wenn das Gebäude überwiegend (zu mehr als 50 Prozent) wohnwirtschaftlich genutzt wird – Nutzungsänderungen von beheizten Nichtwohnflächen in Wohnflächen (Umwidmung) sind möglich.
 2. Der Bauantrag oder die Bauanzeige für das Gebäude wurde vor dem 01.02.2002 gestellt.
 3. Denkmäler nach den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer oder Gebäude, die von der Kommune als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft sind (unabhängig davon ob diese beheizt oder nicht beheizt sind), wenn diese aktuell oder zukünftig wohnwirtschaftlich genutzt werden (zum Beispiel Umwidmung zu neuen abgeschlossenen Wohnungen).
- Zu unterscheiden ist zwischen Darlehen, Tilgungszuschüssen und Zuschüssen (vgl. Tabelle 4, Tabelle 5).

Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften/Förderprodukte der KfW

Produkte	Konditionen	Vorhaben
Energieeffizient Sanieren – Kredit für KfW- Effizienzhaus (Produkt- nummer 151)	<ul style="list-style-type: none"> • Kredit von bis zu 100.000 Euro pro Wohnung bei KfW-Effizienzhaus mit bis zu 27.500 Euro Tilgungszuschuss, • Antragstellung vor Baubeginn bzw. vor Kaufvertragsabschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Förderfähig sind alle energetischen Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen. • Energetische Sanierung eines Denkmals oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz • Erwerb eines Wohngebäudes oder einer Wohnung direkt nach Sanierung zum KfW- Effizienzhaus
Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen (Produktnummer 152)	<ul style="list-style-type: none"> • Kredit bis zu 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen mit bis zu 3.750 Euro Tilgungszuschuss, bis zu 6.250 Euro Tilgungszuschuss für heizungs- oder Lüftungspaket • Antragstellung vor Baubeginn bzw. vor Kaufvertragsabschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelne Sanierungsmaßnahmen, die den Energieverbrauch des Wohngebäudes oder der einzelnen Wohnung senken, zum Beispiel Dämmung von Fassade, Dach, Keller- oder Geschossdecke; Heizungserneuerung; Fenstertausch; Lüftungseinbau • Heizungs- und/oder Lüftungspaket • Erwerb eines Wohngebäudes oder einer Wohnung direkt nach energetischer Sanierung mit Einzelmaßnahmen
Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Produktnummer 430)	<ul style="list-style-type: none"> • Bis 30.000 Euro Zuschuss bezogen auf maximal 100.000 Euro Investitionskosten pro Wohnung beim KfW-Effizienzhaus oder bis zu 5.000 Euro Zuschuss bezogen auf max. 50.000 Euro Investitionskosten pro Wohnung bei Einzelmaßnahmen; • Höherer Zuschuss für das Heizungs- und/oder Lüftungspaket (bis zu 7.500 Euro bezogen auf 50.000 Euro pro Wohnung). 	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Einzelmaßnahmen sowie umfangreiche Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus; Sanierung von Baudenkmälern oder Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz • In Verbindung mit energetischen Sanierungsmaßnahmen werden auch bauliche Maßnahmen zum Einbruchschutz gefördert (z. B. neue Fenster)
Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung (Produkt- nummer 431)	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss von 50 Prozent der förderfähigen Kosten bis zu 4.000 Euro pro Antragsteller • Diesen Zuschuss können Sie nur in Verbindung mit folgenden Produkten nutzen: 151/152/153/430 • Antragstellung vor Beginn des Vorhabens Online über das KfW-Zuschussportal⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen externen Sachverständigen
Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss für Brennstoffzellen (Produktnummer 433)	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, max. 28.200 Euro je eingebauter Brennstoffzelle. • Antragstellung vor Beginn des Vorhabens online über das KfW-Zuschussportal 	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung des Einbaus von stationären Brennstoffzellensystemen in den Leistungsklassen von 0,25 bis 5,0 kW elektrischer Leistung in neue oder bestehende Wohngebäude. • Förderung für natürliche Personen als Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Wohnungen, • Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften.

Tab.4 | Quelle: KfW

⁹ <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Zuschussportal/>

Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften/Förderprodukte der KfW nach Anliegen

Anliegen	Produkt ¹⁰
<p>Sanierung eines Wohngebäudes zum Energiestandard „KfW Effizienzhaus“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen 	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Einzelmaßnahmen, die den Energieverbrauch des Wohngebäudes oder der einzelnen Wohnung senken, zum Beispiel Dämmung von Fassade, Dach, Keller- oder Geschossdecke; Heizungserneuerung; Fenstertausch; Lüftungseinbau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen 	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (152)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Maßnahmenpakete: Im Rahmen des Anreizprogramms Energieeffizienz werden folgende Maßnahmenpakete gefördert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heizungspaket: Austausch ineffizienter Heizungsanlagen durch effiziente Anlagen in Verbindung mit einer optimierten Einstellung • Lüftungspaket: Kombination des Einbaus von Lüftungsanlagen mit mindestens einer weiteren förderfähigen Maßnahme an der Gebäudehülle 	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (152)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Energetische Sanierung eines Denkmals oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz zum Energiestandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen <p>Hinweis: Die Anforderungen an ein KfW- Effizienzhaus Denkmal sind deutlich geringer. Mögliche Auflagen der Denkmalbehörden oder Kommunen werden berücksichtigt</p>	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Energetische Sanierung eines Denkmals oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz mit Einzelmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen <p>Hinweis: Die Anforderungen an einzelne Bauteile wie Fassadendämmung, Dachdämmung, Fenster sind für Bauteile mit Anforderungen der Denkmalschutzbehörde oder bei Gebäuden mit erhaltenswerter Bausubstanz deutlich geringer</p>	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (151/152)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Ersterwerb einer durch einen Bauträger oder privaten Verkäufer sanierten Wohnimmobilie zum KfW-Effizienzhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen 	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>
<p>Ersterwerb einer durch einen Bauträger oder privaten Verkäufer sanierten Wohnimmobilie mit Einzelmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung über Kredit • Finanzierung aus Eigenmitteln oder mit Hausbankdarlehen 	<p>Energieeffizient Sanieren – Kredit (152)</p> <p>Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)</p>

¹⁰ Die Ziffern in Klammern sind die jeweiligen Produktnummern. Geben Sie diese hinter die URL www.kfw.de ein und Sie gelangen sofort zu den Detailinformationen, z.B. www.kfw.de/151.

Anliegen	Produkt ¹⁰
Baubegleitung der Sanierung durch Sachverständige	Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung – Investitionszuschuss (431)
Brennstoffzellen-Anlage installieren	Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung – Zuschuss Brennstoffzelle (433)

Tab. 5 | Quelle: KfW

Beantragung von KfW-Fördermitteln

Während KfW-Darlehen jedem Investor zur Verfügung stehen, sind Investitionszuschüsse nur Privatpersonen als Eigentümern von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder von Eigentumswohnungen vorbehalten. Generell gilt, dass die Produkte 151/152 offen sind für alle Träger energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Dazu zählen:

- Eigentümer einer Wohnimmobilie wie Ersterwerber von saniertem Wohnraum. In beiden Fällen ist es unerheblich, ob die Immobilie nach Kauf selbst genutzt oder vermietet wird. Zu Eigentümern bzw. Ersterwerbern zählen u. a. Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften. Bei einem Kauf ist es wichtig, dass die energetische Sanierung durch den Verkäufer Bestandteil des Kaufvertrags ist und die dafür anfallenden Kosten im Kaufvertrag oder in einer Anlage dazu separat angegeben werden. Der Antrag auf eine Förderung durch die KfW ist vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu stellen.
- Auch Mieter einer Wohnimmobilie sind in der Kreditvariante des Produkts „Energieeffizient Sanieren“ antragsberechtigt, wenn der Vermieter

der Sanierung zugestimmt hat. Vermieter, die sich scheuen, Geld für die Sanierung auszugeben, müssen nur ihre Zustimmung zu Baumaßnahmen geben, die den Wert ihres Wohneigentums steigern. Der Mieter kann die Investitionskosten durch die Reduktion der Energiekosten kompensieren.

- Schließlich können Energieanbieter, die als Contracting-Geber ein Wohnhaus mit Wärme versorgen, Fördermittel erhalten, um die Investition kostengünstig zu finanzieren.

Mehrleistungen, die Immobilienverwalter im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen erbringen, sind ebenso förderfähig. In der Anlage zu den Merkblättern der Programme Energieeffizient Sanieren – Kredit (151/152) und Investitionszuschuss (430) wird der Förderumfang der Maßnahme „Baubegleitung“ als Kosten der „Beratung, Planung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen“ benannt, worunter auch die Mehrkosten der Immobilienverwaltung subsumiert werden. Die Kosten können in die Darlehenssumme (151/152) oder in die förderfähigen Kosten für den Investitionszuschuss einfließen (430).

Alternativ zu dem Kreditprodukt können Wohnungseigentümer und Ersterwerber von saniertem Wohnraum einen Zuschuss zu den energetischen Investitionskosten (Produkt 430) vor Beginn der Maßnahme beantragen, unabhängig davon, ob sie den Wohnraum selbst nutzen oder vermieten. Einen Teil der aus eigenen Mitteln finanzierten Investitionskosten erhalten sie dann nach Fertigstellung zurück. Für Einzelmaßnahmen beträgt der Zuschuss zehn Prozent der förderfähigen Sanierungskosten bis zu einem maximalen Höchstbetrag von 5.000 Euro. Wird für ein Denkmal der KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard erreicht oder eine andere KfW-Effizienzhausklasse, liegt der Zuschuss zwischen 15 und 30 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch bei 30.000 Euro.

Bei der Zuschussvariante werden die Mittel für die Sanierung zunächst aus Eigenkapital oder über Hausbankdarlehen aufgebracht. Voraussetzung für die Auszahlung des Zuschusses ist eine "Bestätigung nach Durchführung", die der Antragsteller und sein Energieberater zusammen unterschreiben. Bis spätestens 36 Monate nach Zusage muss der Verwendungsnachweis eingereicht werden.

Den Zuschuss zur energetischen Fachplanung und Baubegleitung (431) kann jeder Investor beantragen, der für die energetische Sanierung Mittel der KfW aus den Produkten Energieeffizient Bauen und Sanieren (153, 151/152, 430) beantragt hat oder ein mit KfW-Mitteln refinanziertes Produkt eines Landesförderinstituts. Weitere Einschränkungen bezüglich der Antragsberechtigung gibt es hier nicht.

Berechnung der Höhe der Fördermittel

Die KfW fördert das Ergebnis. Beim Produkt Energieeffizient Sanieren-Kredit (151) richtet sich die Höhe des staatlichen Tilgungszuschusses zu den

Sanierungskosten nach den energetischen Kennwerten des Hauses nach der Sanierung. Berücksichtigt werden der Jahresprimärenergiebedarf, der aussagt, wie hoch der Energiebedarf des Hauses ist und der Transmissionswärmeverlust, aus dem erkennbar ist, wie viel Wärme durch die Gebäudehülle verloren geht. Gleiches gilt auch für den Investitionszuschuss der Produktnummer 430. Welche Maßnahmen zur Erreichung eines der KfW-Effizienzhausstandards bei einem Haus erforderlich sind, ist individuell auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Der Energieeffizienzexperte, der für die Qualität der energetischen Sanierung verantwortlich ist, kann die dafür erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Bauherrn festlegen.

Um das energetische Niveau zu bestimmen, orientiert man sich an einem Neubau gemäß den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Je niedriger die Zahl des Effizienzhauses, desto besser das Energieniveau. Ein KfW-Effizienzhaus 85 benötigt z.B. 85 Prozent der Energie des vergleichbaren Referenzgebäudes nach EnEV, ein KfW-Effizienzhaus 55 sogar nur 55 Prozent. An die einzelnen Bauteile gibt es von Seiten der KfW keine Vorgaben, sofern die energetischen Kennwerte (für den Jahresprimärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust) eingehalten werden.

Die KfW unterscheidet bei der Förderung zwischen einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und der energetischen Sanierung mit Einzelmaßnahmen. Den ersten Unterschied macht die maximale Förderhöhe: Hat die Sanierung zum Ziel, dass die Energieeffizienz des Hauses eine der definierten KfW-Effizienzhausklassen erreicht, dann kann die Sanierung über das Produkt 151 mit einem Kredit in Höhe von bis zu 100.000 Euro pro Wohnung gefördert werden. Je nachdem, welche Effizienzhausklasse der Energieberater dem Haus nach der Fertigstellung bescheinigt,

gewährt die KfW dem Antragsteller einen Tilgungszuschuss von bis zu 27.500 Euro (Effizienzhaus) bzw. max. 3.750 Euro (Einzelmaßnahmen). Alternativ zum

Kreditprodukt gibt es eine Zuschussvariante (Produkt-
nummer 430, vgl. Tabelle 6).¹¹

Energieeinsparverordnung/Basis der Förderung

Förderung auf Basis der Energiesparverordnung (EnEV):	Tilgungszuschuss zum Kredit Prozentualer Anteil vom Darlehensbetrag im Produkt 151	Nicht rückzahlbarer Zuschuss Prozentualer Anteil der förderfähigen Kosten / Höchstsumme pro Wohnung im Produkt 430
Einzelmaßnahmen ¹²	7,5 % der Darlehenssumme, bis zu 3.750 Euro für jede Wohnung	10 % der förderfähigen Kosten, bis zu 5.000 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus Denkmal	12,5 % der Darlehenssumme, bis zu 12.500 Euro für jede Wohnung	15 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 15.000 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus 115	12,5 % der Darlehenssumme, bis zu 12.500 Euro für jede Wohnung	15 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 15.000 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus 100	15,0 % der Darlehenssumme, bis zu 15.000 Euro für jede Wohnung	17,5 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 17.500 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus 85	17,5 % der Darlehenssumme, bis zu 17.500 Euro für jede Wohnung	20 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 20.000 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus 70	22,5 % der Darlehenssumme, bis zu 22.500 Euro für jede Wohnung	25 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 25.000 Euro für jede Wohnung
KfW-Effizienzhaus 55	27,5 % der Darlehenssumme, bis zu 27.500 Euro für jede Wohnung	30 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 30.000 Euro für jede Wohnung
Heizungs-/Lüftungspaket Tilgungszuschuss (151)	12,5 % der Darlehenssumme, bis zu 6.250 Euro für jede Wohnung	15 % Ihrer förderfähigen Kosten, bis zu 7.500 Euro für jede Wohnung

Tab.6 | Quelle: KfW

¹¹ Um den Vorteil einer KfW-Förderung gegenüber einer Hausbankfinanzierung darzustellen, kann der KfW-Vorteilsrechner genutzt werden: www.kfw.de/Vorteilsrechner-151.

¹² Förderfähige Kosten max. 50.000 Euro, Förderung in Produkt 152.

BEISPIEL: Hohe Gesamtinvestition, Einzelanträge jedes Eigentümers, ein Drittel KfW-Fördermittel

Ein Mehrfamilienhaus Baujahr 1985 mit 35 Wohnungen soll energetisch saniert werden. Der Energieberater hat einen Maßnahmenplan erarbeitet, der das Haus auf den Standard KfW-Effizienzhaus 115 bringt. Die energetischen Sanierungskosten für das Maßnahmenpaket liegen bei 2,1 Millionen Euro. Jeder Eigentümer hat für seine Wohnung einen Anteil von 60.000 Euro beizutragen.

Der Verwalter erstellt zusammen mit dem Energieberater einen Projektplan, aus dem das gesamte Maßnahmenpaket, die Gesamtkosten und die förderfähigen Sanierungskosten hervorgehen. In dem Plan ist auch ein Finanzierungsmodell enthalten, das abbildet, welcher Anteil der Kosten jeweils aus Rücklagen, Hausbankkrediten und KfW-Mitteln finanziert werden kann. Die Hälfte der Sanierungskosten wird durch Fördermittel finanziert, die 30.000 Euro pro Wohnung und insgesamt 1,05 Millionen Euro betragen.

Die KfW schreibt in ihren Förderbedingungen die verbindliche Einbindung eines unabhängigen Sachverständigen für Energieeffizienz vor. Dieser kalkuliert dann vor der Antragstellung und vor Baubeginn, durch welche Maßnahmen zu welchen Plankosten welche Energieeinsparung und welcher KfW-Effizienzhaus-Standard erreicht werden kann. Diese Kalkulation ist Teil des Kreditantrages und wird vom Experten und dem Antragsteller unterschrieben.

Der Energieberater plant zusammen mit dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft die Durchführung der Sanierung. Nach Fertigstellung bestätigt er die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen gegenüber der KfW und das Erreichen des beantragten Sanierungsziels.

Die Kosten für die energetische Planung und Baubegleitung, etwa Architekten- und Ingenieurleistungen oder Baustellenabsicherung, sind förderfähig, sofern sie sich auf energetische Maßnahmen beziehen.

Gesamtanierung versus Einzelmaßnahmen

Die Frage, ob die Eigentümer ein Wohnhaus in einem umfassenden Sanierungsvorhaben auf einen KfW-Effizienzhaus-Standard bringen oder Einzelmaßnahmen vorziehen, sollten sie für jedes Haus individuell beantworten. Die Entscheidung hängt zum Beispiel davon ab,

- ob bestimmte Teile des Hauses dringend energetisch saniert werden müssen, während andere noch oder schon in gutem Zustand sind, oder ob eine Gesamtanierung erforderlich bzw. energetisch sinnvoller ist
- ob die Eigentümer bereit und in der Lage sind, die nötigen Mittel für eine umfassende Sanierung aufzubringen oder Darlehen zu beantragen
- wie homogen die Wohnungseigentümer in ihrer Vermögenssituation sind
- wie stark sich die Meinungen der Eigentümer zur Notwendigkeit einer energetischen Sanierung unterscheiden
- wie stark Baunebenkosten wie Ingenieurleistungen, Baustellenabsicherung oder Bauvorbereitungen bei den Gesamtkosten ins Gewicht fallen
- ob es im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Wohnqualität leichter durchsetzbar ist, in einer längeren Bauphase eine Komplettanierung oder in mehreren kürzeren Bauphasen Einzelmaßnahmen durchzuführen

Die umfassende energetische Sanierung eines Wohnhauses ist nicht immer möglich. Viele Wohnungseigentümergeinschaften bevorzugen es, die Sanierungsarbeiten in zeitlichen Abständen hintereinander durchzuführen, um sie aus ihren Rücklagen finanzieren zu können (siehe gebäudeindividueller Sanierungsfahrplan, Kapitel 4).

Die KfW unterstützt auch diese Vorhaben mit Zuschüssen oder Darlehen. Für die Darlehensvariante bietet die Förderbank das Produkt „Energieeffizient Sanieren- Kredit/Einzelmaßnahmen“ (152). Für die Förderung über dieses Produkt ist es nicht notwendig, einen KfW-Effizienzhaus-Standard zu erreichen.

Die maximale Kredithöhe für Einzelmaßnahmen/ Maßnahmenpakete beträgt 50.000 Euro pro Wohnung. Solange der Höchstbetrag nicht ausgeschöpft ist, kann jeder Antragsteller weitere Förderanträge für neue Sanierungsmaßnahmen stellen, bis der Förderhöchstbetrag erreicht ist. Interessant wird diese Förderhöhe besonders, wenn eine Eigentümergemeinschaft in mehreren Schritten eine umfassende Sanierung durchführen möchte. Auch für die Antragstellung der Förderung von Einzelmaßnahmen muss ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Er bestätigt, dass die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Hauses geeignet sind und prüft, ob durch die Maßnahmen bereits ein KfW-Effizienzhaus-Standard

FÖRDERANGEBOTE IN HAMBURG

WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE MIT DARLEHEN UND ZUSCHÜSSEN

> Sie wollen Ihre Energiebilanz auf Vordermann bringen?

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank unterstützt in Hamburg vielfältige Modernisierungsmaßnahmen und die Nutzung Erneuerbarer Energien mit Darlehen und attraktiven Zuschüssen. Profitieren Sie von unseren Förderangeboten!

Tel. 040 / 24846-0 • www.ifbhh.de

WIR FÖRDERN HAMBURGS ZUKUNFT

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank



erreicht wird – denn das bedeutet, dass das Produkt 151 beantragt werden kann und damit der Wohnungseigentümergeinschaft ein höherer Tilgungszuschuss gewährt werden kann. Auch für Einzelmaßnahmen, Produkt 152, gibt es einen Tilgungszuschuss. Der Kredit kann für eine Laufzeit von vier bis zu 30 Jahren abgeschlossen werden. Außerplanmäßige Tilgungen, zum Beispiel aus Rücklagen, sind während der ersten Zinsbindungsfrist jederzeit kostenfrei möglich.

BEISPIEL: Eine neue Heizung mit Hilfe von Produkt 152 (Einzelmaßnahmen)

Die Wohnungseigentümergeinschaft eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen möchte die Heizkosten reduzieren. Die Heizungsanlage, die kurz nach der Wende eingebaut wurde, ist für heutige Maßstäbe viel zu ineffizient und soll durch einen neuen Gas-Brennwertkessel ersetzt werden. Der Verwalter hat einen zertifizierten Energieberater damit beauftragt zu ermitteln, welche Heizungsanlage am besten geeignet ist.

Der Berater schlägt einen Gas-Brennwertkessel vor, dessen Anschaffung und Einbau 70.000 Euro kostet. An Baunebenkosten fallen weitere 12.000 Euro an. Die Eigentümer bringen Eigenmittel in Höhe von 18.000 Euro ein und nehmen einen KfW-Kredit von 64.000 Euro in Anspruch.

Für die Beantragung der Produkte 151 und 430 sind zertifizierte Energieexperten gefordert, weil sie bescheinigen müssen, welcher KfW-Effizienzhaus-Standard durch die Sanierung erreicht wird. Davon hängt ab, ob eines der Produkte bewilligt wird und wie hoch im Nachgang der Tilgungszuschuss ist. Bei einer Sanierung durch Einzelmaßnahmen bestätigt der Sachverständige, dass die Maßnahmen angemessen sind. Das Verständnis von Angemessenheit bezieht sich

dabei nicht allein auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Stattdessen geht es um die Eignung der Maßnahme für das Gebäude. So sollte die energetische Qualität der neuen Fenster zur vorhandenen Außenwand und die Dimensionierung der neuen Heizungsanlage zum bestehenden Gebäude passen. Darüber hinaus reduziert das Einschalten eines Energieexperten die Gefahr, dass Einzelmaßnahmen zu Bauschäden führen können. Des Weiteren erreicht moderne, effiziente Heiztechnik nur dann das angestrebte Einsparziel, wenn sie richtig dimensioniert wird. Da die energetische Sanierung früher oder später fast immer die Dämmung von Dach und Fassade und die Erneuerung der Fenster einschließt, sollte die Berechnung der Heizleistung auch auf andere, eventuell zeitversetzt durchgeführte Sanierungsschritte abgestimmt werden. Die KfW akzeptiert Sachverständige, die in der Expertenliste der Förderprogramme des Bundes gelistet sind.

Fördermittelbeantragung durch Wohnungseigentümergeinschaften

Generell wird der Antrag auf ein **KfW-Darlehen** (151, 152) bei der Hausbank eingereicht. Der Antrag auf einen KfW-Zuschuss hingegen wird direkt bei der KfW eingereicht. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat zwei Optionen, ein KfW-Fördermitteldarlehen zu beantragen:

1. Der Verwalter stellt den Antrag im Namen der Eigentümergeinschaft für alle Eigentümer gemeinsam oder
2. jeder Eigentümer stellt den Antrag für sich, seinem Miteigentumsanteil entsprechend.

Welchen Weg die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter geht, hängt insbesondere von der Kredithöhe, aber auch von den Verhandlungen

mit der Hausbank ab. Für eine Kreditbeantragung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter spricht, dass

- die Hausbank ggf. wegen der höheren Provision für das Durchleiten eines großen Kredites am Zustandekommen interessiert ist und
- sollte sich herausstellen, dass die energetische Sanierung teurer wird als gedacht, ist nur ein einziger Fördermittelantrag für die gesamte Eigentümergeinschaft aufzustocken.

Es ist aber ebenso möglich, dass sich die Hausbank gegen die Kreditbewilligung sperrt, da sie eine hohe Kreditsumme ohne Besicherung im Grundbuch bewilligen muss. Dieser Aspekt spricht für eine Antragstellung durch die einzelnen Eigentümer, da jeder Eigentümer den Kredit grundpfandrechtlich besichern kann, was der Bank die gewünschte Sicherheit bietet. Gegen eine individuelle Antragstellung sprechen hingegen die folgenden Aspekte:

- Erst kürzlich erworbenes Wohneigentum ist oft noch sehr hoch beliehen, so dass ein zusätzlicher Kredit ggf. nicht gewährt wird.
- Da die Fördermittel vor Baubeginn beantragt werden müssen, hängt die Einhaltung des Zeitplans stark von der aktiven Mitarbeit aller Eigentümer ab.

- Stellt sich heraus, dass die energetische Sanierung teurer wird als gedacht, muss jeder Wohnungseigentümer, der die Differenz nicht aus Eigenmitteln zahlen kann, seinen Förderantrag aufstocken. Dies ist jedoch im Falle einer Finanzierung aus Eigenmitteln beim Zuschussprodukt 430 nicht möglich.

Prinzipiell empfiehlt sich bei einem geringen Gesamtumfang des Kredites die Beantragung über die Eigentümergeinschaft.

Einen **KfW-Zuschuss** (Produkt 430) kann der Verwalter stets im Namen der Wohnungseigentümer direkt bei der KfW beantragen. Gefördert werden ausschließlich Wohnungseigentümer als natürliche Personen. Unternehmen und juristische Personen, die einen Miteigentumsanteil selbst nutzen oder vermieten, sind dagegen nicht förderfähig. Für sie darf der Verwalter keinen Förderantrag stellen. Grundlage für die Berechnung des KfW-Zuschusses ist die Gesamtsumme der förderfähigen Investitionskosten. Vorsicht ist bei der Verrechnung der Zuschüsse geboten, wenn nicht alle Eigentümer zuschussberechtigt sind. Beschlüsse müssen auf diesen Fall entsprechend angepasst werden. Bei Vorhaben am Gemeinschafts- oder Sondereigentum mehrerer Wohnungseigentümer erfolgt die Antragstellung über die die Wohnungseigentümergeinschaft, zum Beispiel durch den Verwalter oder einen anderen Vertretungsberechtigten.



TIPP: Antrag über das KfW-Zuschussportal

Als Verwalter/Bevollmächtigter einer Wohnungseigentümergeinschaft brauchen Sie dafür folgende Unterlagen:

- Vollmacht zur Antragstellung (z. B. Vollmacht der Eigentümer, Verwalterbestellung, Beschluss der Eigentümerversammlung)
- Liste der antragstellenden Wohnungseigentümer (natürliche Personen mit wohnwirtschaftlich genutzten Eigentumswohnungen) mit den Angaben:
 - Name, Vorname
 - Anschrift
 - Geburtsdatum (nur angeben, wenn ein Eigentümer mehr als 25 % der Miteigentumsanteile auf sich vereint)

Werden Wohnungen vermietet, gibt der Bevollmächtigte für die Eigentümer dieser Wohnungen zusätzlich eine gemeinschaftliche De-minimis-Erklärung über das KfW-Zuschussportal ab. Für Immobilienverwaltungen, die im Handelsregister geführt werden (GmbH, UG, OHG, KG, eK, AG, SE), ist die Vollmacht zur Antragstellung für eine vertretungsberechtigte Person gemäß Handelsregister erforderlich. Das gilt auch, wenn für die Verwaltung nur eine gemeinschaftliche Vertretung im Handelsregister eingetragen ist. Die KfW vertraut auf den Rechtschein, dass eine vertretungsberechtigte Person der Hausverwaltung die Antragstellung für die Wohnungseigentümergeinschaft durchführt.

Zu beachten ist, dass ein Mindestzuschussbetrag von 300 Euro erreicht werden muss.

Bei Eigentümergemeinschaften mit vielen Eigentümern führt die Antragstellung aus 431 von jedem einzelnen Eigentümer i. d. R. dazu, dass der Zuschuss nicht gewährt wird, da der Mindestbetrag pro Antrag von 300 Euro nicht erreicht wird.

Für die obligatorische Baubegleitung durch einen Experten kann der Verwalter über das KfW-Produkt 431 „Baubegleitung“ einen zusätzlichen Zuschuss beantragen. Dieses Zuschussprodukt hat zwei Besonderheiten:

1. Der Zuschuss kann nur in Verbindung mit anderen KfW-Fördermitteln beantragt werden. Dabei ist es unerheblich, ob ein Darlehen oder Zuschuss beantragt wurde.
2. Mit 50 Prozent der förderfähigen Kosten ist der Zuschussanteil besonders hoch. Pro Vorhaben wird ein Zuschuss von maximal 4.000 Euro gewährt. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft gilt das Gesamtvorhaben als ein Vorhaben, auch wenn die einzelnen Eigentümer einen Antrag stellen.

Kombination der Fördermittel

Die Förderprogramme des Bundes und der Länder sind teilweise miteinander kombinierbar. Hier gilt es allerdings zu beachten, dass jede Maßnahme nur einmal gefördert werden kann. Und: Ist die Kombination von Fördermitteln möglich, dann darf die Summe der Fördermittel nicht die Summe der Maßnahmenkosten übersteigen. Allerdings können die Baumaßnahmen selbst durch ein Programm und ergänzend dazu die Beratung, das Konzept und die Baubegleitung durch ein weiteres Programm gefördert werden. Die KfW lässt die Kombination der KfW-Förderprodukte mit anderen öffentlichen Zuschüssen und Zulagen zu, etwa aus Programmen der Landesbanken oder des

BAFA. Beim BAFA gibt es jedoch Einschränkungen speziell bei der Förderung von Heizsystemen. Um die optimale Kombination herauszufinden, sollte der Verwalter sich darüber informieren, welche KfW-Produkte sich mit denen des BAFA, der jeweiligen Landesbank und anderer regionaler Träger kombinieren lassen.

BEISPIELE: Altersgerechter Umbau und energetische Sanierung sind kombinierbar

Die KfW fördert die Beseitigung von Barrieren in Wohngebäuden und Wohnungen zu vergleichbaren Konditionen wie bei der energetischen Sanierung. Fördermittel für die beiden verschiedenen Formen der Modernisierung sind kombinierbar. Sollen ohnehin Arbeiten in den beiden Bereichen durchgeführt werden, ist es sinnvoll, sie zeitlich abzustimmen, um Synergien zu nutzen und die Beeinträchtigung der Hausbewohner zu minimieren. Wichtig ist dabei, dass jede einzelne Maßnahme nur durch ein Produkt gefördert werden kann und die gesamte Förderung aus den verschiedenen Produkten nicht die Gesamtinvestitionssumme überschreiten darf.

Zwei Beispiele:

1. Ein Wohnhaus mit zwölf Wohnungen, das 1976 erbaut wurde, soll energetisch saniert werden. Dabei sollen die Außenwände gedämmt und die Fenster getauscht werden. Der Austausch der Fenster dient jedoch nicht allein energetischen Zielen, sondern auch altersgerechten Wünschen, da die Bewohner überwiegend ältere Menschen sind. Da die Hebel der vorhandenen Fenster zu hoch angebracht sind, um sie von einem Rollstuhl aus erreichen zu können, werden barrierefreie Fenstern eingesetzt, die auch aus einer sitzenden Position heraus eine bequeme Handhabung gewährleisten.

Zudem sollen bei dieser Gelegenheit auch die Wege zum Gebäude und zu den Außenanlagen barrierefrei gestaltet werden. Da viele der Bewohner keine hohen Kreditbeträge über lange Laufzeiten aufnehmen möchten, rät ihnen der Energieberater, die Maßnahmen aus unterschiedlichen Förderprodukten zu finanzieren. So beschließen sie eine Sanierung der Fassade über die vorhandenen Rücklagen zu finanzieren. Zusätzlich beantragen sie Zuschüsse über das KfW-Produkt 430. Die Wege und eine Rampe zum Eingang dagegen finanzieren sie über das Produkt 159 „Altersgerecht Umbauen“. So bleibt die Kredithöhe pro Wohneinheit verhältnismäßig niedrig.

2. Ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen soll zum Standard „Altersgerechtes Haus“ umgebaut werden. Geplant ist, die Wege zum Wohnhaus ohne Stufen zu gestalten und Kfz-Stellplätze zu verbreitern. Im Eingangsbereich wird eine breitere, nach außen öffnende Haustür installiert, die durch ein beleuchtetes Vordach wettergeschützt ist. In allen elf Wohnungen werden Durchgänge verbreitert, die Küche durch das Entfernen einer nicht tragenden Wand vergrößert, die Dusche bodengleich gestaltet sowie Halte- und Stützsysteme installiert. Der komplette Umbau kostet 615.000 Euro. Der Verwalter vereinbart mit der Hausbank einen einzigen KfW-Kredit für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft und finanziert darüber 550.000 Euro. 65.000

Euro zahlt die Wohnungseigentümergeinschaft aus ihren Rücklagen. Alternativ zum Kredit kann ein auch Zuschuss beantragt werden:

- bis 6.250 Euro Zuschuss pro Wohneinheit für Maßnahmen zur Barriereerduzierung
- bis 1.500 Euro Zuschuss pro Wohneinheit ausschließlich für Maßnahmen zum Einbruchschutz¹³

Bei Gebäuden, die in Gebieten mit Erhaltungssatzungen stehen oder dort, wo größere Eigentümerbestände ein eigenes Quartier bilden, macht es Sinn, vor der Planung auch über Quartierskonzepte nachzudenken, denn diese werden über das KfW-Programm "Energetische Stadtanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager" (432) bezuschusst. Insbesondere bei einer Nah- oder Fernwärmelösung für die Energieversorgung des Gebäudes oder bei neuen Mobilitätskonzepten liegt in der Berücksichtigung von Quartierslösungen zusätzliches Potential. Oft können die Kommunen vor Ort (Quartiersmanagement, Klimaschutzmanagement) oder auch lokale Initiativen Unterstützung bieten. Das KfW-Programm 432 wird durch die Kommune oder deren rechtlich unselbständige Eigenbetriebe beantragt. Diese sind berechtigt, die gewährten Zuschüsse an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten.

¹³ Siehe auch: www.kfw.de/einbruchschutz und www.kfw.de/barriereerduzierung.



TIPP: Ausschluss der Doppelförderung

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln ist der Ansatz von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) nicht möglich (Ausschluss der Doppelförderung).

WEG-Finanzierung

- ✓ einfache Beantragung durch den Verwalter
- ✓ keine Stellung von Sicherheiten
- ✓ 10 Jahre Finanzierungslaufzeit

Ob energetische Sanierung, Renovierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen – mit der WEG-Finanzierung realisieren Sie objektbezogene Investitionen von Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland.

[dkb.de/verwalterplattform](https://www.dkb.de/verwalterplattform)



Wettbewerb
Deutschlands
kundenorientierteste
Dienstleister 2016

DKB
Das kann Bank

3.3 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Für das professionelle Verwalten von Immobilien bedarf es Kenntnisse über eine Vielzahl unterschiedlicher Gesetze, Verordnungen und Regelungen. Juristische Grundkenntnisse sind daher für die Vertretung der Eigentümer und die Vorbereitung rechtssicherer Beschlussvorlagen etwa zu baulichen Veränderungen unentbehrlich. Mit steigender Komplexität der geplanten Bauprojekte ändern sich bspw. die Beschlussmehrheiten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Energierecht

Richtungsweisend für die ordnungsrechtlichen Klimaschutzpolitischen Instrumente ist die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU 2010a) sowie die Richtlinie 2012/27/EU vom 4. Dezember 2012 zur Erreichung des EU-Energieeffizienzziels (20% Primärenergieeinsparung EU-weit bis 2020). Dadurch ist Deutschland verpflichtet, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festzulegen und deren Einhaltung zu gewährleisten. Der Umsetzung dieser Richtlinien in nationales Recht erfolgte in Deutschland über eine Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV). Das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (so der volle Titel des EnEG) ermächtigt die Bundesregierung unter anderem dazu, Energieausweise im Bestand vorzuschreiben (§ 5a Abs. 2 EnEG).

Energieeinspargesetz (EnEG)

Das EnEG wurde als Reaktion auf die Ölkrise von 1976 verabschiedet und enthält unter anderem die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Energieeinsparverordnung (EnEV). Ein Gebäude muss nach § 1 Abs. 1 EnEG so errichtet werden, dass beim

Heizen und Kühlen vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Aus dem EnEG entstammt zudem das ordnungsrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 5 Abs. 1 Satz EnEG). Danach ist eine Maßnahme wirtschaftlich, wenn „generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können“. Die jüngste Novelle des EnEG trat am 13. Juli 2013 in Kraft.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

2002 wurden in der EnEV die Wärmeschutzverordnung (WschVO) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) zusammengefasst.

Die EnEV definiert bautechnische Standardanforderungen an die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Anlagentechnik bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten.

Verantwortlich für die Einhaltung dieser Vorgaben ist der Bauherr sowie vom Bauherren beauftragte Personen wie Bauingenieure oder Energieberater (§ 26). Beauftragte Personen sind verpflichtet, die Einhaltung der Vorgaben nachzuweisen (§ 26a). Die EnEV regelt

- energetische Mindestanforderungen für Neubauten
- energetischen Mindestanforderungen für Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen im Gebäudebestand
- Anforderungen für Heizungs-, Kühl- und Raumtechnik sowie Warmwasserversorgung und
- Energieausweise für Gebäude

Das Vorlegen von Energieausweisen ist bei Neuvermietung und Verkauf von Wohnimmobilien gesetzlich vorgeschrieben. Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des gesamten Wohngebäudes. Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Novelle der Energieeinsparverordnung bestimmt erstmalig Pflichtangaben für Immobilienanzeigen (§ 16a). Liegt zum Zeitpunkt der Aufgabe einer Immobilienanzeige ein Energieausweis vor, sind in die Anzeige folgende energetische Angaben des Energieausweises zum Gebäude aufzunehmen:

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Wert des Energiebedarfs oder Energieverbrauchs
- Energieträger für die Heizung
- Baujahr des Wohngebäudes
- Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes

Modernisierungsempfehlungen, die sich auf Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik beziehen, sind verpflichtender Bestandteil von Energieausweisen (§ 20), stellen jedoch nur sehr knappe Hinweise dar. Bei der Ausstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude kann entweder auf den Bedarfs- oder auf den Verbrauchsausweis zurückgegriffen werden (§ 17 EnEV). Letzterer basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch von Strom, Heizöl oder Gas und ist nur bei bestehenden Wohngebäuden, die nicht verändert werden, zulässig (§§ 17 Abs. 2; 19 EnEV). Bestandteil des Verbrauchsausweises bei Wohngebäuden sind die Daten über den Endenergie- und Primärenergieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten werden diese Werte witterungsbereinigt. Die Verbrauchsdaten können

aus Heizkostenabrechnungen, Abrechnungen von Energielieferanten, sachgerecht durchgeführten Verbrauchsmessungen oder einer Kombination aller Methoden gewonnen werden. Dabei müssen die Verbräuche der letzten 36 Monate berücksichtigt werden, die vom Immobilienverwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen sind. Der Energieverbrauchsausweis ist nicht so detailliert wie der Bedarfsausweis, da die Verbrauchskennwerte aus dem Nutzerverhalten der Bewohner resultieren.

Im Gegensatz dazu bezieht der Bedarfsausweis von zu sanierenden Gebäuden alle relevanten Gebäudedaten ein und gibt auf deren Basis den Energiebedarfskennwert an (§ 18 EnEV). Die Daten werden dabei aufgrund eines vorgeschriebenen Berechnungsverfahrens erfasst, in das der Transmissionswärmeverlust, der Jahresprimärenergiebedarf und der anrechenbare Strom aus erneuerbaren Energien einfließt.

Weiter wurden in der EnEV-Novelle 2014 die Effizienzstandards für Neubauten um durchschnittlich 25 Prozent gegenüber der EnEV 2009 seit dem 1. Januar 2016 verschärft. Zudem sind seit 2015 ineffiziente Heizkessel nach 30 Betriebsjahren stillzulegen und Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen sind ebenso wie die oberste Geschossdecke zu dämmen. Für den Fall, dass die genannten Austausch- und Nachrüstungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich sind, gelten Ausnahmen von den Austausch- bzw. Nachrüstungsverpflichtungen. Einge führt wurden außerdem Kontrollsysteme für Energieausweise und Inspektionsberichte für Klimaanlagen. Sowohl Energieausweise als auch Inspektionsberichte sind zu registrieren (§ 26c). Mit Blick auf die ambitionierten Klimaschutzziele (vgl. Kapitel 1) ist für den Bestand von weiteren Verschärfungen der Anforderungen auszugehen.



TIPP: Energieausweis

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann mit zwei Arten von Energieausweisen angezeigt werden.

Bei einem Bedarfsausweis wird der Energiebedarf des Gebäudes auf Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen, technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur etc.) berechnet. Messungen am Gebäude selbst sind nicht erforderlich. Während dieser Ausweis den Bedarf unabhängig vom individuellen Heizverhalten der Bewohner widergibt, hängt die Genauigkeit der Aussage ab vom Aufwand und von der Exaktheit der Datenaufnahme sowie von der Erfahrung des Ausstellers. Besonders günstige Angebote können daher zu Lasten der Genauigkeit gehen.

Ein Verbrauchsausweis wird anhand des gemessenen Energieverbrauchs erstellt. Der Energieverbrauchskennwert (für Endenergie) wird rechnerisch auf der Grundlage von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten oder anderer geeigneter Verbrauchsdaten des Gebäudes ermittelt. Die Verbrauchsdaten werden klimabereinigt, so dass ein besonders harter Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes führt. Allerdings basiert der Ausweis auf dem individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner. Aufgrund des wesentlich geringeren Aufwands bei der Datenerhebung ist der Verbrauchsausweis billiger zu haben als der Bedarfsausweis. Die Aussagekraft ist jedoch wesentlich geringer.

Die Verbraucherzentralen empfehlen die Ausstellung der Energieausweise von zertifizierten Energieexperten. Eine Liste finden Sie unter www.energie-effizienz-experten.de.

Die Bedingungen zur Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude sind in § 21 der EnEV 2014 gelistet.

Erneuerbares Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Mit dem EEWärmeG soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis 2020 auf 14 Prozent erhöht werden. Des Weiteren dient das Gesetz der Verringerung der Abhängigkeit von Energieexporten sowie der Förderung technischer Innovationen zur Erzeugung von Kälte und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 1).

Gebäudeenergiegesetz

Die drei oben genannten Gesetze und Verordnungen EnEV, EnEG und EEWärmeG sollen im Zuge einer Reform zum „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)“ zusammengefasst werden. Eine Einigung und Verabschiedung des Gesetzes wird für die 19. Legislaturperiode (2017 bis 2021) angestrebt.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Mit dem EEG fördert die Bundesregierung den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Betreiber öffentlicher Stromnetze werden darin verpflichtet, vorrangig Ökostrom abzunehmen. Seit einer Reform des EEG im Juli 2016 (EEG 2017) enthält dieses Gesetz erstmals eine Verordnungsmächtigung für Mieterstrom. Da Mieterstrom jedoch nicht auf dem Verordnungsweg ermöglicht werden konnte, hat die Bundesregierung im Frühjahr 2017 den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes veröffentlicht, der mit wenigen Änderungen am 29. Juni 2017 vom Bundestag beschlossen wurde.

Das Gesetz sieht vor, dass im oder auf dem Gebäude produzierter Photovoltaik-Strom bis zu einer installierten Leistung von jährlich 500 Megawatt mit einem Zuschlag gefördert wird, wenn dieser direkt und ohne Nutzung des allgemeinen Netzes an Letztverbraucher im Gebäude sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (Quartiersansatz) geliefert wird. Zugleich werden nur Anlagen mit einer maximalen installierten Leistung von 100 Kilowatt gefördert. Der Zuschlag kann zudem nur bei Gebäuden geltend gemacht werden, deren Fläche zu mindestens 40 Prozent dem Wohnen dient. Die Mieterstromförderung bemisst sich nach der aktuellen Einspeisevergütung für Solarstrom, abzüglich 8,5 Cent und liegt daher aktuell (September 2017) je nach Größe der Photovoltaik-Anlage zwischen 2,75 und 3,8 Cent pro Kilowattstunde. Der Betreiber der Solaranlage (auch ein Dritter) soll so, neben dem Erlös aus dem Verkauf, zusätzlich den Mieterstromzuschlag erhalten und diese Ersparnis an die Verbraucher weiterreichen. Davon profitieren ausdrücklich auch Wohnungseigentümer. Der Strompreis darf 90 Prozent des Grundversorgertarifs nicht übersteigen. Die EEG-Umlage wird auch weiterhin auf den Mieterstrom fällig. Die

Letztverbraucher sollen dabei frei zwischen dem Bezug von Mieterstrom oder dem Bezug von einem anderen Stromanbieter wechseln können.

Wohnungseigentumsrecht

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 1951 wurde in den Jahren 1973 und 2007 umfassend novelliert.

Das BGB sah ausschließlich eine rechtliche Einheit zwischen Grundstück und Gebäude vor, wodurch selbstständiges Eigentum an einzelnen Gebäudeteilen nicht möglich war. Erst das WEG ermöglichte die rechtlich bindende Begründung von Wohnungseigentum durch eine belastbare Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse einzelner Gebäudeteile und eine Zuweisung von Rechten und Pflichten zur Instandhaltung und Verwaltung des Gebäudes. Seither besteht Wohnungseigentum stets aus dem Sondereigentum an einer Wohnung einerseits und dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum andererseits.

Mit der wachsenden Bedeutung der Eigentumswohnung als Wohnform und den Sanierungszyklen haben sich der Abstimmungsbedarf und die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb der letzten Jahre stetig erhöht.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft ergeben sich zum großen Teil aus § 27 WEG. Dem Umstand, nach dem der Verwalter sowohl für die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband als auch für die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer tätig ist, wird in der Systematik des § 27 Rechnung getragen. So legt Absatz 1 die Befugnisse des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Eigentümern im Innenverhältnis fest. Absatz 2 bestimmt die Vollmachten für Tätigkeiten

im Außenverhältnis gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern; Absatz 3 hingegen legt die Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband fest.

Nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG ist die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ein zentraler Bestandteil ordnungsmäßiger Verwaltung. Daher obliegt diese Pflicht sämtlichen Wohnungs- und Teileigentümern gleichermaßen. Die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme bestimmt sich in diesem Zusammenhang aus

- der objektiven Nützlichkeit
- der Vertretbarkeit und der Berücksichtigung einer Kosten-Nutzen-Analyse
- der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft
- der Unaufschiebbarkeit der Maßnahme auch, wenn die Wohnungseigentümer dadurch einer hohen finanziellen Belastung ausgesetzt sind (Schnabel 2016)

Der Verwalter muss in diesem Zusammenhang das Gemeinschaftseigentum regelmäßig kontrollieren, die Wohnungseigentümergeinschaft über einen möglichen Instandsetzungs- oder Sanierungsbedarf informieren und dafür ggf. die erforderlichen Beschlüsse herbeiführen. Des Weiteren gehören dazu die Überwachung der beteiligten Firmen sowie die letztendliche Abnahme der Maßnahme. Dabei hat der Verwalter die Rechtssicherheit über die Entscheidung über die Art des herbeizuführenden Beschlusses sicherzustellen.

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Das WEG nimmt in § 1 Begriffsdefinitionen vor, die sich auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie auf das Teil- und Wohnungseigentum erstrecken. Gleichzeitig werden das Sonder- und Gemeinschaftseigentum durch weitere Bestimmungen sowie durch unzählige Gerichtsurteile definiert.

Sondereigentum

Sondereigentum kann Wohnungseigentum und/oder Teileigentum in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem jeweiligen gemeinschaftlichen Eigentum sein. Wohnungseigentum wird an zu Wohnzwecken dienenden Räumen begründet – Teileigentum dementsprechend an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Bedingung für das Sondereigentum ist ein abgegrenzter Raum, der in der Regel durch den Boden, Decken und Wände umschlossen wird. Die Abgrenzung muss jedoch nicht zwingend in der Realität sichtbar sein, da alleinig die Abgrenzung im Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung maßgeblich ist. Daher grenzt auch eine sog. „Luftschranke“ das Sondereigentum ab. Dies ist vor allem bei Garagenstellplätzen der Fall, wenn diese im Sondereigentum bzw. Teileigentum stehen und durch eine Markierung dauerhaft abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 2 WEG). Bei Balkonen, Loggien und Terrassen sind die konstruktiven Elemente Gemeinschaftseigentum (z. B. Bodenplatten, Brüstung, Geländerkonstruktion). Sondereigentumsfähig sind demnach der Innenraum inklusive Fliesenbelag, Putz und Anstrich. Fenster sind in den meisten Fällen als Gemeinschaftseigentum einzustufen, da sie die Fassade des Gebäudes prägen und auch Aufgaben wie Dämmung und Isolierung übernehmen. Ausnahmen bestehen bei Doppelfenstern mit inneren und äußeren getrennten Flügeln, bei denen der innere Flügel jeweils sondereigentumsfähig ist.

Sondernutzungsrechte

Durch ein Sondernutzungsrecht wird einem Eigentümer ein Teil des gemeinschaftlichen Eigentums zur alleinigen Nutzung überlassen, was nur durch Vereinbarung (in der Regel durch die Teilungserklärung) geschehen kann. Das Nutzungsrecht an Stellplätzen auf Freiflächen oder in Tiefgaragen wird regelmäßig einzelnen Eigentümern per Sondernutzungsrecht verliehen. Auch Kellerräume sind oft Gegenstand von Sondernutzungsrechten.

Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist (§ 1 Abs. 5 WEG) und so alle Teile, die für den Bestand des Gebäudes sowie für den gemeinschaftlichen Gebrauch durch die Eigentümer notwendig sind. Zu den sogenannten konstruktiven Komponenten zählen daher unter anderem die Fundamente, tragende Wände, Balken, Trägerkonstruktionen, Geschossdecken, Fassade, Dach, Treppenhaus sowie Kamine, Hauptversorgungsleitungen und die Heizungsanlage (§ 5 Abs. 2 WEG).

Abgrenzung und Stimmmehrheiten der Beschlüsse

Über die Durchführung von baulichen Maßnahmen am Teil- und Gemeinschaftseigentum entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer. Die erforderlichen Beschlussmehrheiten unterscheiden sich je nach Art und Umfang der baulichen Maßnahmen.

Modernisierende Instandsetzungen: einfache Stimmenmehrheit

Unter modernisierenden Instandsetzungen werden Maßnahmen verstanden, die den ursprünglichen Zustand des Gemeinschaftseigentums nicht nur wieder herstellen, sondern darüber hinausgehen. Das sind

zum Beispiel das erstmalige Anbringen einer Wärmedämmung, wenn die Fassade ohnehin saniert werden muss, oder der Austausch von reparaturbedürftigen Holzfenstern durch Kunststofffenster. Grundvoraussetzung für eine modernisierende Instandsetzung ist dabei das Vorliegen eines konkreten Reparaturbedarfs. Fehlt ein solcher Instandsetzungsbedarf kommt nur eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG oder eine bauliche Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG in Frage. Gemäß § 22 Abs. 3 WEG können modernisierende Instandsetzungen mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.

Modernisierende bauliche Veränderungen: doppelt qualifizierte Mehrheit

Eine Modernisierung liegt gemäß § 22 Abs. 2 WEG i. V. m. § 555b BGB vor, wenn durch die Maßnahme

1. in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)
2. nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt
3. der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird
4. der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird
5. die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden

Endenergie ist dabei die Energie, die im Gebäude verbraucht wird. Die Einsparung kann somit bspw. durch die Dämmung von Außenwänden oder den Fensteraustausch erfolgen. Nicht erneuerbare

Primärenergie wird beispielsweise durch die Nutzung erneuerbarer Energien eingespart. Primärenergie ist dabei die Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse für die Gewinnung und den Transport des Energieträgers anfällt. So z. B. Bohrung nach Erdöl, Transport des Öls, Umwandlungsprozesse etc. Die Grenze wird dabei meist an der Gebäudehülle gezogen. Der Austausch einer Ölheizung durch eine Pelletheizung vermindert womöglich nicht den Endenergiebedarf, dafür jedoch den Bedarf an Heizöl als Primärenergie. Die Reduzierung des Wasserverbrauchs kann beispielsweise durch den Einbau von Wasserzählern, durch die Verbraucher zum sparsamen Umgang mit Wasser angehalten werden, oder ähnlichen Maßnahmen erfolgen. Die Gebrauchswerterhöhung und die Verbesserung der Wohnverhältnisse sind hingegen nicht verallgemeinernd festzustellen, sondern nur durch eine Vor-Ort-Anschauung mit Sicherheit feststellbar. Die Verbesserung der Wohnverhältnisse kann dabei auch durch Außenmodernisierungen oder die Möglichkeit zum Einbau von Kaminöfen eintreten. Davon ausgeschlossen sind allerdings umfangreiche Maßnahmen wie die Aufstockung oder der Abriss von Gebäudeteilen.

Gemäß § 22 Abs. 2 WEG sind modernisierende bauliche Veränderungen mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (Kopfprinzip) und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zu beschließen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass dadurch die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein Wohnungseigentümer unangemessen beeinträchtigt wird.

Sonstige bauliche Veränderungen: Zustimmung betroffener Eigentümer

Sonstige bauliche Veränderungen, die weder eine modernisierende Instandsetzung noch eine modernisierende bauliche Veränderung sind, werden gemäß

§ 22 Abs. 1 WEG beschlossen oder verlangt, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wird, zustimmt. Bedingung hierfür kann ein Substanzeingriff in das Gebäude oder das Grundstück sein oder die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. Die Einstufung einer Maßnahme als bauliche Veränderung ist stark einzelfallabhängig.

Wurde ein Beschluss zur Durchführung einer baulichen Maßnahme gefasst, obwohl nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben, ist der Beschluss nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung anfechtbar. Danach wird der Beschluss – obwohl nicht ordnungsgemäß gefasst – bestandskräftig (Hügel/Elzer 2015).

Um die Kosten für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum von Eigentümergemeinschaften zu verteilen gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder bedient sich die Gemeinschaft

1. des gesetzlichen Verteilungsschlüssels nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG) oder
2. beschließt eine andere Kostenverteilung, *„wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt“* (§ 16 Abs. 4 WEG).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Mietrecht

Für vermietende Eigentümer sind insbesondere die mietrechtlichen Bestimmungen aus dem BGB von Interesse. Insbesondere Ankündigungsfristen sowie eine mögliche anschließende Inanspruchnahme der Modernisierungumlage sollten vermietende Eigentümer

beachten. Dabei ist der reine Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft vorerst außen vor, da hier ausschließlich das Verhältnis zwischen Eigentümer/Vermieter und Mieter betroffen ist. Dennoch sollte auch ein Verwalter von den mietrechtlichen Bestimmungen Kenntnisse besitzen, um notfalls den Vermieter auf seine Rechte und Pflichten aufmerksam zu machen und so eine erfolgreiche und störungsfreie Sanierung zu gewährleisten. Betreut der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft gleichzeitig eine oder mehrere Wohnung(en) der Anlage, sind Kenntnisse über die mietrechtlichen Regelungen ohnehin gefordert.

Ankündigungspflicht und Duldung der Sanierung

Der Vermieter und damit auch sein Vertreter hat gemäß § 555c BGB eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Der Gesetzgeber schreibt folgende Bestandteile der Ankündigung vor:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Gleichzeitig ist in der Modernisierungsankündigung auf die die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB hinzuweisen. Wird die Modernisierungsankündigung gar nicht gestellt oder ist die zugestellte Modernisierungsankündigung unvollständig oder fehlerhaft, so hat

dies Auswirkungen auf ihre Duldung. So ist der Mieter zwar grundsätzlich dazu verpflichtet, die Modernisierung oder energetische Sanierung zu dulden. Eine Duldungspflicht besteht hingegen nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würde (§ 555c Abs. 2 BGBG). Die unzumutbare Härte bezieht sich dabei nicht auf die anschließende Mieterhöhung, sondern nur die durch Maßnahme unmittelbar entstehenden Beeinträchtigungen. Im Zuge des Sonderkündigungsrechts nach § 555e BGBG kann der Mieter nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Anschließende Mieterhöhung nach der Modernisierung

Nach Abschluss der energetischen Sanierung oder Modernisierung ist der Vermieter berechtigt, die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen (§ 559 BGB). Zu beachten ist dabei, dass der Modernisierungsbegriff nicht vollständig mit dem Modernisierungsbegriff des WEG übereinstimmt. So können nur die Kosten für Maßnahmen nach § 555b Nr. 1, 3 bis 6 BGB umgelegt werden. Kosten, die durch die nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie, für den Schutz des Klimas oder für die Schaffung neuen Wohnraums anfallen sind demnach nicht umlagefähig. Zusätzlich müssen Fördermittel, Drittmittel und Zuschüsse im Rahmen einer Mieterhöhung auf die angefallenen Kosten angerechnet werden (§ 559a BGB).

Spezifische Vorschriften: Mietpreisbremse und Milieuschutzgebiete

Die sog. Mietpreisbremse in den §§ 556d ff. BGB hat das Ziel, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch eine Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietungen auf max. zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete einzudämmen. Im Zuge dessen sind die Bundesländer berechtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die einzelnen Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, können in den jeweiligen Verordnungen oder online auf den Seiten der Landesregierungen eingesehen werden.

Die Kosten für energetische Sanierungen oder Modernisierungen können auch in Gebieten, für welche die Mietpreisbremse gilt, nach § 559 BGB unvermindert umgelegt werden, wenn die Maßnahmen nicht mehr als drei Jahre zurückliegen. Im Falle einer umfassenden Sanierung ist der Vermieter bei der ersten Vermietung nach der Maßnahme gänzlich von den Beschränkungen der Mietpreisbremse befreit. Von einer umfassenden Modernisierung kann ausgegangen werden, wenn die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheint und ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich war, um eine erhebliche Verbesserung der Wohnung zu erreichen (Emmerich/Staudinger/Albrecht 2016).

Die Abnahme im Werkvertragsrecht (Stand 2017)

Von zentraler Bedeutung im Werkvertragsrecht ist die sogenannte Abnahme. Hierunter ist die Entgegennahme der Werkleistung und deren Billigung als im Wesentlichen vertragsgerecht zu verstehen.

Im Wohnungseigentum findet sich die Abnahme in zwei gänzlich unterschiedlichen Rechtsverhältnissen

wieder. Zum einen kann die Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeberin einer Handwerkerleistung sein. Zum anderen stehen beim Ersterwerb die einzelnen Eigentümer in einem direkten Rechtsverhältnis zum Bauträger. Diese Fälle unterscheiden sich nicht nur in der Voraussetzung, auch die Folgen für die Abnahme, den Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft weichen fundamental voneinander ab.

Grundsätzliches zur Abnahme

1. Gesetzliche Grundlagen

Geregelt ist die Abnahme in § 640 BGB, wonach der Besteller verpflichtet ist, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Der Handwerker (Unternehmer) hat gegenüber seinem Auftraggeber (Besteller) mithin sogar einen einklagbaren Anspruch auf die Abnahme.

2. Folgen der Abnahme

Mit der Abnahme verlässt das Vertragsverhältnis zwischen Besteller und Unternehmer das Erfüllungsstadium und geht in das Gewährleistungsstadium über. Der Unternehmer schuldet also nach der Abnahme nicht mehr die Herstellung eines bestimmten Werkes, sondern nur noch, dass dieses bei der Abnahme mangelfrei war. Entsprechend beginnt mit der Abnahme die Gewährleistungsfrist. Nun muss der Unternehmer bei einem Bauwerk oder Teilen davon fünf Jahre für etwaige Mängel einstehen, ansonsten zwei Jahre, sofern die Parteien keine besondere Vereinbarung zur Gewährleistung getroffen haben.

Ebenso einschneidend ist der Übergang von Vergütungs- und Leistungsfahr. Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, liegt die Gefahr des zufälligen Unterganges der Werkleistung vor der Abnahme

beim Unternehmer, nach der Abnahme beim Besteller. So kommt es z. B. darauf an, wann ein Sturm ein neu eingedecktes Dach abdeckt; erfolgt dies vor der Abnahme, dann wird der Unternehmer das Dach auf eigene Kosten wieder einzudecken haben. Ein Sturmereignis nach der Abnahme geht hingegen zu Lasten des Auftraggebers. Zu ähnlichen Ergebnissen führen neben Wetterphänomenen Vandalismus, Schäden durch Tiere, etc.. Anders können die Dinge liegen, wenn die Parteien die VOB/B wirksam einbezogen haben. Dort finden sich Sonderregelungen für höhere Gewalt und andere unabwendbare, vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände.

Ebenfalls in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist die Umkehr der Beweislast. Vor der Abnahme liegt es am Unternehmer zu beweisen, dass sein Werk frei von Mängeln ist. Mit der Abnahme hingegen ist der Besteller in der Pflicht das Vorhandensein eines Mangels zu beweisen. Gerade wenn Unsicherheiten bei der Bauausführung bestehen ist das ein erheblicher Punkt. Ebenso kommt dem Vorbehalt von Mängelansprüchen bei der Abnahme große Bedeutung zu. Sind Mängel vorhanden und der Besteller nimmt das Werk dennoch ab, dann kann dies dazu führen, dass seine Gewährleistungsrechte entfallen. Er genehmigt durch die vorbehaltlose Abnahme die Mangelhaftigkeit, das ist jedenfalls eine denkbare Folge bei ihm bekannten Mängeln. Folglich sollte der Besteller sämtliche Mängel bei der Abnahme in einem Protokoll festhalten und sich die Rechte hieraus vorbehalten.

Ein weiterer Vorbehalt, der zeitgleich mit der Abnahme ausgesprochen werden muss, ist der von Vertragsstrafen. Haben die Parteien wirksam eine Vertragsstrafe vereinbart und ist beispielsweise die vereinbarte Bauzeit überschritten, dann muss der Besteller sich die Rechte aus dieser Strafe bei der Abnahme vorbehalten. Ansonsten entfallen sie.

Schließlich wird mit der Abnahme die Vergütung des Unternehmers fällig (§ 641 BGB).

3. Arten der Abnahme

Die Praxis kennt verschiedene Arten der Abnahme. Als klarste Formen sind die ausdrückliche Abnahme und hierbei die förmliche Abnahme zu nennen. Hierzu vereinbaren die Parteien einen Abnahmetermin und bereiten diesen auch vor. Insbesondere können Gutachter oder/und Sachverständige zu diesem Termin beigezogen werden. Über den Abnahmetermin wird ein Protokoll erstellt, dem u. a. Datum, Ort und anwesende Personen zu entnehmen sind. Hier werden die Erklärungen der Parteien aufgenommen - wobei hierbei keine Übereinstimmung in der Bewertung herrschen muss. Ist der Bauherr der Meinung, die Abdichtung im Sockelbereich sei nicht in ausreichender Höhe geführt, dann ist diese Erklärung im Protokoll aufzunehmen, auch wenn der Unternehmer dies ganz anders sieht. Wichtig sind die Vorbehalte der Mängel, sowie ggf. die der Vertragsstrafen. Werden Mängel aufgenommen, können hier auch bereits Fristen für eine Mängelbeseitigung vermerkt werden. Schließlich wird das Protokoll unterzeichnet.

Ist der Bauherr der Meinung, das Werk sei aufgrund von Mängeln nicht vertragsgerecht, dann kann er die Abnahme verweigern. Sollten sich die Parteien anschließend nicht verständigen, kann durch einen gerichtlichen Gutachter festgestellt werden, ob ein Werk vertragsgerecht ist, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Beweislast trägt dann zunächst der Unternehmer. Stellt sich allerdings heraus, dass das Werk abnahmefähig war, dann führt dies zu einer fiktiven Abnahme im Zeitpunkt der ernstlichen Verweigerung.

Verbleibt noch der in der Praxis häufig anzutreffende Fall der stillschweigenden Abnahme. Der Handwerker meldet Vollzug, das Gewerk wird nicht näher von den Parteien betrachtet und später stellt der Handwerker seine Rechnung. Dies mag für kleinere Gewerke unproblematisch sein. Es ist jedoch auch für Bauherren unerfreulich, wenn sich auf einer großen Marmortreppe Risse aufgrund fehlerhafter Untergrundvorbereitung zeigen und sich nach ca. fünf Jahren nicht genau feststellen lässt, wann eigentlich nun genau die Treppe fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Diese Fälle führen häufig zu einer erheblichen rechtlichen Unsicherheit: Wurde überhaupt abgenommen und wenn ja, wann?

4. Abnahmefähigkeit

Damit ein Gewerk abzunehmen ist, muss es abnahmefähig sein, also im Wesentlichen vertragsgemäß. Entspricht das Werk dem, was die Parteien vereinbarten oder aber zumindest dem, was nach den Umständen zu erwarten war? Sind bewegliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus vereinbart, dann sind feststehende Fensterelemente ein "Mangel" (Rechtlich ist das Gewerk vor der Abnahme noch nicht fertig, so dass der Begriff "Mangel" genaugenommen irreführend ist). Diese muss der Besteller nicht abnehmen, selbst wenn die technische Ausführung einwandfrei ist. Im nächsten Schritt muss die Werkleistung die allgemein anerkannten Regeln der Technik einhalten, also mangelfrei im technischen Sinne sein.

Kleinere "Mängel" hindern hingegen die Abnahmefähigkeit nicht zwingend. Kriterien für die Abnahmefähigkeit sind Umfang und Kosten einer Mängelbeseitigung. Müssen in Holzbrüstungen 20.000 Alu-Schrauben gegen Schrauben aus V4A-Stahl ausgetauscht werden, dann löst dies erhebliche Nacharbeiten und Kosten aus, auch wenn der eigentliche Mangel jeweils eher gering ausfällt.

Auch Funktionsbeeinträchtigungen stehen der Abnahmefähigkeit entgegen. Ist eine Treppe als notwendiger Fluchtweg konzipiert, muss sie eine gewisse Breite haben. Erfüllt sie diese nicht, ist eine Abnahmefähigkeit kaum zu begründen. Auch Treppen ohne Handläufe oder zu niedrige Balkonbrüstungen sind hier als Beispiele zu nennen. Letztlich können optische Beeinträchtigungen oder die verkürzte Lebenszeit des Bauwerkes (z. B. unzureichender Anstrich bei Holzhäusern) eine Rolle spielen.

Die Abnahme der Eigentümergemeinschaft

Bereits bei der Beschlussfassung über die Beauftragung einer baulichen Maßnahme sollte geregelt werden, wie später die Abnahme erfolgt. Nach den obigen Betrachtungen sind die Folgen einer Abnahme für die Wohnungseigentümergeinschaft im Wesentlichen nachteilig: Beginn der Gewährleistungsfrist, Gefahrübergang, Beweislastumkehr, Werklohnfälligkeit.

Dies führt zu einem praktischen Dilemma. Hat die Eigentümergemeinschaft eine Bauleistung beschlossen und ausführen lassen, dann steht dem Handwerker ein Anspruch auf die Abnahme gegen seinen Auftraggeber, die Wohnungseigentümergeinschaft, zu.

Vorab: Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft ist nach wohl herrschender Meinung ohne gesonderte Ermächtigung nicht berechtigt, eine Werkleistung für die Eigentümergemeinschaft abzunehmen.

Folglich benötigt er eine Ermächtigung der Gemeinschaft, um die Abnahme zu erklären. Dieser erhält er typischerweise durch einen Beschluss der Eigentümer. Denkbar ist, nach Abschluss der Baumaßnahme mit den Eigentümern eine Versammlung vor Ort abzuhalten und auf dieser dann zu beschließen. Ob dies indes sonderlich praktikabel ist, darf bezweifelt werden. Zunächst ist räumlich z. B. die Abnahme von

neu angebauten Balkonen so kaum denkbar. Vor allem aber riskiert der Verwalter, mit einer wohnungseigentumstypischen Dynamik konfrontiert zu werden. Die wenigsten Eigentümer werden sich zur technischen Bewertung in der Lage sehen, ob das Werk vertragsgerecht ist oder den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht: Ist die Stufe vor dem Balkonaustritt hoch genug? Ist die Kombination von Edelstahlwinkeln und Aluminiumschrauben zulässig? Sind Brandriegel beim WDVS erforderlich oder nicht? Es lassen sich zahllose Beispiele bilden.

Somit werden die Eigentümer nach Entscheidungshilfen suchen. Im Zweifel sind dann die Augen auf den Verwalter gerichtet. Der Verwalter muss sich aber selbst hinterfragen, ob er sich in der Lage sieht, die Qualität eines Werkes zu beurteilen. Nach seiner Verpflichtung beaufsichtigt er den Bau als sei er selbst Bauherr. Offensichtliche Fehler und Mängel zeigt er an und informiert über Mängel die Eigentümer. Übernimmt er aber mehr, dann löst dies natürlich auch eine weitergehende Haftung aus. Ohne die erforderliche Ausbildung sollte der Verwalter eine architektenähnliche Bauüberwachung keinesfalls anbieten. Im Übrigen wird er auch kaum davon ausgehen können, dass solche Leistungen von seiner Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gedeckt werden.

Als Verwalter sollten Sie nicht in eine solche Situation kommen. Komplexe Maßnahmen erfordern eine gründliche Vorbereitung. Schon zu den Vorüberlegungen zur Beschlussfassung für eine Maßnahme gehören die Fragen nach Mehrheitsverhältnissen, erforderlichen Planungsleistungen und -schritten, die Beiziehung von Sachverständigen, Modalitäten zur Angebotseinholung, Ausschreibung und Vergabe, der Finanzierung, usw..

Der Verwalter sollte auch die Regelungen zur Abnahme bereits an dieser Stelle bedenken. Diese können

schon in den Ausgangsbeschluss mit aufgenommen werden.

Der Verwalter kann bereits beschließen lassen, dass nach Fertigstellung der Arbeiten der begleitend tätige Sachverständige eine Empfehlung zur Abnahme abgegeben soll und der Verwalter ermächtigt und beauftragt wird, auf Basis dieser Empfehlung die Abnahme zu erklären. Alternativ kann der Verwalter in den Ausgangsbeschluss aufnehmen, dass die Eigentümer nach Fertigstellung auf einer weiteren Versammlung über die Abnahme abstimmen und vorbereitend eine entsprechende Empfehlung des Sachverständigen hierzu eingeholt wird.

Die zweite Variante ist sicher etwas schwerfällig, aber beiden ist gemein, dass die Zuständigkeiten klar verteilt und die Kosten geregelt sind und der Verwalter – wenn nicht Unvorhergesehenes dazwischen kommt – zügig eine Entscheidung herbeiführen kann.

Reform des Bauvertragsrechts zum 1. Januar 2018

Mit dem 1. Januar 2018 tritt das „neue“ Bauvertragsrecht in Kraft. Damit ändern sich verschiedene Vorschriften des bestehenden Werkvertragsrechts, vor allem aber werden ausdrückliche Regelungen für einen Bauvertrag und für den Verbraucherbauvertrag eingeführt. Regelungen zum neuen Bauvertragsrecht finden sich in § 650a bis 650v BGB.

Eine wesentliche Änderung aus Verwaltersicht: Unter einem Bauvertrag ist gemäß § 650a BGB zu verstehen: *„Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.“*

Beschließen die Eigentümer also "größere" Umbaumaßnahmen, dann hat der Verwalter bei Abschluss des Vertrages diese Vorschriften zu kennen und zu beachten.

Nachträgliche Änderung des Leistungsumfangs

Neu ist die Möglichkeit, nachträglich den vereinbarten Leistungsumfang durch einseitige Anordnung zu ändern. Es ist immerhin denkbar, dass während der Ausführung einer Maßnahme den Eigentümern Bedenken bei der Gestaltung kommen und sie nun eine Änderung derselben beschließen wollen.

Bislang konnte das BGB dies nicht. Auch ließen sich entsprechende Regelungen aus der VOB/B nicht ohne weiteres auf den BGB-Vertrag übertragen. Nun regelt § 650a BGB das Anordnungsrecht. Der Besteller ist hiernach berechtigt, eine Änderung des vertraglich vereinbarten Werkerfolges oder eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Erfolg zu erreichen, zu verlangen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann also z. B. eine andere Fliesengröße oder -farbe für den Eingangsbereich anordnen als ursprünglich vereinbart.

Natürlich wirft dies die Frage der Vergütung auf, vor allem, wenn die Änderung zusätzliche Arbeiten notwendig macht. Die Vertragsparteien sollen sich dann auf eine Ergänzung des Vertrages einigen. Hierzu hat der Unternehmer ein Angebot über die etwaige Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, auf dessen Basis der Vertrag ergänzt werden kann. Einigen sich die Parteien nicht, besteht aber gleichwohl das beschriebene Anordnungsrecht. Sofern diese Anordnung allerdings auf die Änderung des vereinbarten Werkerfolges abzielt, ist der Unternehmer nur zur Ausführung verpflichtet, wenn ihm diese auch zumutbar ist.

Konnten sich die Parteien nicht einigen bleibt die Frage, nach welchen Kriterien die Vergütung angepasst werden muss. Dies regelt § 650c BGB. Die Höhe des Vergütungsanspruchs soll nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ermittelt werden. Der Unternehmer kann auch auf seine – vereinbarungsgemäß hinterlegte – Urkalkulation zurückgreifen.

Wie bisher kann der vorleistungspflichtige Unternehmer verschiedene Sicherheiten verlangen. Hier ist zum einen die Sicherheitshypothek (§ 650e BGB) zu nennen, zum anderen die Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB). Allerdings gilt dies nicht zwingend für die Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeber. Die Bauhandwerkersicherung darf nämlich nicht gefordert werden, wenn der Besteller Verbraucher ist, wozu nach jüngerer BGH-Rechtsprechung auch die Wohnungseigentümergeinschaft zählt, und es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 650i BGB oder um einen Bauträgervertrag nach § 650u BGB handelt (hierzu siehe unten).

Die Abnahme

Ein häufiger Streitpunkt zwischen den Bauparteien ist die Abnahme. Zur Abnahme bestehen zwei ergänzende Regelungen. Zunächst hat der Gesetzgeber die Fälle geregelt, in denen keine ausdrückliche Abnahme erfolgt, weil der Besteller hieran nicht mitwirkt. Nun kann der Unternehmer eine angemessene Frist zu Abnahme setzen. Verweigert der Besteller dann nicht ausdrücklich unter Angaben von Gründen die Abnahme, dann gilt das Werk als abgenommen (§ 640 Abs. 2 BGB). Bei einem Verbraucher, also der Eigentümergeinschaft, soll diese Wirkung aber nur eintreten, wenn der Unternehmer bei der Aufforderung zur Abnahme auf die Folge der nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme

in Textform hingewiesen hat. Für die Eigentümergemeinschaft stellt sich naturgemäß die Frage nach der Angemessenheit einer Frist, wenn die Eigentümer über die Abnahme selbst erst auf einer nachfolgenden Versammlung beschließen müssten. Ein Grund mehr für den Verwalter, die Regelungen zur Abnahme bereits beim Ausgangsbeschluss über eine Maßnahme mitbeschließen zu lassen.

Ergänzt wird diese Regelung durch § 650g BGB. Verweigert der Besteller bei einem Bauvertrag die Abnahme unter Angabe von Mängeln, so hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werkes mitzuwirken. Von dieser gemeinsamen Zustandsfeststellung ist ein Protokoll zu fertigen. Da der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ohne gesonderte Ermächtigung der Eigentümergemeinschaft nicht zur Abnahme berechtigt ist, ist offen, wie diese Zustandsfeststellung bei der Eigentümergemeinschaft als Auftraggeber praktisch durchgeführt werden soll. Aufgrund der Tragweite wird man wohl auch hier einen Beschluss fordern müssen. Erfahrungen mit dieser Regelung bleiben mithin abzuwarten.

Wenn der Besteller an dieser Zustandsfeststellung nicht mitwirkt, kann der Unternehmer die Feststellung einseitig vornehmen. Ergibt die Zustandsfeststellung keinen offenkundigen Mangel, soll vermutet werden, dass dieser Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden ist. Ferner wird vermutet, dass dieser dann vom Besteller zu vertreten ist. Diese Vermutung wiederum soll allerdings dann nicht gelten, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

Kündigung aus wichtigem Grund

Neu im Bauvertragsrecht ist die ausdrückliche Aufnahme der Kündigung aus wichtigem Grund in

§ 648a BGB. Beide Parteien können einen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen. Der wichtige Grund liegt dann vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Diese Generalklausel macht deutlich, dass es jeweils auf die konkrete Situation des Einzelfalles ankommt, um ein Kündigungsrecht zu bewerten. Handelt es sich beim Vertrag um einen Bauvertrag, dann bedürfen sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Kündigung der schriftlichen Form (§ 650h BGB).

Verbraucherbauvertrag und Baubeschreibung

Die §§ 650i bis 650o BGB befassen sich ausdrücklich mit dem Verbraucherbauvertrag. Dies sind Verträge, durch die ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird (§ 650i BGB). Diese Vorschriften sind folglich zu beachten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden Auftrag erteilen will.

Von erheblicher praktischer Bedeutung ist die Vorschrift zur Baubeschreibung in § 650j BGB. Diese Vorschrift selbst ist kurz gehalten, sie verweist auf Art. 249 EGBGB. Dieser allerdings beschreibt detailliert, dass der Unternehmer einem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen hat. Diese Baubeschreibung muss die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darstellen. Als Mindestinformationen muss sie enthalten:

- allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten

- Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe
- Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke
- gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus
- gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
- Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss
- gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, Elektro-Anlagen, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen

Auch hat die Baubeschreibung verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Diese Darstellungen in der Baubeschreibung werden gemäß § 650k BGB Inhalt des Verbrauchervertrages, sofern die Parteien nicht etwas anderes ausdrücklich vereinbaren. Der Verwalter sollte zur Vorbereitung der Beschlüsse und Verträge darauf bestehen, diese Unterlagen zu erhalten.

Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, wird der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände ausgelegt.

Ein Maßstab hierbei sind die Standards, welche die übrigen Leistungsbeschreibungen enthalten, Zweifel bei der Auslegung gehen zulasten des Unternehmers.

Der Vertrag selbst hat ebenfalls verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes zu enthalten oder aber zumindest zur Dauer der Bauausführung. Enthält er diese nicht, wird auf die Angaben in der Baubeschreibung (siehe oben) zurückgegriffen.

Widerrufsrecht, Nachweise und Abschlagszahlungen

Mit der Neuregelung steht dem Verbraucher ein Recht auf Widerruf des Vertrages zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist seinerseits verpflichtet, den Verbraucher über dieses Widerrufsrecht zu belehren. Art. 249 § 3 EGBGB enthält eine Musterwiderrufsbelehrung, diese kann der Unternehmer verwenden. Ansonsten gelten die üblichen Regelungen über Widerrufbelehrungen. Die Bauwirtschaft wird sich hierauf sicherlich zunächst einstellen müssen.

Noch vor Beginn der Bauausführung hat der Unternehmer Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher auszuhändigen, die dieser benötigt, um Nachweise bei Behörden zu erbringen. Dies gilt ausdrücklich für den Nachweis, dass die Werkleistungen unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden. Spätestens mit der Fertigstellung hat der Unternehmer dann die Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher auszuhändigen, die dieser gegenüber den Behörden vorliegen muss, um nachzuweisen, dass die Leistung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt wurde. Gleiches gilt, wenn ein Darlehensgeber Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt (§ 650n BGB).

Schließlich wird das neue Bauvertragsrecht Regelungen zu Abschlagszahlungen enthalten. Diese sind auch für die Wohnungseigentümergeinschaften wichtig. Bei Verbraucherverträgen ist die Höhe von Abschlagszahlungen, die ein Unternehmer verlangen kann, auf 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung (einschließlich etwaiger Nachtragsvergütungen) begrenzt. Zudem hat der Unternehmer dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von 5 % der Vergütung zu leisten (§ 650m BGB).

Baurecht

Landesbauordnungen (LBO)

Die jeweiligen Landesbauordnungen regeln die spezifischen Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind. Dabei entstammen das Bauordnungsrecht und damit auch die Landesbauordnungen dem Baupolizeirecht, dessen Gegenstand in erster Linie die Gefahrenabwehr ist. Demnach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet sind.

In der Musterbauordnung, die als Grundlage für die jeweiligen Landesbauordnung dient, ist daher auch die Bestellung eines Bauleiters vor Beginn einer nicht verfahrensfreien Baumaßnahme vorgesehen. Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten (§ 56 Musterbauordnung). Der Grundsatz, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, sofern nichts anderes bestimmt, einer Baugenehmigung bedürfen, ist ebenfalls Teil einer

jeden Landesbauordnung. Zur Gefahrenabwehr gehört der Einbau von Rauchwarnmeldern. Mittlerweile haben alle Bundesländer entsprechende Verpflichtungen in ihre Landesbauordnungen aufgenommen, die sich bei Wohnimmobilien jedoch insbesondere dahin gehend unterscheiden, welche Partei zum Einbau verpflichtet ist.

Weitere relevante Gesetze und Verordnungen

Heizkostenverordnung

Die Heizkostenverordnung (Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten – HeizKV) ist die rechtliche Grundlage für die verbrauchsabhängige Erfassung. Die in § 4 HeizKV festgeschriebene Pflicht zur Verbrauchserfassung soll nach dem Willen des Verordnungsgebers die Nutzer zu mehr Sparsamkeit anhalten. Die Verordnung gilt nach § 3 HeizKV explizit auch für Wohnungseigentümergeinschaften

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

In der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist die Basis für die Entgeltberechnung der Leistungen von Architekten und Ingenieuren. Die HOAI umfasst fünf Teile (Allgemeine Vorschriften, Flächenplanung, Objektplanung, Fachplanung sowie Übergangs- und Schlussvorschriften), die sich wiederum in neun Leistungsphasen unterteilen. Diese Leistungsphasen definieren die Vergütung und können auch als Leitstruktur für den gesamten Sanierungsprozess dienen:

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung und Vergabe
7. Mitwirkung bei der Auftragsvergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung und Dokumentation

Auf die in der HOAI festgelegten Grundleistungen bezieht sich auch der Leistungsumfang von Energieberatern (AHO 2015, vgl. Kapitel 2).

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen ist keine Rechtsvorschrift, sondern eine Sammlung von Normen, die den Rechtscharakter von Allgemeinen Geschäftsbedingungen hat. Werkverträge können daher nur nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Abschnitt Vertragsrecht (VOB/B) geschlossen werden, wenn dies als Vertragsbestandteil vereinbart wird. Wird keine derartige Grundlage vereinbart, gilt automatisch das BGB. Beim gesetzlichen Baurecht kann die Verjährung für Gewährleistungsmängel nur durch das Einleiten eines Beweissicherungsverfahrens vor Gericht oder durch Klageerhebung gestoppt werden. Bei der VOB/B reicht die bloße Mängelanzeige bereits aus, um den Lauf der Verjährung zu unterbrechen (Sailer/Grabener/Matzen 2014).

Der Verwalter sollte außerdem darauf achten, dass jede der beauftragten Firmen beim Finanzamt eine Freistellungsbescheinigung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Makler- und Bauträgerverordnung beantragt hat.

DER ENERGETISCHE SANIERUNGSPROZESS
IN DER PRAXIS



4. DER ENERGETISCHE SANIERUNGS-PROZESS IN DER PRAXIS

In der Regel kommt das Thema „energetische Sanierung“ in folgenden drei Fällen zur Sprache:

1. Gebäudeteile wie Fassade oder Fenster müssen ohnehin instandgesetzt oder saniert werden. Kosten etwa für ein Gerüst fallen schon dafür an und machen eine zusätzliche energetische Sanierung wirtschaftlicher (Kopplungsprinzip).
2. Die Eigentümer wollen das Gemeinschaftseigentum modernisieren oder/und altersgerecht umbauen (barrierefrei oder -arm machen). In diesem Fall sind ggf. energetische Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich.
3. Die Wohnungseigentümergeinschaft wünscht eine energetische Sanierung.

Immobilienverwalter und Wohnungseigentümer setzen sich häufig erst dann mit den Möglichkeiten energetischer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den rechtlichen Anforderungen auseinander (vgl. BBSR 2014).

Energetische Sanierungsprozesse betreffen die Gebäudehülle, die technische Ausrüstung des Gemeinschaftseigentums (Anlagentechnik) sowie das Nut-

zerverhalten der Bewohner und gliedern sich in die folgenden drei Prozessphasen:

- I. Planung
 - Vorklärungsphase
 - Vorplanungsphase
 - Ausführungsplanungsphase
- II. Umsetzung
- III. Nachbereitung

Über energetische Maßnahmen entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer durch Beschluss.

Energetische Maßnahmen sind meist sehr komplex und ziehen bedeutende Investitionen nach sich. Zudem gilt es wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten (vgl. Kapitel 3.3) zu beachten. Deshalb sollten Sie Beschlüsse zu diesem Thema immer mit besonderer Sorgfalt vorbereiten, schon um Haftungsrisiken zu vermeiden.



TIPP: Planungshilfe Sanierungskonfigurator

Das damalige BMVBS hat in Kooperation mit dem BMWi einen Sanierungskonfigurator entwickelt. Durch Eingabe von Kennzahlen in eine Online-Maske kann die energetische Qualität des Hauses bzw. der Wohnung bewertet werden. Im Anschluss zeigt das Programm in einfachen Schritten Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung auf. Der Sanierungskonfigurator¹⁴ bietet erste Informationen, ersetzt jedoch nicht eine professionelle Energieberatung.

¹⁴ www.sanierungskonfigurator.de

Beschlussvorlagen sollten möglichst rechtssicher sein. Schalten Sie dazu einen Rechtsanwalt mit Erfahrung auf diesem Gebiet ein oder nutzen sie die Rechtsberatung der DDIV-Landesverbände.

Für den Erfolg energetischer Maßnahmen ist es maßgeblich, dass Verwalter und Wohnungseigentümer miteinander kommunizieren und kooperieren. Energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind aufklärungsintensive Themenfelder, die langfristig geplant, gut abgestimmt und detailliert vorbereitet werden sollten. Oft entscheidet die Qualität der Beratung (Erst- und Energieberatung) in der Planungsphase darüber, ob und inwieweit energetische Maßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Das Maß und die Qualität der Informationen, über welche die Wohnungseigentümer verfügen, bestimmen wesentlich die Qualität der Durchführung und die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen (UBA/BMU 2011). Die Verständigungsprozesse zu Beginn von energieeffizienzsteigernden Bauvorhaben entscheiden über die Güte des Prozessverlaufs und der Ergebnisse.

Zu berücksichtigen ist, dass Wohnungseigentümergeinschaften i. d. R. heterogen sind und der Willensbildungsprozess entsprechend Zeit benötigt. Häufig vergehen von der Idee (Vorklärungsphase) bis zur Entscheidung über eine Baumaßnahme (Umzugsbeschluss) unabhängig von der Investitionssumme Monate, mitunter mehrere Jahre. Neben der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung sind bei umfangreichen energetischen Maßnahmen zusätzliche außerordentliche Eigentümerversammlungen erforderlich. Der im Folgenden dargestellte Ablauf von Sanierungsprozessen orientiert sich an den genannten Sanierungsphasen (vgl. Abbildung 16) und stellt einen idealtypischen Verlauf dar.



ENERGIEEINSPARUNG

Eine Balkonverglasung bildet mit der Luftschicht zwischen Balkon und Fassade einen effektiven Wärmepuffer. Die Temperatur auf dem Balkon ist im Durchschnitt 7 Grad wärmer als draußen.



KOSTENERSPARNIS

Häufige Betonsanierungen gehören der Vergangenheit an. Wasser, Schnee und Eis haben keine Chance mehr. Speziell Laubengänge sind optimal geschützt durch eine Laubengangverglasung.



WIR UNTERSTÜTZEN SIE:

Wir sind Ihr zuverlässiger Gesamtdienstleister für Balkonsysteme und stehen Ihnen mit unseren qualitativ hochwertigen Produktlösungen und unserem Knowhow zur Verfügung.

Wir beraten Sie gerne zu offenen Balkonen, Balkonverglasungen oder Laubengangverglasungen. Für den Bestand und Neubau.

Sanierungsphasen inkl. beispielhafter Arbeitsschritte und Tätigkeitsfelder des Verwalters

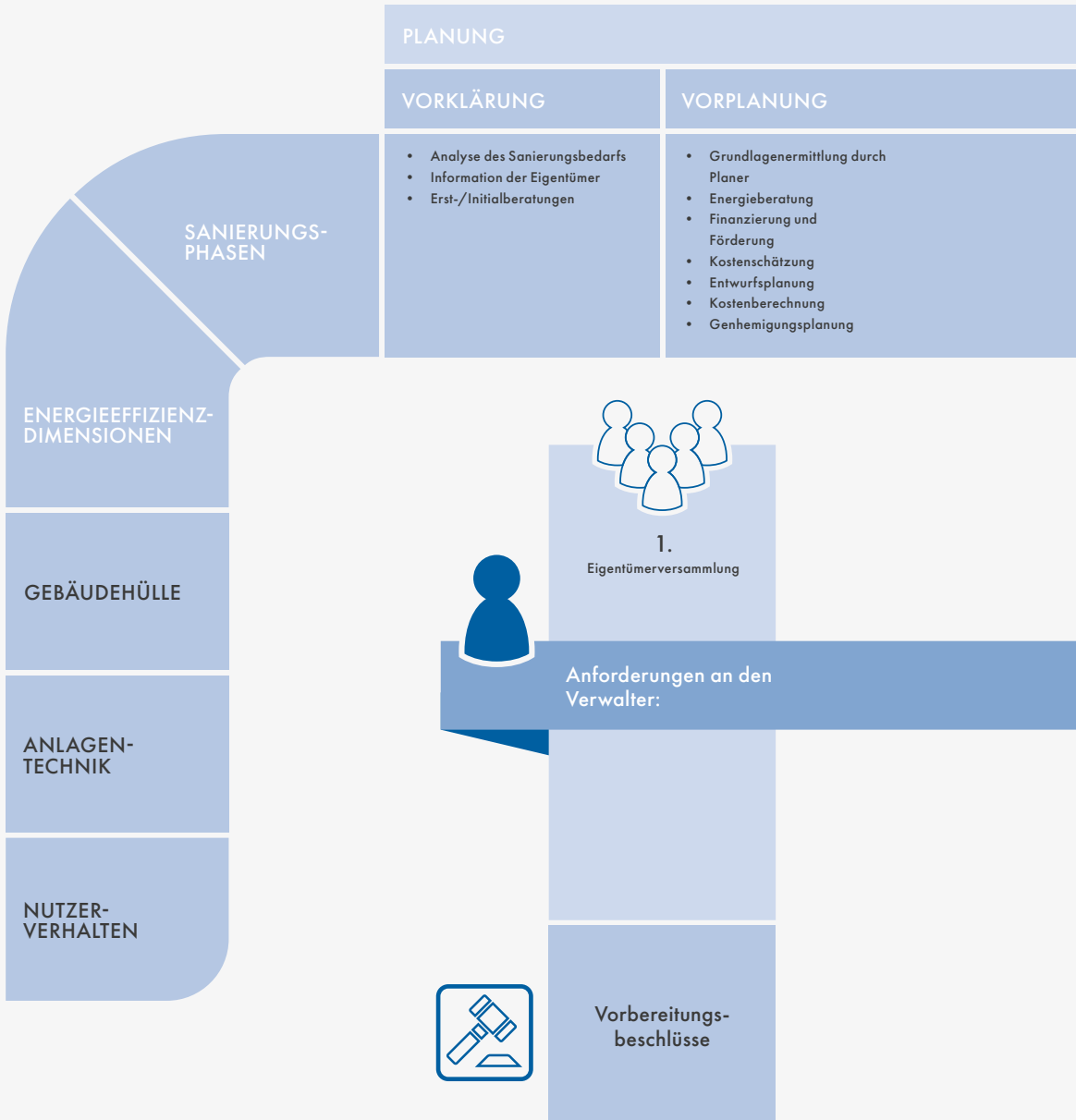


Abb.16 | Quelle: in Anlehnung an UBA & BMU 2011, BBSR 2014, vgl. § 34 HOAI

	AUSFÜHRUNGS- PLANUNG	KOORDINATION DER UMSETZUNG	NACHBEREITUNG
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung der Auftragsvergabe • Angebotseinholung 	<ul style="list-style-type: none"> • Auftragsvergabe • Koordination • Bauüberwachung 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation • Monitoring • Nutzerschulung



2.

Eigentümerversammlung



3.

Eigentümerversammlung



4.

Eigentümerversammlung

Prozessmoderation, Vorbereitung von Eigentümerversammlungen,
Versammlungsleitung, Umsetzung von Beschlüssen, Qualitätssicherung

Grundlagen-, Planungs-, Ausführungsbeschlüsse

weitere Beschlüsse

4.1 VORKLÄRUNG

Die Phase der Planung gliedert sich in eine Vorklärungsphase, gefolgt von der Vorplanungsphase, die wiederum die Phase der Ausführungsplanung vorbereitet. Sie sollten die Wohnungseigentümer möglichst frühzeitig in die Planung und den Ablauf einbinden.

In einem ersten Schritt ist es Ihre Aufgabe, erforderliche Baumaßnahmen zu analysieren und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allgemein über die Möglichkeiten energetischer Sanierungsmaßnahmen zu informieren. Die Kommunikation und Kooperation mit den Eigentümern außerhalb der Eigentümerversammlungen erfolgt dabei im Wesentlichen über den Verwaltungsbeirat. Informieren Sie die Eigentümer zu Beginn des Willensbildungsprozesses dezidiert sowohl schriftlich als auch mündlich im Rahmen von Versammlungen oder Informationsveranstaltungen über bautechnische Gebäudemerkmalen sowie den Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf unter Berücksichtigung der Werterhaltung der Immobilie und klären Sie über energetische Maßnahmen auf. Insbesondere bei komplexen Bauvorhaben sind Informationsveranstaltungen im Vorfeld von Eigentümerversammlungen sinnvoll.

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)

Einzelmaßnahmen ohne übergreifendes Sanierungskonzept verhindern häufig optimale Lösungen. Wer zum Beispiel Fenster austauscht, ohne den Anschluss für eine spätere Fassadendämmung zu berücksichtigen, verursacht Mehraufwand und Kosten. Das lässt sich vermeiden. Eine Möglichkeit dafür bieten Sanierungsfahrpläne, in denen eine Komplettanierung als angestrebtes, langfristiges Ziel und einzelne Umsetzungsschritte zeitlich versetzt, definiert werden. Seit langem fördert die BAFA diese Sanierungsfahrpläne im Rahmen der Vor-Ort-Beratung, mit erheblichen Zuschüssen auch für

Wohnungseigentümergeinschaften.

Neu: Ein Standard für individuelle Sanierungsfahrpläne für Wohngebäude

Seit Juli 2017 wird dieses Angebot durch den neu entwickelten und softwarebasierten Standard für individuelle Sanierungspläne für Wohngebäude (iSFP) erweitert. Dieser lässt sich auch auf Mehrfamilienhäuser anwenden und kann eine Schritt-für-Schritt-Sanierung ebenso abbilden wie eine Gesamtanierung in einem Zug. Der iSFP stellt eine neue Herangehensweise bei der Energieberatung dar.

Grundsätzlich folgt der neue iSFP mit seiner vereinheitlichten Dokumentation dem klassischen Prinzip der Vor-Ort-Beratung (vgl. Abbildung 17).



Abb.17 | Quelle: eigene Darstellung

Die Eigentümer/Wohnungseigentümergeinschaften können wählen zwischen der bisher üblichen, individuell erarbeiteten und sehr detaillierten Lösung und dem in der Datenaufnahme und Verarbeitung ebenfalls detaillierten, im Ausdruck und der Darstellung aber standardisierten neuen iSFP. Der neue iSFP ermöglicht bereits bei der Datenaufnahme und der Berechnung eine Berücksichtigung der jeweiligen technischen Randbedingungen der KfW-Förderung. Damit soll das erneute Erfassen vermieden werden, wenn die Maßnahme umgesetzt und gefördert wird.

Ein besonderes Anliegen des im Auftrag des BMWi tätigen Konsortiums aus dena, ifeu und Passivhausinstitut, welches den Standard erarbeitet hat, war es, die sinnvolle Verknüpfung von individuell erforderlichen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit den Lebensumständen der Bewohner und dem energetischen Aspekt der Sanierungen. Von Beginn an werden deshalb die Eigentümer bei der Zusammenstellung der Maßnahmenpakete intensiv eingebunden, um eine individuelle, gestalterisch und energetisch hochwertige Sanierung zu erreichen.

Als Ergebnis der Energieberatung erhalten die Eigentümer zwei Broschüren. In der 8-seitigen Broschüre „Mein Sanierungsfahrplan“ werden die wichtigsten Informationen zum Sanierungsfahrplan zusammengefasst. In der Broschüre „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“, dessen Umfang von der Anzahl der geplanten Sanierungsmaßnahmen abhängig ist, werden übersichtlich die einzelnen Maßnahmen erläutert.

Kernstück des iSFP ist die übersichtliche Darstellung und Erläuterung einzelner Maßnahmen. Der energetische Zustand des Gebäudes, die zeitliche Abfolge der Sanierungsmaßnahmen und deren Einordnung in die Instandhaltungszyklen des Gebäudes werden nachvollziehbar visualisiert (vgl. Abbildung 18). In beiden Broschüren ermöglicht eine farbgeleitete Darstellung (von rot (schlechte Effizienz) zu grün (gute Effizienz)) innerhalb der Dokumente den Eigentümern ein einfaches Verständnis des energetischen Zustands des Gebäudes und der zeitlichen Abfolge der Sanierungsmaßnahmen.

WIR SIND IHR ANSPRECHPARTNER FÜR ENERGIEBERATUNGEN



**Wir bündeln durch Vernetzung Kompetenzen.
Wir vermitteln qualifizierte Energieberater.
Wir bilden weiter – aus der Praxis für die Praxis.**



**Gemeinsam den energievollen Weg weiter gehen.
Bundesweites Netzwerk mit eigener DEN-Zertifizierung
und Beratersuche. 069-13 82 633 - 43 . www.den-ev.de**






Heute
26.04.2017


vor Einzug, bis Ende 2017

Investitionskosten** davon Instandhaltung Förderung***

Maßnahmenpaket 2:




- Austausch Warmwassererzeuger
- Austausch Wärmeerzeuger

 17.000 €
 6.400 €
 ggf. möglich


KfW EH 70

Maßnahmenpaket 3:

- Dämmung Außenwände
- Austausch Fenster und Haustüren
- Einbau Lüftungsanlage mit WRG

 41.600 €
 22.600 €
 ggf. möglich

IHR HAUS IN DER ZUKUNFT
Energiekosten zukünftig: 2.023 €/a
CO ₂ -Emissionen*: 3 kg/(m ² a)
Endenergiebedarf: 91 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf: 26 kWh/(m ² a)



voraussichtlich 2020 - 2021

abschließende Sanierung zum
KfW-EH 70



* Quelle: Umweltbundesamt, Stand: 13.01.2016. Die CO₂-Emissionsfaktoren für die Energieträger finden Sie in der Umsetzungshilfe unter „Technische Dokumentation“.

** Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans.

*** Förderbeträge zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans; aktuelle Fördermöglichkeiten bitte zum Zeitpunkt der Umsetzung prüfen.

So kann beispielsweise der geplante barrierefreie Umbau von Bädern optimal mit einer Erneuerung der Warmwasserbereitung oder einer bedarfsgeführten Abluftanlage verbunden werden. Die Kombination kann im Vergleich zu alleinigen Instandhaltungsmaßnahmen zu erheblichen Kosteneinsparungen bei Investition und im Betrieb führen.

Sanierungsmaßnahmen einzelner Eigentümer lassen sich in das Gesamtkonzept einordnen. So führen z. B. Einzelheizungen im Sondereigentum, die eine sehr unterschiedliche Effizienz und ein unterschiedliches Alter aufweisen können, bei Gesamtsanierungen in der Praxis oft dazu, dass ein Effizienzhausstandard auch trotz neuer Fenster und umfangreicher Dämmmaßnahmen an der Fassade und am Dach nicht erreicht werden kann. Sollte perspektivisch eine Energieerzeugung geplant sein, an die die Heizung direkt angeschlossen ist (KWK, erneuerbare Energien), werden Eigentümer meist auf eine separate Erneuerung ihrer Heizungsanlage verzichten.

Der iSFP beschreibt das Gesamt-Sanierungsziel über Jahre im Voraus

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass bei der frühzeitigen Ausrichtung auf ein Gesamtsanierungsziel die möglicherweise vorher anstehenden Sanierungsarbeiten unter Beachtung der ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen mit geringerem Aufwand ausgeführt werden können. Der iSFP stellt auf das sogenannte Bestmöglich-Prinzip ab. Das bedeutet, dass nach Möglichkeit energetische Standards erreicht werden sollen, die als Einzelmaßnahme förderfähig sind und sich zugleich sinnvoll in das Gesamtkonzept eingliedern. So kann beispielsweise eine Fassadendämmung moderater ausfallen, wenn eine energetisch neuwertige Dachaufstockung ebenfalls umgesetzt wird.

Der iSFP stellt eine gute Grundlage für weitere Planungen dar. Wichtig ist daher, ihn auch bei einem Wechsel unter den Eigentümern dem Neu-Eigentümer bekanntzumachen. Sanierungsfahrpläne bieten ein geeignetes Hilfsmittel, um Kosten für Investitionen einzuschätzen und Rücklagen sinnvoll bilden zu können.

Welche Schritte bei der Umsetzung zu beachten sind, beschreibt der Energieberater in der Broschüre „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“. Dabei geht er auf jede Sanierungsmaßnahme einzeln ein und kann dabei auch Hinweise zum veränderten Nutzerverhalten beispielsweise beim Einbau einer Lüftungsanlage geben. Es geht in dieser Broschüre aber insbesondere darum, auf Anschlussdetails der jeweiligen Maßnahme und Schnittstellen zu anderen Gewerken aufmerksam zu machen. Zudem sind hier wesentliche Kenndaten des Gebäudes und der Gebäudeausrüstung dokumentiert, es erfolgt eine Kostenbetrachtung und es werden Hinweise zur Qualitätssicherung sowie zu Fördermöglichkeiten gegeben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden: Der iSFP fokussiert die Erreichung energetischer Standards durch förderfähige Einzelmaßnahmen, die sich sinnvoll in ein Gesamtkonzept eingliedern. Der Sanierungsplan bietet sowohl in seiner neuen softwarebasierten Form als auch als klassischer Beratungsbericht eine gute Grundlage und Orientierung. Der iSFP ersetzt aber keine detaillierte Fachplanung und gibt keine Produktempfehlungen.

Der iSFP inkl. Kostenschätzung dokumentiert den zukünftigen Instandhaltungsbedarf und liefert den Wohnungseigentümern Information über sinnvolle energetische Einzelmaßnahmen im Rahmen ohnehin notwendig werdender Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sanierungsfahrpläne ermöglichen damit eine vorausschauende Anpassung von Rücklagen.



**Mit einer Gebäude-
versicherung
können wir nicht
dienen.**

Dafür mit maximaler
Dachsicherheit.

Als führender Hersteller von Systemlösungen fürs Flachdach und Steildach liefern wir alles rund ums Dichten, Dämmen, Begrünen und Energie-Gewinnen. Plus ein Mehr an Planungs- und Ausführungssicherheit durch Ihren Bauder Fachberater. Nehmen Sie doch einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

www.bauder.de/fachberatersuche

BAUDER
macht Dächer sicher.



TIPP: BAFA-Förderung von individuellen Sanierungsfahrplänen (iSFP)

Das BAFA fördert im Rahmen von Vor-Ort-Beratungen erstellte Sanierungsfahrpläne. Als Energieberaterberichte können iSFP eingereicht werden. Gefördert werden bis zu 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten, höchstens jedoch 1.100 Euro für Wohnungseigentümergeinschaften. Zusätzlich können Eigentümergeinschaften einmalig einen Zuschuss von maximal 500 Euro für die Präsentation und Vorstellung des Energieberaterberichts/Sanierungsfahrplans durch den Energieberater im Rahmen von Eigentümerversammlungen erhalten.

Die erste Eigentümerversammlung

Kommen Sie als Verwalter oder/und die Eigentümer zu dem Schluss, dass energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sinnvoll sein könnten, sollten Sie das Thema auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung setzen, damit die Wohnungseigentümergeinschaft darüber entscheiden kann, ob und wenn ja welche Maßnahmen durchgeführt und welche Planer und Berater hinzugezogen werden sollen. Sie sollten frühzeitig klären, welcher Sachverstand und welche Ressourcen für eine erfolgreiche Sanierung benötigt werden. Bei Bedarf ist es unbedingt erforderlich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, externe Fachleute zu beauftragen und Sie als Immobilienverwalter entsprechend zur Beauftragung dieser Experten ermächtigt.

Definieren Sie auch bereits jetzt unter Einbindung der Wohnungseigentümer die Voraussetzungen für eine konstruktive Entscheidungsfindung (z.B. Fristen, Kommunikationswege, Formate, Ansprechpersonen etc.).

Professionelles Verwalterhandeln erfordert von Ihnen,

dass Sie die **Ziele und Erwartungen** kennen, welche die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft mit der Baumaßnahme verbindet. Zieldefinitionen sind unabdingbar, um als Verwalter die Schnittstellenfunktion professionell auch im Umgang mit Dritten (Energieberater, Architekten, Fachingenieure etc.) erfüllen zu können. Je nach Bedarf sollten bei umfangreichen Energieeffizienzmaßnahmen bereits frühzeitig mögliche, bspw. barriere-reduzierende oder wohnumkomfortsteigernde Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ganzheitlich mitbedacht werden, um Kosten zu minimieren.

Sie sollten bereits in dieser Vorklärungsphase sachverständige Architekten/Fachingenieur und Energieberater einbinden und diese einladen, mögliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf der ersten Eigentümerversammlung vorzustellen. Da Inhalt und **Umfang von Energieberatungsleistungen** gesetzlich nicht vorgeschrieben sind, sollten Sie den gewünschten Leistungsumfang im Vorfeld definieren.¹⁵ Von Vorteil kann es sein, wenn in Ihrem Verwaltervertrag die Beauftragung von Erst- bzw. Initialberatungen in einem bestimmten Kostenrahmen vereinbart ist (Sachverständigenbudget).

¹⁵ Muster zur Vertragsgestaltung mit Energieberatern stellt der dena-Expertenservice zur Verfügung: <https://www.dena-expertenservice.de/>

Beschließt die Eigentümerversammlung energetische Sanierungsmaßnahmen, werden die nächsten Schritte in sogenannten **Vorbereitungsbeschlüssen** festgelegt. Inhalt dieser Beschlüsse ist u. a. die Ermächtigung und Beauftragung des Verwalters mit Vorbereitungsmaßnahmen und die Bereitstellung der hierfür erforderlichen finanziellen Mittel. Beschlussgegenstände können sein:

- Beauftragung von Sachverständigen/Ingenieuren/sonstigen Beratern mit der Bestands- und Bedarfsermittlung sowie der Kostenschätzung möglicher Baumaßnahmen (Komplettsanierung vs. Einzelmaßnahmen)
- ggf. Beauftragung von Bauwerksuntersuchungen, z. B. bei Fragen der Statik
- Beauftragung/Hinzuziehung eines Fördermittelberaters, denn Energieberater beraten nicht zu Fördermitteln bzw. zu Finanzierungsmöglichkeiten
- Beauftragung eines Energieberaters, der vor Ort den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes aufnimmt, Energieeffizienzdaten berechnet, Energieeinsparpotenziale ermittelt und ggf. einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellt¹⁶
- ggf. Beauftragung einer externen energetischen Baubegleitung, die sowohl die bautechnischen Analysen⁴ als auch die Energieeffizienz- sowie Finanzierungs- und Fördermittelberatung aus einer Hand liefert
- Festlegung von Kostenrahmen
- Bereitstellung finanzieller Mittel
- Vergütung zusätzlicher Leistungen des Verwalters
- Gründung eines Bauausschusses, der ausschließlich vorbereitende, beratende und prüfende Funktionen innehat
- Beauftragung eines Rechtsanwalts, etwa eines Fachanwalts für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, mit der Beratung zur Durchführung von Maßnahmen der (modernisierenden) Instandhaltung und Instandsetzung, baulichen Veränderungen und Modernisierungen, der Vertragsgestaltung und der Prüfung von Beschlussvorlagen

Bestimmtheit von Beschlüssen

Der Inhalt eines Beschlusses im Sinne des § 23 WEG muss klar und hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, durchführbare Regelungen enthalten und darf keine inneren Widersprüche aufweisen (BGH ZWE 2015, 131; BGHZ 139, 288 [298]; OLG Hamburg ZMR 2007, 210f.). Der Inhalt muss sich aus dem Beschluss selbst entnehmen lassen (LG München I ZWE 2014, 419 (420); LG München I ZMR 2014, 920 (922)).

Gemäß § 10 Abs. 4 WEG ist ein Beschluss nicht nur gegenüber den Wohnungseigentümern, sondern auch gegenüber deren Sonderrechtsnachfolgern bindend. Aus diesem Grund sind Beschlüsse wie Grundbucheklärungen objektiv-normativ nach der nächstliegenden Bedeutung des Wortsinns ausulegen. Anders als bei der Auslegung von Willenserklärungen gemäß §§ 133, 157 BGB kommt es auf die subjektiven Vorstellungen der über den Beschlussantrag abstimmenden Wohnungseigentümer nicht an.

¹⁶ Im Rahmen der geförderten Vor-Ort-Energieberatung durch die BAFA ist die Beratung zu den relevanten Förderprogrammen für energetische Sanierungen Gegenstand des Beratungsberichtes.

Ein unbestimmter Beschluss kann anfechtbar, aber auch nichtig, d. h. von Anfang an unwirksam sein. Dies hängt davon ab, ob eine durchführbare Regelung noch erkennbar ist (dann bloße Anfechtbarkeit nach § 23 Abs. 4 WEG) oder ob dies nicht der Fall ist und der Beschluss gar widersprüchlich und damit nichtig ist (vgl. OLG Hamburg ZMR 2008, 225; LG Hamburg ZWE 2011, 284 (285); LG Hamburg ZWE 2012, 286 (287); BGHZ 139, 289 [292]; LG München ZMR 2014, 920 (922f.) zur Anfechtbarkeit; BGHZ 139, 289 [292] zur Nichtigkeit; LG Hamburg ZWE 2012, 286 (287) zur Nichtigkeit).

Dem Beschluss muss klar und eindeutig zu entnehmen sein, welche Maßnahmen vorgenommen werden sollen, auch wenn der Sanierungsumfang noch nicht

konkret feststeht (vgl. LG Hamburg ZWE 2012, 329 (330); LG Köln ZMR 2007, 652; OLG Hamm ZMR 2005, 306; BGH ZWE 2013, 360; OLG München ZMR 2007, 557f.). Grundsätzlich müssen Art und Weise sowie Umfang einer Maßnahme, deren Kosten und die Finanzierung geregelt werden (vgl. LG Dortmund ZWE 2015, 40 (41); LG Hamburg ZWE 2012, 329 (330)).

Ausnahmen von diesen Grundsätzen bestehen lediglich für sog. Grundlagenbeschlüsse, mit welchen dem Grunde nach über das „Ob“ einer Maßnahme, ggfs. mit einem bestimmten Kostenvolumen, entschieden wird, ohne dass bereits die Einzelheiten festgelegt werden (vgl. LG Hamburg ZMR 2011, 387f.; LG Hamburg ZMR 2012, 217 (218)).



TIPP: Beschlussfassung und Umgang mit Beschlussanfechtungen

Grundsätzlich sollten die unterschiedlichen Maßnahmen Gegenstand verschiedener Beschlüsse sein. Wird nur ein Beschluss gefasst und wird dieser angefochten, ist andernfalls die gesamte Sanierung gefährdet. Außerdem kann so besser den Abstimmungsmodalitäten Rechnung getragen werden. Die erforderlichen Mehrheiten ergeben sich aus der Art der Maßnahme (siehe Kapitel 3.3).

Bis zur Rechtskraft einer Entscheidung durch das Gericht bleiben angefochtene Beschlüsse wirksam und sind von Ihnen umzusetzen. Die Wohnungseigentümer können aber auch beschließen, dass die Umsetzung erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist (wenn keine Anfechtungsklage erhoben wurde) oder nach rechtskräftiger Entscheidung (wenn Anfechtungsklage erhoben wurde) erfolgen soll.





CHECKLISTE VORKLÄRUNGSPHASE

Was sollte vor der ersten Eigentümerversammlung berücksichtigt werden?

- Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat vor der Eigentümerversammlung schriftlich informiert über**
 - ▶ Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungsbedarf
 - ▶ Optionen energetischer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Vorbereitungsmaßnahmen als TOP's auf die Tagesordnung der ETV gesetzt und mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt**
- ETV fristgerecht – i. d. R. spätestens zwei Wochen vor Versammlungstermin – einberufen**

Anmerkung: Beachten Sie eine mögliche abweichende Einberufungsfrist in der Gemeinschaftsordnung.

- Beschlussvorlagen erstellt und geprüft, z. B. zur**
 - ▶ Beauftragung von Beratungsleistungen, bspw. eines Architekten mit der Grundlagenermittlung, Vorplanung inkl. Kostenschätzung (vgl. §§ 34, 35 HOAI)
 - ▶ Finanzierung der Beratungsleistungen
 - ▶ Wahl eines Bauausschusses
 - ▶ Sondervergütung des Mehraufwands für die Verwaltung
 - ▶ Recherche von Finanzierungsmöglichkeiten und Fördermitteln
 - ▶ Ermächtigung des Verwalters zur Beauftragung
 - eines Energieberaters zur Erfassung und Analyse des energetischen Zustandes des Gebäudes und eines Gutachtens zur Wirtschaftlichkeit bspw. im Rahmen einer geförderten BAFA-Vor-Ort-Beratung
 - von Sachverständigen / Architekten / Fachberatern
 - eines Fachanwalts (Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bau- und Architektenrecht)



TIPP: Vergütung

Als Verwalter sollten Sie sich den zusätzlichen und mitunter ganz erheblichen Aufwand für das Vorbereiten und Begleiten von energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesondert vergüten lassen. Eine adäquate Honorierung kann in der ersten Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Der DDIV unterstützt Haus- und Immobilienverwalter mit geprüften DDIV-Muster-Verwalterverträgen. Die Vertragsmuster können Sie über den Shop der DDIVservice GmbH beziehen. Mitglieder der DDIV-Landesverbände erhalten diese Vertragsvorlagen kostenfrei. Der DDIV-Mustervertrag sieht auf Basis der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) eine Sondervergütung vor. Alternativ bietet der Mustervertrag die Möglichkeit, einen festen Prozentsatz der Bezugsgröße zu vereinbaren.

Ferner können Sie mit der Eigentümergemeinschaft eine separate Honorarvereinbarung über die Vergütung treffen, die sich prozentual an der Bausumme orientiert. Zudem können Bonuszahlungen verabredet werden, etwa für den Fall, dass der Kostenrahmen nicht überschritten wird.

Nach den KfW-Programmen Energieeffizient Sanieren - Kredit (Produktnummern 151 und 152) und Investitionszuschuss (430) kommt ggf. die Förderung eines zusätzlichen Verwalterhonorars als Baunebenkosten zum zugesagten Förderzweck in Betracht. Förderfähig sind dabei die im Rahmen von Einzelmaßnahmen oder Effizienzhausstufen anfallenden zusätzlichen Kosten der Verwaltung, z. B. für die Beschlussfassung einer förderfähigen energetischen Sanierung (Modernisierung) und für die Beantragung und Abwicklung einer Förderzusage. Diese Kosten sind bei der Antragstellung in der Bestätigung des Energieeffizienzexperten zu berücksichtigen und auf Anforderung der KfW plausibel nachzuweisen (vgl. Kapitel 3.2). Die Energieberater erstellen dabei i. d. R. eine Dokumentation der förderfähigen Kosten, in der auch die Kosten des Verwalters aufgestellt und nachgewiesen werden. Dabei ist es nicht die Aufgabe der Sachverständigen, die Angemessenheit dieser Kosten zu prüfen, sondern lediglich die tatsächlich in Zusammenhang mit der geförderten Sanierungsmaßnahme entstandenen Kosten zu bestätigen. Es ist auch möglich, dass diese Aufstellung aller Investitionskosten durch den Verwalter erfolgt und vom Sachverständigen lediglich auf sachliche und rechnerische Richtigkeit geprüft wird.

Als Verwalter sind Sie hinsichtlich der Beratung und Information der Eigentümergemeinschaft zu Sanierungsoptionen auf die Kooperation mit verschiedensten Fachleuten, etwa Energieberatern, Ingenieuren sowie Architekten angewiesen. Verwaltungsunternehmen, die intern Sachverständige beschäftigen, haben diese wie externe Experten zu bezahlen.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.

Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden und über 2.200 Mitgliedsunternehmen fordert der Spitzenverband adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung der Branche. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der DDIV zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an und verpflichten sich zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner. Die Arbeit des DDIV überzeugt: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden. Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!
www.ddiv.de

Der DDIV steht für:

2.200
hauptberufliche
Mitgliedsunternehmen

38.000
qualifizierte
Beschäftigte

4,6 MIO
verwaltete
Wohneinheiten

8,1 MRD
EURO
jährliche
Investitionskosten

536 MRD
EURO
Gesamtwert
verwalteter Einheiten



MUSTER VORBEREITUNGSBESCHLÜSSE

Alle Muster dieser Publikation dienen lediglich als unverbindliche Orientierungs- und Formulierungshilfe, die weder eine Rechtsberatung darstellt noch ersetzt. Die Musterformulierungen können die besonderen Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen und befreien nicht von der Prüfung, ob diese den derzeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Wir empfehlen Ihnen deshalb eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung des Musters.

TOP 1.1: Beauftragung von Beratungsleistungen¹⁷

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen die Ermächtigung des Verwalters, das Architektenbüro _____ [Name, Adresse] _____ im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen und das Angebot vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € mit folgenden Inhalten anzunehmen:

- _____ [Beschreibung des Inhalts des Angebots, z. B. mit der Ermittlung der Grundlagen, Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) und der Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10] _____

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen das Angebot des Energieberatungsunternehmens _____ [Name, Adresse] _____ vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € anzunehmen. Die Wohnungseigentümer beschließen die Ermächtigung des Verwalters das Unternehmen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft mit der energetischen Voruntersuchung zu beauftragen.

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen die Ermächtigung des Verwalters, die Förderberatung _____ [Name, Adresse] _____ im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen und das Angebot vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € die folgenden Inhalte betreffend anzunehmen:

- _____ [Beschreibung des Inhalts des Angebots] _____

¹⁷ Angebote sollten der Niederschrift zu Beweiszwecken beigelegt werden.

TOP 1.2: Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für die Erstellung einer Bestands- und Bedarfsanalyse durch das Architekturbüro (Energieberatungsunternehmen, Förderungsberatungsunternehmen) in Höhe von _____ [Wert] _____ €, (insgesamt maximal _____ [Wert] _____ €) erfolgt aus der Instandhaltungsrückstellung.¹⁸

TOP 1.3: Vergütung von Mehrleistungen durch die Verwaltung

Der Verwalter erhält für seine Mehrleistungen, welche in der Beauftragung von Fachleuten und – unternehmen, der Koordination der Kommunikation der beauftragen Unternehmen, der Zusammenstellung der Ergebnisse der Grundlagenermittlung, insbesondere aus den Bestands- und Bedarfsanalysen, der Erstellung eines ersten Plans für die weitere Vorplanung sowie der Information der Wohnungseigentümer besteht, eine Vergütung in Höhe von _____ [Wert] _____ €. Die Finanzierung der Kosten für die Tätigkeit des Verwalters in Höhe von _____ [Wert] _____ € erfolgt aus der Instandhaltungsrückstellung.

TOP 1.4: Wahl eines Bauausschusses

Für eine unmittelbare Beteiligung der Wohnungseigentümer wird zur Begleitung des Gesamt-sanierungsprozesses ein Bauausschuss, bestehend aus _____ [ungerade Anzahl] _____ Wohnungseigentümern gewählt. Durch den Bauausschuss sollen die Wohnungseigentümer sich zusätzlich über den jeweiligen Stand der Gesamtmaßnahme informieren können. Der Bauausschuss unterstützt den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Zusammenstellung der Ergebnisse der Grundlagenermittlung, insbesondere aus den Bestands- und Bedarfsanalysen, bei der Erstellung eines ersten Plans für die weitere Vorplanung sowie bei der Kommunikation und Information der Wohnungseigentümer. Als Mitglied des Bauausschusses werden gewählt: _____ [Namen] _____ .

Anmerkung: Die Abstimmung über die einzelnen Mitglieder erfolgt separat.

TOP 1.5: Kostenerstattung und Finanzierung

Die Mitglieder des Bauausschusses erhalten jährlich eine Aufwandspauschale in Höhe von _____ [Wert] _____ €. Die Zahlung erfolgt aus dem laufenden Wohngeld.

¹⁸ Ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage ist nur bei Instandhaltungsmaßnahmen möglich (§22 Abs. 2 WEG).

4.2 VORPLANUNG

Es folgt eine Arbeitsphase, in der Sie die gefassten Beschlüsse umzusetzen haben. Der Beirat und ggf. der Bauausschuss sollten über Ihr Vorgehen informiert sein. Die Entscheidungsfindung der Wohnungseigentümergeinschaft beruht im Wesentlichen auf Informationen über den Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf, die Energieeffizienz des Gebäudes, mögliche energetische Maßnahmen und eine Kosten-Nutzen-Analyse. Dabei sind neben den Konstruktionsmerkmalen der Gebäudehülle die technische Gebäudeausrüstung und das Nutzerverhalten zu berücksichtigen.

In der Vorplanungsphase arbeiten Sie mit Experten zusammen, um das Wohngebäude entsprechend der jeweiligen Vorbereitungsbeschlüssen energetisch und bautechnisch zu analysieren. Energieberater verfügen über die notwendige Expertise, um energetische Schwachstellen des Gebäudes detailliert darzustellen. Sie benötigen zur Berechnung der Energieeffizienz des Gebäudes die Verbrauchsdaten der vergangenen Jahre, ein aktuelles Schornsteinfegerprotokoll und die Planungsunterlagen des Wohngebäudes. Ferner werden durch die Eigentümer Kostenrahmen für die jeweiligen beschlossenen Maßnahmen festgelegt, nachdem erste Angebote eingeholt wurden. Auf der Basis der Analyseergebnisse entwickeln Sie in einem weiteren Schritt unterschiedliche Sanierungsoptionen, vergleichen diese und dokumentieren sie ggf. in einem individuellen Sanierungsfahrplan für das jeweilige Wohngebäude.

Berufen Sie eine weitere, zumeist außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung ein, sobald die konkreten Informationen gemäß der Vorbereitungsbeschlüsse der ersten Eigentümerversammlung vorliegen.

Die zweite Eigentümerversammlung

Laden Sie die beauftragten bzw. ggf. zu beauftragenden Fachleute (Sachverständige, Architekten, Ingenieure, Energieberater usw.) zur zweiten Eigentümerversammlung ein, um die Wohnungseigentümer möglichst umfassend zu informieren. Die Fachleute können Zwischenergebnisse der Vorplanung selbst präsentieren, die Eigentümer sachgerecht informieren und Fragen beantworten. Des Weiteren sollten sie die Eigentümer über das Ergebnis der Fördermittelrecherche und aktuelle Finanzierungsmöglichkeiten informieren. Laden Sie aus diesem Grund Vertreter von Förderbanken gleich mit zur Eigentümerversammlung ein, damit diese Förderungsmöglichkeiten im Detail vorstellen und Fragen der Wohnungseigentümer beantworten können. In vielen Bundesländern sind die Förderbanken bereit, auf Eigentümerversammlungen ihre Förderungsmöglichkeiten vorzustellen. Kündigen Sie die Teilnahme der betreffenden Personen in der Einladung zur ETV an (z. B. TOP X: *„Bericht des Herrn M. von der X-Bank über Förderungsmöglichkeiten der energetischen Sanierungsmaßnahmen“*).

Gegenstand der zweiten Versammlung sind i. d. R. Grundlagenbeschlüsse zur Umsetzung bestimmter Einzelmaßnahmen bzw. zur Vollsanierung, konkretisierende Planungsbeschlüsse zu den Maßnahmen und Beschlüsse zum weiteren Vorgehen. Dazu gehört u. a. die Aufstellung eines Sanierungsplans für das Gebäude durch einen Energieberater, die Erarbeitung eines konkreten Konzepts durch den Architekten (Ausführungsplanung) oder ein erstes Finanzierungskonzept.

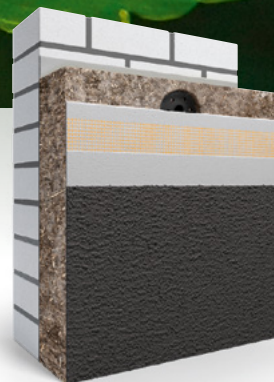
Die Wohnungseigentümer sollten sich unter dem Gesichtspunkt der Baukosten, der Umweltverträglichkeit und der Nachhaltigkeit auch mit der Frage befassen, welche Baustoffe verwendet werden sollen.

Hanf dämmt grüner. Die natürliche Alternative.

Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Das revolutionäre Dämmsystem Capatect System Natur+ basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen und verfügt über hervorragende Dämmeigenschaften. Auch die hohe Diffusionsoffenheit und der ausgezeichnete Schallschutz werden Sie überzeugen.

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener



Capatect System Natur+

Eine Orientierungshilfe für umweltverträgliche Baustoffe bieten Gütesiegel wie der Blaue Engel (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), Natureplus (Internationaler Verein für zukunftsfähiges Bauen e. V.), IBR (Institut für Baubiologie Rosenheim), RAL (Deutsches Institut für Kennzeichnung und Gütesicherung e. V.) oder auch das DGNB Navigator Label (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.)^{19, 20} Betrachten Sie den Sanierungsprozess von der Vorklärungsphase bis zur Phase der Nachbereitung ganzheitlich und unterziehen Sie ihn einer regelmäßigen Überprüfung. Gleichen Sie insbesondere Baumaßnahmen mit der Kostenentwicklung und der Finanzierung ab. In der zweiten Eigentümersammlung werden i. d. R. juristisch geprüfte Beschlüsse gefasst, die Sie als Verwalter ermächtigten Sachverständige im Namen der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen:

- Beauftragung von Architekten/Fachplanern mit der
 - Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß §§ 34, 35 HOAI, Anlage 10)
 - Ausführungsplanung (detailliertes Konzept) auf der Basis des Berichts des Energieberaters etc. (Leistungsphase 5 gemäß §§ 34, 35 HOAI, Anlage 10)
 - Vorbereitung der Auftragsvergabe: Aufstellen von Leistungsbeschreibungen, Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, Kostenermittlung, Zusammenstellung der Vergabeunterlagen etc. (Leistungsphase 6 gemäß §§ 34, 35 HOAI, Anlage 10)

- Mitwirkung bei der Vergabe: Ausschreibung der umzusetzenden Maßnahmen, Einholung entsprechender Angebote von ausführenden Firmen etc. (vgl. Leistungsphase 7 gemäß §§ 34, 35 HOAI, Anlage 10)
- Beauftragung einer Kosten-Nutzen-Berechnung und einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für Sanierungsoptionen, Erstellen eines Finanzierungskonzepts
- ggf. Beauftragung weiterer Berater (z. B. Finanzierungsberatung, Brandschutzsachverständiger, Schallschutzexperte, Anlagentechniker, Statiker)

¹⁹ Eine Orientierungshilfe zu nachhaltigen Bauprodukten wurde 2016 vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg veröffentlicht: http://www.holz-von-hier.de/wp-content/uploads/2015/12/Der-Weg-zum-gesunden_-Bauprodukt_web-1.pdf

²⁰ Erste Kommunen bezuschussen zertifizierte Naturdämmstoffe: https://www.fnr.de/uploads/media/%C3%9Cbersicht_Daemmstoff-Foerderung.pdf



CHECKLISTE VORPLANUNG

Was muss vor der zweiten ETV berücksichtigt werden?

- Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat vor der Eigentüerversammlung schriftlich informiert über**

- ▶ Ergebnisse der Grundlagenermittlung
- ▶ erste Kostenschätzungen

- Tagesordnung der ETV mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt**

- ETV fristgerecht – i. d. R. spätestens zwei Wochen vor Versammlungstermin – einberufen**

Anmerkung: Beachten Sie eine mögliche abweichende Einberufungsfrist in der Gemeinschaftsordnung.

- Beschlussvorlagen erstellt und geprüft, z. B. zur**

- ▶ Beauftragung
 - eines Architekten/Fachplanern mit
 - mit den Grundleistungen der Leistungsphasen 4-7 gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10, insbesondere der Erstellung eines Gesamtsanierungskonzepts inkl. Erstellung der Ausschreibung und Einholung entsprechender Angebote von bauausführenden Unternehmen
 - ggf. weiterer Berater (z. B. Finanzierungsberatung)



MUSTER GRUNDLAGENBESCHLUSS UND PLANUNGSBESCHLÜSSE

Alle Muster dieser Publikation dienen lediglich als unverbindliche Orientierungs- und Formulierungshilfe, die weder eine Rechtsberatung darstellt noch ersetzt. Die Musterformulierungen können die besonderen Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen und befreien nicht von der Prüfung, ob diese den derzeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Wir empfehlen Ihnen deshalb eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung des Musters.

TOP 1.1: Grundlagenbeschluss zur Baumaßnahme

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen Maßnahmen durchzuführen, um den folgenden Zustand des Gebäudes _____ [Bezeichnung] _____ zu erreichen.

- _____ [Konkrete Ergebnisbeschreibung] _____

TOP 1.2: Beauftragung des Architekten/Fachingenieurs mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts²¹

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen die Beauftragung des Architekten/
Fachingenieurs _____ [Name, Adresse] _____ mit der Erstellung der Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung inkl. der Vorbereitung und Vergabe von Aufträgen auf der Basis von Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnissen gemäß Leistungsphasen 4-7 (§§ 34, 35 HOAI) für das Gebäude _____ [Adresse] _____ entsprechend dem Angebot vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € anzunehmen. Die Verbesserung des energetischen Zustandes soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- _____ [Beschreibung des Inhalts/der Maßnahmen des Angebots] _____

²¹ Angebote sollten der Niederschrift zu Beweis Zwecken beigelegt werden.

BEISPIEL

- Möglichkeiten zur Einsparung von Heizenergie durch Vornahme einer Fassadendämmung, der Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke sowie durch den Austausch der Fenster und Türen gegen dreifach verglaste Elemente Erneuerung der Heizungsanlage und Wechsel zu einem Heizungssystem auf der Basis einer Erdwärmepumpe oder eines Blockheizkraftwerks
- Ermittlung der Wirtschaftlichkeit eines Blockheizkraftwerks unter Berücksichtigung der Kosten der Errichtung und des Betriebs
- Einbau von neuen intelligenten Zählern und Verbrauchserfassungsgeräten (Smart Meter)
- Vergrößerung der Kabine des Fahrstuhls durch neuartige gegengewichtslose Antriebssysteme zur Verbesserung des barrierefreien Zustandes des Gebäudes

TOP 1.3: Beauftragung der Erstellung eines Finanzierungskonzepts für die Gesamt-sanierungsmaßnahme

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft _____ [Bezeichnung] _____ beschließen die Beauftragung des Architekten/Ingenieurs _____ [Name, Adresse] _____ gemäß dem Angebot vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € mit der Erstellung eines Finanzierungsplans für die Gesamt-sanierungsmaßnahme gemäß TOP 1.2. Der Verwalter wird ermächtigt, das Angebot im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft anzunehmen.

TOP 1.4: Finanzierung²²

Die Finanzierung der Kosten für die Erstellung des Sanierungskonzepts in Höhe von _____ [Wert] _____ € und der Kosten für die Erstellung eines Finanzierungsplanes in Höhe von _____ [Wert] _____ € erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

²² Ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage ist nur bei Instandhaltungsmaßnahmen möglich (§22 Abs. 2 WEG).

4.3 AUSFÜHRUNGSPLANUNG

In der folgenden Arbeitsphase haben Sie die gefassten Beschlüsse umzusetzen. Sie beauftragen beschlussgemäß Fachleute mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts und mit der Kostenermittlung inklusive der Dokumentation voraussichtlicher Einsparungen. In Abstimmung mit dem Beirat und ggf. dem Bauausschuss sollten Sie anschließend das Sanierungskonzept sowie die Kostenermittlung und Einsparpotenziale auswerten. Daraufhin entwirft das Architekturbüro bzw. bei kleineren Einzelmaßnahmen der Energieberater ein Umsetzungskonzept sowie einen detaillierten Zeitplan und Sie holen auf der Basis von Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnissen Angebote bauausführender Unternehmen ein.

Sobald Sie die erforderlichen Informationen, wie einen Preisspiegel, das Finanzierungskonzept auf Basis von Rücklagen, Förderprogramme, Sonderumlagen oder Kredite, Kosten-Nutzen-Analyse, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die konkrete Planung der Maßnahmen etc. gesammelt und vorliegen haben, berufen Sie eine weitere Eigentümerversammlung ein.

Die dritte Eigentümerversammlung

In der dritten Eigentümerversammlung stellen Sie die erarbeiteten Konzepte, Gutachten, Kostenberechnungen und Angebote vor. Auch zu dieser Versammlung sollten Sie die involvierten Energieberater, Architekten und Ingenieure einladen.

Hier verständigen sich die Wohnungseigentümer i. d. R. abschließend auf das konkrete Sanierungsvorhaben, die zu realisierenden Maßnahmen und über die Finanzierung. Nachdem die Eigentümer bauliche Maßnahmen und deren Umsetzung beschlossen haben, beauftragt die Gemeinschaft den Energieberater, die gewünschten Förderungen zu beantragen, da die Antragstellung in der Regel vor Baubeginn zu erfolgen hat. Förderzusagen sollten daher vor

Baubeginn vorliegen. In der Ausführungsplanungsphase fasst die ETV Beschlüsse zur Beauftragung und Durchführung konkreter Sanierungsmaßnahmen (Vertragsgestaltungen, Bauzeit, Bauüberwachung, Abnahme, Finanzierung und Kostenverteilung), etwa:

- Beauftragung der ausführenden Unternehmen
- Beauftragung eines Architekten mit der Bauüberwachung und Dokumentation inkl. Abnahme und Objektbetreuung gemäß Leistungsphasen 8 und 9 gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10
- ggf. Abschluss eines Förderkredits
- Beantragung von Fördermitteln, sofern nicht bereits durch den Energieberater erfolgt und ggf. Beschluss über die Bevollmächtigung des Verwalters zur Beantragung von Fördermitteln gemäß den Empfehlungen des Energieberaters
- Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung

Es kann sinnvoll sein, vor Baubeginn im Gemeinschafts- und Sondereigentum eine Beweissicherung über bereits vorhandene Schäden durchzuführen. Eine ETV kann entscheiden, inwieweit das Gemeinschaftseigentum von Sachverständigen vor der Ausführung der Baumaßnahme(n) auf Baumängel zu prüfen ist. Die Begehung des Gebäudes ist im Rahmen der von der BAFA bezuschussten Vor-Ort-Energieberatung verpflichtend.

Die **Kostenverteilung** erfolgt nach dem Kostenverteilungsschlüssel der Gemeinschaftsordnung (GemO). Wenn in der GemO die Kostenverteilung nicht geregelt ist, gilt der gesetzliche Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG). Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall eine andere

Kostenverteilung beschließen, „wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt“ (§ 16 Abs. 4 WEG). Erforderlich ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit von drei Viertel aller Stimmberechtigten und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Dies gilt gleichermaßen für Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 WEG), Kosten baulicher Veränderungen und Modernisierungen (22 Abs. 1 und 2 WEG). Tauchen Fragen zur Kostenverteilung auf, empfehlen wir Ihnen, eine juristische Beratung wahrzunehmen.

Wenn die Gemeinschaft die Sanierung über eine **Kreditaufnahme** finanziert, ist besondere Vorsicht geboten. Machen Sie den Wohnungseigentümern neben den Vor- und Nachteilen von Finanzierungsvarianten die Haftungsrisiken vollumfänglich bekannt. Wenn Sie das unterlassen, kann sich ein Haftungsrisiko für Sie ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 244/14).

Für eine erfolgreiche Planung und Durchführung der Sanierung ist Ihre **Kommunikation mit den Interessensgruppen** auch in der Ausführungsplanungsphase wichtig. Mieter sollten von vermietenden Wohnungseigentümern im Falle von Erhaltungsmaßnahmen „rechtzeitig“ (§ 555a Abs. 2 BGB) und im Falle von Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen in Textform über „die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten“ (§ 555c Abs. 1 BGB) informiert werden. Andernfalls sind die Mieter nicht verpflichtet, die Maßnahme zu dulden.



TIPP: Nachschusspflicht

Der Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Wohnungseigentümergeinschaft birgt das Risiko, dass einzelne Zahlungsausfälle anderer Wohnungseigentümer kompensiert werden müssen. Erläutern Sie den Wohnungseigentümern in der ETV die sogenannte Ausfallhaftung im Innenverhältnis ebenso wie die anteilige Außenhaftung und dokumentieren Sie diese Erläuterung in der Niederschrift. Andernfalls besteht die Gefahr einer Ungültigerklärung im Beschlussanfechtungsverfahren (vgl. BGH, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 244/14, NJW 2015, 3651-3656).



CHECKLISTE AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Was muss vor der dritten ETV berücksichtigt werden?

- Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat vor der Eigentümerversammlung schriftlich informiert, über:**
 - ▶ alle vorliegenden Ausschreibungsergebnisse inkl. Vergabeempfehlungen
 - ▶ Haftungsrisiken der Kreditaufnahme (solidarische Ausfallhaftung)
 - ▶ ggf. Förderzusage
 - ▶ ggf. Konditionen des Förderkredits, Darlehensvertrags, KfW-Förderprogramme²³

- Tagesordnung der ETV mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt**

- ETV fristgerecht – spätestens zwei Wochen vor Versammlungstermin – einberufen**

Anmerkung: Beachten Sie eine mögliche abweichende Einberufungsfrist in der Gemeinschaftsordnung.

- Beschlussvorlagen zur detaillierten Ausführung erstellt und geprüft, bspw. zur/zum**
 - ▶ Beauftragung der ausführenden Firmen
 - ▶ detaillierten Umfang sowie zur Gestaltung der durchzuführenden Maßnahmen inkl. Zeitplanung
 - ▶ Beauftragung des Architekturbüros mit der Bauüberwachung, Bauabnahme und Dokumentation sowie mit der Objektbetreuung (Leistungsphasen 8, 9 gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10)
 - ▶ Finanzierung der energetischen Maßnahme(n) ggf. inkl. Darlehensunterlagen
 - ▶ ggf. Verteilung der Kosten (Kostenverteilungsbeschluss), wenn in der Gemeinschaftsordnung nicht festgelegt
 - ▶ ggf. Aussetzung der Umsetzung bei Anfechtung

²³ Grundsätzlich gelten die Bedingungen der KfW zum Zeitpunkt des Antragsesinganges. Seit April 2016 sind die Zinsen in den Kreditprogrammen jederzeit durch die KfW anpassbar.



WIR MACHEN MEHR AUS IHRER IMMOBILIE.

SWP Smart Home:

von Automation über Energiesparen bis Entertainment

Bieten Sie Ihren Mietern oder Käufern ein Zuhause mit Zukunft: modern und sparsam, unterhaltsam und komfortabel dank eingebautem Internet 4.0.

Das „Internet der Dinge“ erobert rasant unser Leben: Geräte und Gegenstände kommunizieren untereinander und erledigen einfache Aufgaben selbstständig. In vielen Gebäuden werden Heizung, Klima, Beleuchtung und Verschattung schon heute automatisch je nach Witterung gesteuert, für ein optimales Raumklima bei möglichst geringem Energieverbrauch. Fernsteuerung und Überwachung bieten dabei zusätzlichen Komfort. Und schließlich sorgt intelligente Stromerzeugungs- und Verbrauchssteuerung für deutliche Einsparungen – etwa indem sie Hausgeräte genau dann einschaltet, wenn die Solaranlage gerade kostenfrei Strom produziert.

Am meisten werden sich Ihre zukünftigen Bewohner über modernes Home Entertainment der Extraklasse freuen: mit einem hochwertigen Endgerät für TV, Internet und Telefonie.

Sie möchten Ihre Immobilie für die Energie- und Entertainment-Zukunft fit machen – und damit attraktiver für potenzielle Miet- bzw. Kaufinteressenten? Die Stadtwerke Pforzheim sind Ihr professioneller Partner mit komplettem Smart-Home-Rundumservice: Ihr persönlicher SWP-Berater freut sich schon auf Ihren Anruf!

Unser Angebot:

- Nachhaltige, bundesweite Strom- und Gaslieferung
- Individuelle Abrechnungsmodalitäten (Block-, Stichtagsabrechnung)
- Online-Portal zur Verwaltung und Abrechnung Ihrer Objekte/ Liegenschaften
- Abschlagszahlungen nach Wunsch (monatlich, quartalsweise, jährlich)
- Management von Leerständen (individuelle Tariflösungen)
- Persönliche Ansprechpartner für eine schnelle und reibungslose Betreuung

SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG
Postfach 10 16 40 · 75116 Pforzheim
www.stadtwerke-pforzheim.de
markt.hausverwaltung@stadtwerke-pforzheim.de
Telefon: (07231) 3971-3270



MUSTER AUSFÜHRUNGSBESCHLÜSSE

Alle Muster dieser Publikation dienen lediglich als unverbindliche Orientierungs- und Formulierungshilfe, die weder eine Rechtsberatung darstellt noch ersetzt. Die Musterformulierungen können die besonderen Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen und befreien nicht von der Prüfung, ob diese den derzeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Wir empfehlen Ihnen deshalb eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung des Musters.

TOP 1.1: Energetische Sanierungsmaßnahmen²⁴

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen, das Angebot des Unternehmers
_____ [Name, Adresse] _____ vom _____ [Datum] _____ in Höhe
von _____ [Wert] _____ € zur _____ [konkrete Beschreibung der
Maßnahme(n)] _____ anzunehmen.

Der Verwalter wird ermächtigt, den Vertrag im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen.

Es soll vereinbart werden, dass die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden anteiligen Sanierungskosten separat je Wohnung von der _____ [Name des Unternehmers/Unternehmens]
_____ ausgewiesen werden.

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beauftragen und bevollmächtigen den Verwalter,
namens und auf Kosten der Eigentümergeinschaft zu Kosten von maximal _____ [Wert]
_____ € das Angebot des Architekten/Bauingenieurs _____ [Name, Adresse]
_____ vom _____ [Datum] _____ zur Übernahme der Objektüberwachung
und Werksabnahme sowie der Objektbetreuung (Leistungsphasen 8 und 9 §§ 34, 35 HOAI i. V. m.
Anlage 10) anzunehmen und für folgende Aufgaben zu beauftragen:

- _____ [Beschreibung des Inhalts des Angebots] _____

²⁴ Angebote und ggf. Vertragsentwürfe sollten der Niederschrift zu Beweiszwecken beigelegt werden.

BEISPIEL (LPH 8)

- Die Abnahmereife (technisch, Bau-Soll vs. Bau-Ist) des Gemeinschaftseigentums zu überprüfen und eine Abnahmeempfehlung auszusprechen.
- Ein Begehungsprotokoll zu erstellen und darin die festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen schriftlich festzuhalten.
- Dem Verwalter ist der Begehungs- und Abnahmetermin vier Wochen vorher bekannt zu geben, damit dieser den Termin mindestens zwei Wochen vorher allen Wohnungseigentümern zur Ermöglichung einer Teilnahme mitteilen kann.

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beauftragen und bevollmächtigen den Verwalter gegenüber den Unternehmen schriftlich die rechtsgeschäftliche Abnahme zu erklären, vorausgesetzt der Architekt/Bauingenieur _____ [Name] _____ hat die Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums festgestellt und die rechtsgeschäftliche Abnahme empfohlen.

TOP 1.2: Finanzierung²⁵

Die Finanzierung der voraussichtlichen Kosten von _____ [Wert] _____ € zzgl. 10 Prozent Nebenforderungen für eine eventuell zu stellenden Bauhandwerkersicherheit nach § 648a BGB, demnach in Höhe von insgesamt _____ [Wert] _____ € wie nachstehend festgelegt:

- in Höhe eines Teilbetrages von _____ [Wert] _____ € durch einen KfW-Förderkredit für Wohneigentümergeinschaften aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- ggf. in Höhe eines Teilbetrages/des restlichen Teilbetrages von _____ [Wert] _____ € durch eine Sonderumlage
- in Höhe des restlichen Teilbetrages von _____ [Wert] _____ € durch Rückgriff auf Mittel der Instandhaltungsrücklage

²⁵ Ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage ist nur bei Instandhaltungsmaßnahmen möglich (§22 Abs. 2 WEG).

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen hinsichtlich der aufgeführten Finanzierungsmittel eine Sonderumlage in Höhe von _____ [Wert] _____ €:

- Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen.²⁶ Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der beigefügten Tabelle. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Die Sonderumlage ist bis zum _____ [Datum] _____ fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern auf das Konto der Gemeinschaft _____ [Name des Kreditinstituts, IBAN, BIC] _____ einzuzahlen. Die Sonderumlage ist der Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

TOP 1.3: KfW- Förderkreditaufnahme²⁷

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen hinsichtlich der unter TOP 1.2 aufgeführten Finanzierungsmittel den Abschluss eines KfW-Förderkreditvertrages in Höhe von _____ [Wert] _____ € mit der _____ [Name] _____ gemäß Förderzusage vom _____ [Datum] _____, die mit der Einladung zur Eigentümerversammlung versandt wurde und bei Beschlussfassung vorlag.

- Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft _____ [Bezeichnung] _____ beschließen den Verwalter zu ermächtigen, nach Eintritt der Bestandskraft der Beschlüsse unter TOP 1.1–TOP 1.3 im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft einen Darlehensvertrag mit der _____ [Landesbank/Förderbank] _____ zu den nach dem _____ [Förderprogramm des Bundeslandes] _____ und zu den nach den KfW-Förderprogrammen geltenden Bedingungen zu schließen.
- Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft _____ [Bezeichnung] _____ beschließt die Ermächtigung des Verwalters, der _____ [Landesbank/Förderbank] _____ und der KfW die für den Erhalt und die Zusage des Förderkredits nach den Programmvorschriften erforderlichen Unterlagen und Angaben vorzulegen und mitzuteilen.

²⁶ Die Berechnung erfolgt vorrangig gemäß Verteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung.

²⁷ Förderzusagen sollten der Niederschrift zu Beweiszwecken beigefügt werden.

4.4 UMSETZUNGSPHASE

Das Umsetzen der Beschlüsse ist Ihre Aufgabe als Verwalter. Bei der Beauftragung externer bauausführender und baubegleitender Fachleute sind Sie nach teilweise vertretener Auffassung verpflichtet, Solvenz und den Versicherungsschutz dieser zu beauftragenden Dienstleister zu prüfen (LG München I, Urteil vom 31.03.2016 Az. 1 S 19002/11 WEG). Allein eine Eintragung in die Expertenliste bedeutet nicht zwingend das Vorhandensein einer Haftpflichtversicherung. Bei Architekten und Ingenieuren wird der Versicherungsschutz über die übliche Haftpflichtversicherung für Planer abgedeckt.

Unter Mitwirkung des beauftragten Architekten schließen Sie Verträge mit den bauausführenden Unternehmen. Die Ausführung der Baumaßnahmen überwacht i. d. R. der Architekt/Bauingenieur. Zu dessen Aufgaben (vgl. Leistungsphase 8 gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10) gehören i. d. R. die:

- Überwachung und Steuerung von Terminen
- Kostenkontrolle und Kostensteuerung, Baubuchhaltung
- Vertragsüberwachung, ggf. unter Zuhilfenahme eines Fachanwalts
- Dokumentation des Baufortschritts
- Abnahme von Bauleistungen, Vertragsüberwachung

- Auflistung von Verjährungsfristen für Mängelansprüche, und die
- Abrechnung von Bauleistungen

Bei einer möglichen Kostenüberschreitung haben die Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Sie sind verpflichtet, die Wohnungseigentümer zu informieren und eine Eigentümersammlung einzuberufen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass gefasste Beschlüsse nicht eingehalten werden können. Sie haben die Wohnungseigentümer auch über den Fortgang der Maßnahmenumsetzung zu unterrichten.

Mit der Abnahme der Bauleistung durch einen beauftragten Bausachverständigen bestätigt der Bauherr, also die Eigentümergemeinschaft, die vertragsgemäße Ausführung (§ 640 Abs.1 BGB) der Arbeiten. Mit der Abnahme wird die Vergütung fällig (§ 641 BGB). Die Beweislast für Mängel bei der Leistungserbringung liegt jetzt bei der Wohnungseigentümergemeinschaft (BGH, Urteil vom 11.10.201 – VII ZR 383/99) und die Verjährungsfristen nach § 634a BGB für Mängelrechte beginnen (vgl. Kapitel 3.3).

Wegen der Bedeutung der Abnahme sollten Sie Baumängel protokollieren und ggf. klären lassen, ob diese einer Abnahme entgegenstehen bzw. ob eine Abnahme unter Vorbehalt erklärt werden kann. Gegebenenfalls sollten Sie auf Basis eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümer einen Fachanwalt beauftragen.



TIPP: Bauabnahme

Als Verwalter sollten Sie Bauleistungen ausschließlich dann abnehmen, wenn Sie zuvor durch die Eigentümer dazu bevollmächtigt wurden. Andernfalls drohen Ihnen erhebliche Haftungsrisiken. Sie sollten die Abnahme gemeinsam mit Fachplanern und wenn erforderlich auch mit Sachverständigen vornehmen. Die Abnahme vor Ort sollte unter Anwesenheit der Vertragsparteien stattfinden. Die Leistung wird im Abnahmeprotokoll, welches von den Vertragspartnern zu unterzeichnen ist, vom beauftragten Architekten oder Bauingenieur protokolliert. Dort werden ggf. auch Baumängel dokumentiert und eine Frist für ihre Beseitigung gesetzt. Die Abnahme ist zu verweigern, wenn wesentliche Mängel feststellbar sind sowie bei unvollständiger Leistungserbringung. Bei Personengefährdung oder erheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit sind Mängel i. d. R. wesentlich. Ist die Abnahmereife gegeben, liegen aber noch zu beseitigende Baumängel vor, besteht ein Zurückbehaltungsrecht i. d. R. in Höhe des doppelten der Mängelbeseitigungskosten (vgl. § 641 BGB).



CHECKLISTE UMSETZUNG

Was muss vor der vierten ETV berücksichtigt werden?

- Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat vor der Eigentümerversammlung schriftlich informiert, z. B. über:**
 - ▶ den Stand der Baukosten
 - ▶ den Stand Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahme(n)
- Tagesordnung der ETV mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt**
- ETV fristgerecht einberufen**
- Beschlussvorlagen erstellt und geprüft, bspw. zum/zur**
 - ▶ Ggf. Erhöhung der Baukosten
 - ▶ Ggf. Beauftragung eines Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht bei Zweifeln bzgl. der Abnahmereife

4.5 NACHBEREITUNGSPHASE

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sollten Sie das Feststellen von Baumängeln, das Überwachen und Geltendmachen von Mängelrechten sowie das Überwachen der Verjährungsfristen für Mängelrechte sicherstellen. Beauftragen Sie mit diesen Aufgaben (vgl. Leistungsphase 9 gemäß §§ 34, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10) nach Möglichkeit einen externen Sachverständigen (Architekten/Bauingenieur). Wurden KfW-Fördermittel in Anspruch genommen, reichen Sie die Verwendungsnachweise bis spätestens 36 Monate nach der Förderzusage ein. Fördermittel, die erst nach Umsetzung abgerufen werden können, sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Fristen zu beantragen. Dies gilt z. Z. für die KfW-Zuschussprogramme (z.B. Programm 430).

Im Falle von kreditfinanzierten Maßnahmen (Programm 151 und 152) gilt bspw. für den Nachweis der Mittelverwendung eine Frist von neun Monaten nach Auszahlung der KfW-Mittel. Dies führt in der Praxis dazu, dass die Kredite u.U. bereits ausgezahlt wurden, die Gesamtmaßnahme jedoch noch nicht komplett von den bauausführenden Unternehmen umgesetzt ist. Der Sachverständige kann in diesem Fall den energetischen Zustand nicht bestätigen, da bspw. die Heizung noch nicht ausgetauscht wurde. Wir empfehlen Ihnen daher, die KfW-Fördermittel erst nach Beendigung aller Maßnahmen vollständig abzurufen.

Als Verwalter haben Sie die Vorlage von Nachweisen bspw. über die Einhaltung der Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) z. B. auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde, sicherzustellen. Die bauausführenden Firmen haben der Wohnungseigentümergeinschaft als Bauherrin die Einhaltung von Mindestanforderungen schriftlich zu bestätigen (Unternehmererklärung). Zudem müssen gegebenenfalls die jeweiligen Nachweispflichten der geltenden Landesgesetze berücksichtigt werden.

Spätestens ein Jahr vor Ablauf der Verjährungsfristen sollte eine ETV einberufen werden, in der die Wohnungseigentümer über die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Feststellung von Mängeln entscheiden. Werden Baumängel festgestellt, sind diese von der bauausführenden Firma vor Ablauf der Verjährungsfrist zu beseitigen. Für den Fall, dass der Unternehmer der Pflicht zur Mängelbeseitigung nicht nachkommt, sollten die Wohnungseigentümer die Ermächtigung des Verwalters beschließen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Mängelrechten zu beauftragen (vgl. Kapitel 3.3).

Nutzerschulungen und Monitoring

Nach der Installation neuer Anlagentechnik, wie Heizung, Lüftung etc. sind die Wohnungseigentümer entsprechend in deren Nutzung einzuweisen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann zudem beschließen, dass die Heizung oder Lüftung nach Ablauf einer bestimmten Zeit nachgeregelt und an den Nutzer angepasst wird, denn allein durch das Einhalten geltender Qualitätsstandards nach Energieeffizienzmaßnahmen, z. B. im Bereich der Heizungsoptimierung, könnten in Deutschland jährlich fünf bis sechs Mio. Tonnen CO₂-Emissionen zusätzlich eingespart werden (vgl. Jahnke et al. 2015).

In der Nachbereitungsphase sollten Sie den Erfolg der energetischen Sanierungsmaßnahmen bewerten. Sie sollten bereits in der Planung über Monitoringkonzepte nachdenken. Aussagen zur Energieeffizienz lassen sich bspw. aus dem Endenergieverbrauch von privaten Haushalten im Verhältnis zur Wohnfläche ableiten. Hier liefert die jährliche Heiz- und Energiekostenabrechnung wichtige Daten.

Die zeitnahe Rückmeldung von Energieverbrauchswerten an die Nutzer der Wohnung hat dabei Einfluss auf das individuelle Verbrauchsverhalten.

Immobilienverwalter begleiten, überblicken und integrieren die einzelnen Phasen des Sanierungsprozesses.

Damit sind sie, bei großen Sanierungsprojekten in Zusammenarbeit mit den Beiräten, in der Lage, den Prozessverlauf kontinuierlich zu überwachen und die Qualität sicherzustellen.



CHECKLISTE NACHBEREITUNGSPHASE

Was ist vor der fünften ETV zu diesem Thema zu berücksichtigen?

- Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat vor der Eigentümerversammlung schriftlich informiert, z. B. über:**
 - ▶ die Einhaltung / Nichteinhaltung des vorgesehenen Kostenrahmens: Vorlage der Gesamtabrechnung der Baumaßnahme
 - ▶ den Ausschluss der Doppelförderung bei Inanspruchnahme von Fördermitteln im Verhältnis zum § 35a Einkommensteuergesetz
 - ▶ die Überwachung der Gewährleistungsfristen

- Tagesordnung der ETV mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt**

- ETV fristgerecht – i. d. R. spätestens zwei Wochen vor Versammlungstermin – einberufen**

Anmerkung: Beachten Sie eine mögliche abweichende Einberufungsfrist in der Gemeinschaftsordnung.

- Beschlussvorlagen zur detaillierten Ausführung erstellt und geprüft, bspw. zur /zum**
 - ▶ Erstellung eines neuen Energieausweises
 - ▶ Beauftragung von Sachverständigen mit der Feststellung von Baumängeln einschließlich der voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung
 - ▶ Ausübung von Mängelrechten, Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Inanspruchnahme
 - ▶ Verfahren bei Baumängeln am Gemeinschaftseigentum
 - ▶ Ggf. Beantragung von Fördermitteln, die erst nach Abschluss der Maßnahmen abrufbar sind
 - ▶ Ggf. Teilnahme an Wettbewerben bei umfänglichen und/oder innovativen Energieeffizienzinvestitionen
 - ▶ Vollständige Dokumentation in der Hausakte (insbesondere bei KfW-geförderten Projekten)
 - ▶ Vereinbarungen von Wartungs- und Pflegeverträgen



MUSTER BESCHLÜSSE DER NACHBEREITUNGSPHASE

Alle Muster dieser Publikation dienen lediglich als unverbindliche Orientierungs- und Formulierungshilfe, die weder eine Rechtsberatung darstellt noch ersetzt. Die Musterformulierungen können die besonderen Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen und befreien nicht von der Prüfung, ob diese den derzeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Wir empfehlen Ihnen deshalb eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung des Musters.

TOP 1.1: Erstellung eines neuen Energieausweises

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ [Bezeichnung] _____ beschließen, das Angebot der _____ [Name, Adresse des Unternehmens] _____ vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € zur Erstellung eines neuen Energieausweises in der Form eines Bedarfsausweises anzunehmen. Der Verwalter wird ermächtigt, den Vertrag im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen.

TOP 1.2: Finanzierung

Zur Finanzierung der voraussichtlichen Kosten (TOP 1.1) in Höhe von _____ [Wert] _____ € wird eine Sonderumlage erhoben. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen.²⁸ Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der anhängenden Tabelle. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung _____ [Datum] _____ fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern auf das Konto der Gemeinschaft _____ [Name des Kreditinstituts, IBAN, BIC] _____ einzuzahlen.

²⁸ Die Berechnung erfolgt vorrangig gemäß Verteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung.

TOP 1.3: Beauftragung eines Sachverständigen mit der Prüfung von Baumängeln

Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verwalter zu beauftragen, mit dem Sachverständigen _____ [Name, Adresse] _____ einen Vertrag über die Überprüfung der Werkleistungen des _____ [Name des bauausführenden Unternehmers] _____ auf Baumängel, die Erstellung einer Mängelliste und die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung gemäß Angebot vom _____ [Datum] _____ in Höhe von _____ [Wert] _____ € zu schließen.

TOP 1.4: Finanzierung

Zur Finanzierung der voraussichtlichen Kosten (TOP 1.3) in Höhe von _____ [Wert] _____ € wird eine Sonderumlage erhoben. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen.²⁹ Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der anhängenden Tabelle. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung vom _____ [Datum] _____ fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern auf das Konto der Gemeinschaft: _____ [Name des Kreditinstituts, IBAN, BIC] _____ einzuzahlen.

TOP 1.5: Ausübung von Mängelrechten

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft _____ [Bezeichnung] _____ beschließen, den _____ [Name des bauausführenden Unternehmers] _____ wegen der vom Sachverständigen _____ [Name] _____ festgestellten Mängel betreffend die Baumaßnahme zur/wegen _____ [Konkrete Beschreibung] _____ außergerichtlich und gerichtlich in Anspruch zu nehmen.

²⁹ Die Berechnung erfolgt vorrangig gemäß Verteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung.

TOP 1.6: Beauftragung eines Rechtsanwalts

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft _____ [Bezeichnung] _____ beschließen, den Verwalter zu ermächtigen, das Angebot des Rechtsanwalts _____ [Name, Adresse] _____ vom _____ [Datum] _____ im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft anzunehmen und diesen mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Mängelrechten (TOP 1.5) zu beauftragen.

TOP 1.7: Finanzierung

Zur Finanzierung der voraussichtlichen Kosten dieses Beschlusses (TOP 1.6) wird eine Sonderumlage erhoben. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen.³⁰ Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der anhängenden Tabelle. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Sonderumlage ist anteilig von den Wohnungseigentümern spätestens bis zum _____ [Datum] _____ auf das Konto der Gemeinschaft: _____ [Name des Kreditinstituts, IBAN, BIC] _____ einzuzahlen.

³⁰ Die Berechnung erfolgt vorrangig gemäß Verteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung.

WEITERBILDUNG UND QUALIFIZIERUNG



5. WEITERBILDUNG UND QUALIFIZIERUNG

Rund ein Drittel der Wohnungseigentümer, insbesondere Selbstnutzer, sind mit dem Prozess der Entscheidungsfindung – laut einer Umfrage des BBSR – trotz erfolgreich realisierter energetischer Sanierungsmaßnahmen wenig bzw. nicht zufrieden (2014). Immobilienverwaltern fehlen oft notwendige Instrumente und Kenntnisse, um dem Informations- und Koordinierungsbedarf von Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen von umfänglichen energetischen Maßnahmen professionell gerecht zu werden.

Damit einhergehend wollen sich viele Immobilienverwalter fachlich und überfachlich weiterbilden. Dies bestätigen die Ergebnisse einer Befragung des DDIV zum Bildungsbedarf von Immobilienverwaltern im Kontext energetischer Baumaßnahmen, die 2016 durchgeführt wurde. Eine Weiterbildungsverpflichtung wurde mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter im Juni 2017 eingeführt.

5.1 GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Wohnimmobilienverwalter brauchen in Zukunft eine behördliche Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, für die Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen müssen. Kann die Zuverlässigkeit z. B. aufgrund einer Verurteilung wegen eines Verbrechens, Diebstahls, Unterschlagung oder ähnlichem nicht nachgewiesen werden, wird die Erlaubnis versagt.

Gleiches gilt, wenn der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, für die laufende Insolvenzverfahren ein gewichtiges Indiz sind. Einzelheiten zum Umfang, den inhaltlichen Anforderungen sowie zur Höhe der Mindestversicherungssumme der erforderlichen Berufshaftpflichtversicherung werden in einer noch zu erlassenden Verordnung geregelt.

Wohnimmobilienverwalter sind verpflichtet, sich innerhalb von drei Jahren mindestens 20 Stunden weiterzubilden. Dies gilt im Übrigen auch für die unmittelbar bei der „*erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten*“ – also die Objektbetreuer. Der Gewerbetreibende bzw. Antragsteller, der unter

Umständen auch eine juristische Person sein kann, kann die Weiterbildungspflicht an vertretungsberechtigte Mitarbeiter delegieren. Dabei muss beachtet werden, dass die Pflicht auf eine angemessene Zahl von Personen übertragen wird, denen zusätzlich die Aufsicht über die Objektbetreuer obliegt. In der Praxis dürfte dies regelmäßig auf Prokuristen sowie Handlungsbevollmächtigte zutreffen.

In der zu erlassenden Verordnung werden die detaillierten Vorgaben hinsichtlich folgender Aspekte definiert:

- Ausgestaltung der Berufshaftpflichtversicherung
- getrennten Vermögensverwaltung
- Rechnungslegung und Buchführung, Anzeige-, Melde-, Informations- und Nachweispflichten
- Anforderungen an Bildungsdienstleister
- Schulungsinhalte

Geregelt werden soll, dass Immobilienkaufleute sowie geprüfte Immobilienfachwirte in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer Tätigkeit von der Weiterbildungspflicht befreit sind. Die Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber betrifft den Nachweis der Inhalte und des Umfangs der beruflichen Weiterbildung. Damit soll dem Verbraucher die Möglichkeit gegeben werden, sich ein eigenes Bild über die fachliche Eignung und Qualifikation des Gewer-

betreibenden und der Objektbetreuer zu machen, so die Hoffnung der Bundesregierung. Das neue Gesetz tritt voraussichtlich im Sommer 2018 in Kraft. Anschließend besteht eine sechsmonatige Übergangszeit bis Anfang 2019, in der bereits am Markt tätige Immobilienverwalter eine Erlaubnis beantragen müssen. Nach Ablauf der Übergangszeit wird die Ausübung der Tätigkeit ohne erforderliche Erlaubnis, als Ordnungswidrigkeit geahndet.

BERATUNG · TRAINING · DIALOG

EBZ AKADEMIE

Als langjähriger Begleiter der Branche kennen wir die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die Anforderungen an die Arbeitsplätze in den Unternehmen. Denn so unterschiedlich unsere Trainings im Einzelfall auch sind, wir garantieren einen hohen Praxisbezug und die Umsetzbarkeit der Trainingsinhalte im Berufsalltag.

Berufsbegleitend zum Erfolg – Flexibilität frei Haus

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Start am 01.03. und 01.09.2017 – Jetzt informieren

AUCH ALS PRÄSENZLEHRGANG
START IM HERBST 2017

Immobilienkaufmann/-frau (IHK/EBZ)

Start am 01.04. und 01.10.2017 – Jetzt informieren

EINMALIG IN DEUTSCHLAND -
NUR AN DER EBZ AKADEMIE

Kompakt auf den Punkt gebracht

Seminare für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kompakt und aktuell – Jetzt informieren

STANDORTE IN BOCHUM, KÖLN
UND FRANKFURT AM MAIN



Inhouse Angebote der EBZ Akademie

Maßgeschneidert für Sie und Ihr Unternehmen. Jetzt beraten lassen.

BERATUNG

Offene
TRAININGS

Inhouse
TRAININGS

DIALOG

5.2 UMFRAERGEERGEBNISSE ZUM BILDUNGSBEDARF VON IMMOBILIENVERWALTERN

Im Rahmen des von der nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Modellprojekts „KlimaVerwalter“³¹ befragte der DDIV 2016 bundesweit fast 200 Immobilienverwalter zu ihrem Bildungsbedarf. Das Erkenntnisinteresse betraf neben Aussagen zum Qualifikationsbedarf auch Informationen zur Relevanz und Nachfrage energetischer Baumaßnahmen von Eigentümergemeinschaften.

Begleitung von energetischen Sanierungen durch Immobilienverwalter

Den Ergebnissen der Umfrage zufolge ist das Thema Klimaschutz für die große Mehrheit der Befragten (86,5 %) branchenrelevant. Rund 79 Prozent sehen sich zukünftig mit energetischen Teilsanierungen und 55 Prozent mit Vollsaniierungen beauftragt. Aktuell begleiten jedoch erst 43 Prozent bzw. 21 Prozent der Befragten regelmäßig energetische Teil- bzw. Vollsaniierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 19, Abbildung 20).

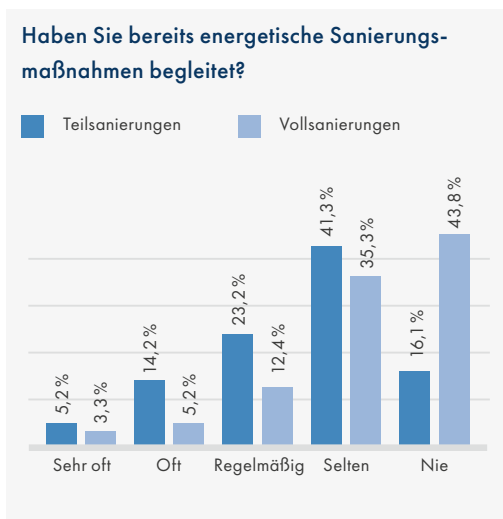


Abb.19 | Quelle: eigene Darstellung

³¹ www.klimaverwalter.de

Inwieweit gehen Sie davon aus, dass Sie zukünftig energetische Sanierungsmaßnahmen begleiten werden?

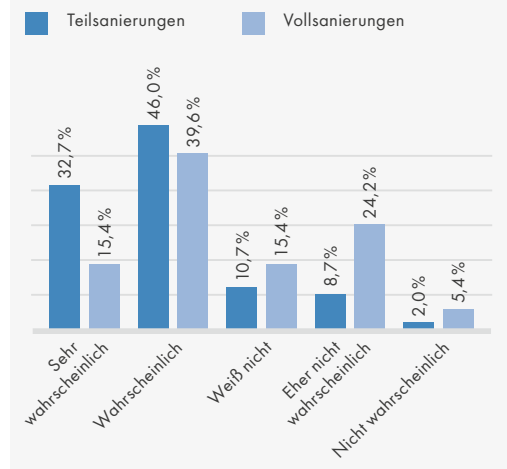


Abb.20 | Quelle: eigene Darstellung

Die Hälfte der befragten Branchenvertreter kleiner Unternehmen (weniger als 1.000 verwaltete WE) gab an, gar keine Erfahrungen mit der energetischen Komplettsanierung von Wohngebäuden zu haben. 71,4 Prozent dieser Verwalter in Unternehmen, die weniger als 1.000 WE verwalten, sehen sich jedoch zukünftig mit der Begleitung energetischer Vollsaniierungsprozesse konfrontiert.

Weiterbildungsverpflichtung

Branchenintern wird eine Verpflichtung zur Weiterbildung von einer deutlichen Mehrheit befürwortet. Bei kleinen Verwaltungen (< 1.000 verwaltete WE) sind dies 82,5 Prozent und bei großen Unternehmen (> 3.000 verwaltete WE) 92,5 Prozent der Befragten. Mit Blick auf die gestiegenen Anforderungen an Immobilienverwalter erachten 87 Prozent aller Teilnehmer der Umfrage eine Weiterbildungsverpflichtung

als geboten (vgl. Abbildung 21). Zu einem ähnlichen Ergebnis kam auch die Branchenstrukturerhebung 2016 des DDIV. 73 Prozent der befragten Unternehmen erachteten demnach eine Weiterbildungsverpflichtung als „sehr sinnvoll“ und 20 Prozent als „sinnvoll“ (DDIV 2016).

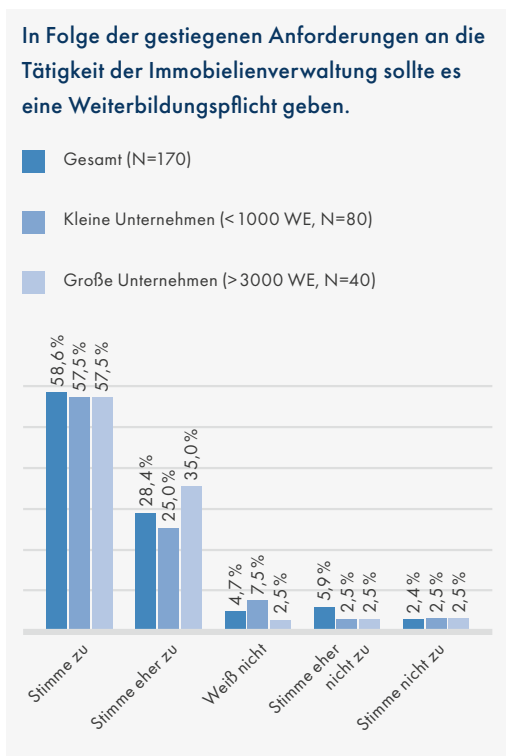


Abb.21 | Quelle: eigene Darstellung

Nicht nur über eine Verpflichtung zur Weiterbildung, auch hinsichtlich des Mehrwerts eines Qualitätsmanagements im Bereich der Weiterbildung besteht innerhalb der Branche weitgehend Einigkeit. 84,7 Prozent der Befragungsteilnehmer ist eine Zertifizierung von Weiter- und Fortbildungsangeboten, die eine Einhaltung transparenter Qualitätsstandards garantiert, wichtig oder sehr wichtig (N=170, vgl. Abbildung 22).

Wie wichtig ist Ihnen eine Zertifizierung von Weiter- und Fortbildungsangeboten (transparenten Qualitätsstandards)?

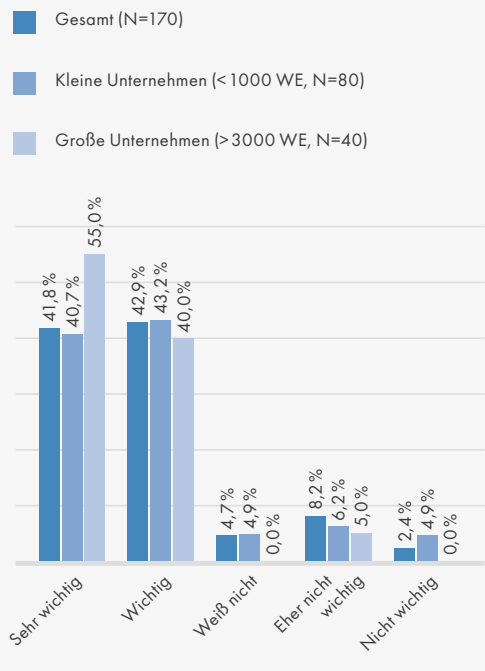


Abb.22 | Quelle: eigene Darstellung

Berufsfeldrelevante Fachkenntnisse und Kompetenzen für die Begleitung energetischer Baumaßnahmen

Neben der kaufmännischen Verwaltung gehört die technische Verwaltung von Gemeinschaftseigentum zum Tätigkeitsbereich eines Immobilienverwalters. Hierzu zählen regelmäßige technische Kontrollen, Überprüfungen und Vorschläge zur Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäudeteilen. Immobilienverwalter sollten in der Lage sein, die Bausubstanz des zu verwaltenden Gebäudes zu beurteilen und daraus Sanierungsoptionen abzuleiten. Im Vergleich zu Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

ist die Koordination und Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen deutlich umfangreicher, da der Abstimmungsbedarf zwischen den beteiligten planenden und ausführenden Akteuren höher ist und entsprechende Prozesse langfristig an Sanierungsplänen ausgerichtet sein sollten. Innerhalb der Branche steigt die Notwendigkeit einer guten Vernetzung. Mit zunehmender Komplexität der Anforderungen und Bedingungen wird die Kooperation von Immobilienverwaltern mit Experten unterschiedlicher Fachbereiche, vor allem mit technischen Planern (Energieberatern, Bauingenieure und Architekten) und Juristen zunehmend wichtiger. Über die Bedeutung eines **branchenübergreifenden Expertennetzwerks** sind sich die befragten Verwalter mehrheitlich einig (87,7 %, vgl. Abbildung 23).

Um einen energetischen Sanierungsprozess professionell koordinieren und umsetzen zu können, sind grundlegende technische und juristische Kenntnisse

sowie Kenntnisse von Finanzierungsoptionen notwendig. Nur 10,3 Prozent der Umfrageteilnehmer fühlen sich sehr gut für die Beratung von Eigentümergemeinschaften zu energetischen Sanierungsoptionen qualifiziert. Für die Erarbeitung von Finanzierungskonzepten fühlt sich die Hälfte (53 %) der Befragungsteilnehmer wenig oder gar nicht qualifiziert bzw. ist sich hinsichtlich der eigenen Kompetenzen und Kenntnisse unsicher (vgl. Abbildung 24).

Außerdem bedarf es sogenannter überfachlicher sozialer und kommunikativer Kompetenzen, wie Kooperations- und Konfliktfähigkeit, Kompetenzen im Bereich der Gesprächs- und Versammlungsleitung oder Moderations- und Beratungskompetenzen. Kommunikationskompetenzen sind vor allem relevant, um Eigentümergemeinschaften Informationen und Optionen zu präsentieren sowie mittelnd und beratend Entscheidungs- und Sanierungsprozesse gestalten und begleiten zu können (vgl. Abbildung 25).

Eine branchenübergreifende Vernetzung zu Sachverständigen (Recht, Energieberatung, Anlagentechnik, Bauingenieure, Handwerkern, Denkmalschutz etc.) ist entscheidend für die Umsetzung energetischer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

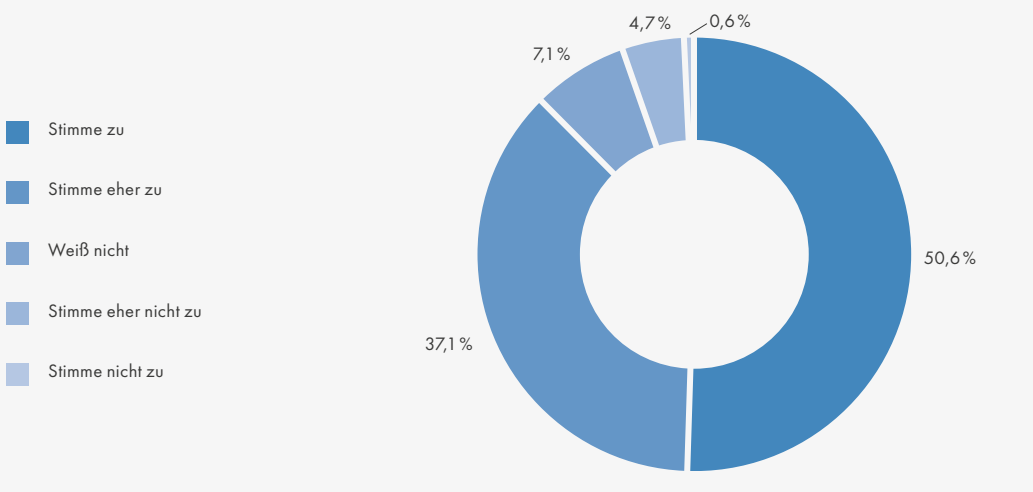


Abb.23 | Quelle: eigene Darstellung (N=170)

Für die Begleitung und Umsetzung energetischer Sanierungsprozesse fühle ich mich sehr gut qualifiziert.

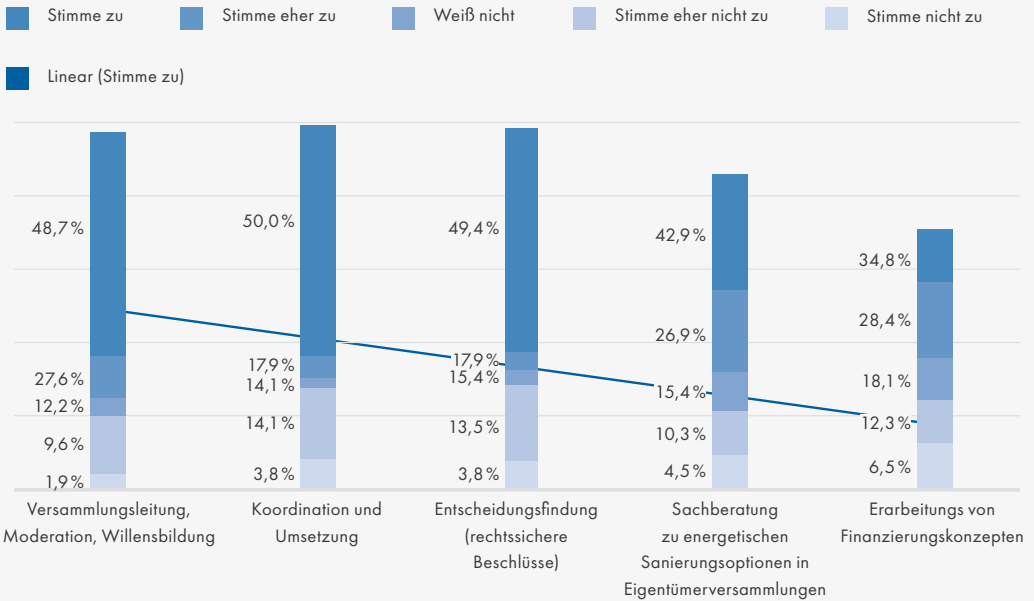


Abb.24 | Quelle: eigene Darstellung (N=156)

Relevante Schlüsselkompetenzen für die Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen

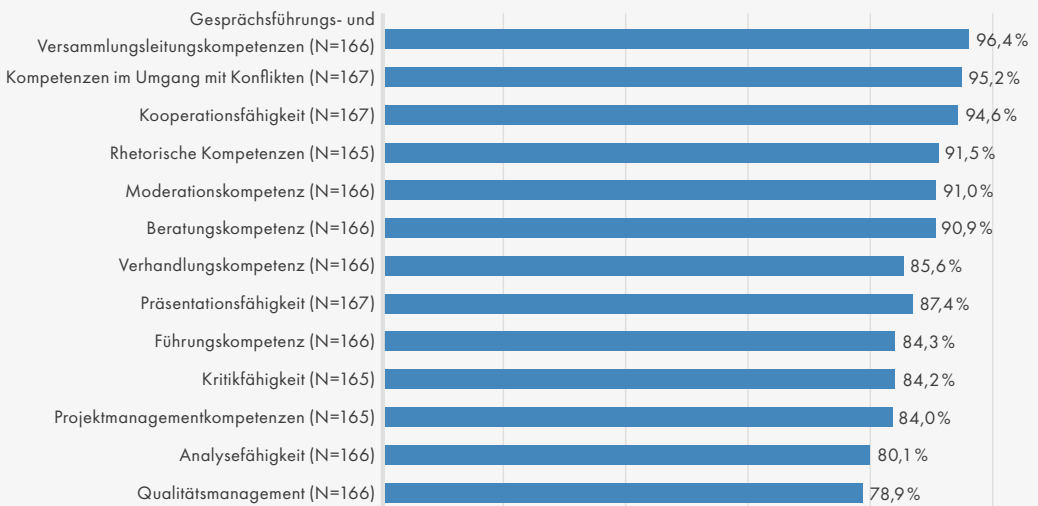


Abb.25 | Quelle: eigene Darstellung

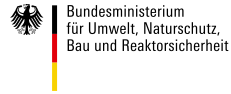
5.3 ZERTIFIKATSLEHRGANG: GEPRÜFTE/R KLIMAVERWALTER/IN (DDIV/EBZ)

Curriculum: Geprüfte/r KlimaVerwalter/in

		Analyse & Information		Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung		Finanzierung &		
Kick off	Gebäudehülle TGA/ Anlagentechnik Energieeffizienz	Sinnhaftigkeit ener- getische Modernisie- rung/Klimaschutz	Verantwortlichkeiten im Projekt	Bautechnische/- rechtl. Vorgaben	Instandhaltungs- rücklage Kreditaufnahme			
	Modernisierung/ Instandsetzungs- bedarf	Demografische Entwicklung	Projektkonzeption & Projektplanung	Vergabe von Planungsleistung	Contracting als Klimaschutzkonzept			
	Klimafreundliche und nachhaltige Baustoffe	Regenerative Energien	Ökonomie & Ökolo- gie: Wirtschaftlichkeit von EE	Arten Vergabe- verfahren Ablauf Vergabe- verfahren				
	Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft		Versicherung	Auftragserteilung				
	Abgrenzung baulicher Maßnahmen		Vorbereitungsbeschluss Planungsbeschluss Sanierungsbeschluss Vergütungsverhandlung					
	Ablauf & Beteiligte im Sanierungsprozess		Konfliktmanagement in ETV					
	Rolle & Selbstvermarktung des Verwalters		Einbindung Beirat/Beiratsschulung					
	Rechtliche Rahmenbedingungen							
	Klima- und umweltschützendes Nutzerverhalten						Netzwerkveranstaltung	
	Projektarbeit							
Tutorielle & fachliche Betreuung								

Abb.26 | Quelle: DDIV/EBZ

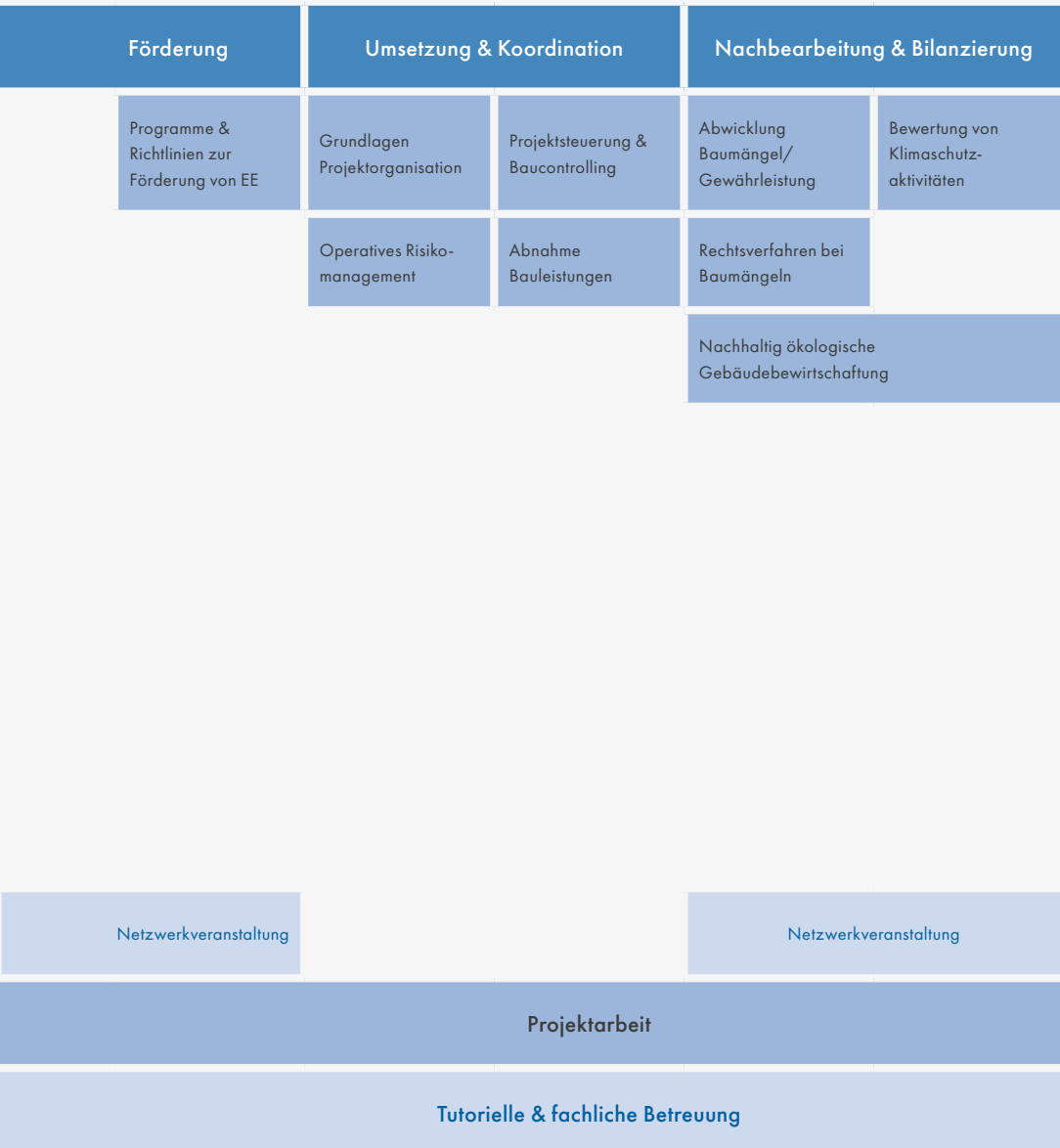
Gefördert durch:



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Abschlusspräsentation & Fachgespräch

Basierend auf den Ergebnissen der Bildungsbedarfserhebung haben das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der DDIV gemeinsam einen modular aufgebauten Zertifikatslehrgang entwickelt. Der Lehrgang umfasst 30 Lernbausteine und ist berufsbegleitend konzipiert. Präsenztage und Selbstlernbausteine, z. B. Webinare und webbasierte Selbstlernprogramme, wechseln sich ab. Die Präsenzmodule fokussieren die Förderung überfachlicher sowohl methodischer als auch sozialer Kompetenzen. Die Einbindung von Fachinhalten in Praxiskontexte entwickelt Kompetenzen in den Bereichen Moderation und Entscheidungsfindung, Umgang mit Konflikten oder Projektmanagement weiter. Der Lehrplan folgt dem idealtypischen Ablauf eines Sanierungsprozesses und orientiert sich an folgenden Prozessphasen:

1. Analyse und Information
2. Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung
3. Finanzierung und Förderung
4. Umsetzung und Koordination
5. Nachbearbeitung und Bilanzierung

Der berufsbegleitende Zertifikatslehrgang erweitert praxisrelevante Kompetenzen und Kenntnisse und orientiert sich hierfür an der immobilienwirtschaftlichen Berufspraxis (vgl. Abbildung 26). Mittels einer Projektarbeit können vorhabenbezogene und praxisrelevante Themen der Teilnehmer weiter ausgearbeitet und der Transfer in die Praxis gesichert werden.

Im Rahmen des Modellprojekts wird der Zertifikatslehrgang ab Oktober 2017 bis Oktober 2018 mit circa 30 Teilnehmern erstmalig durchgeführt und evaluiert. Daran anschließend wird der Lehrgang verstetigt und in den Weiterbildungskanon aufgenommen.

PROZESOPTIMIERUNG UND
DIGITALISIERUNG



6. PROZESSOPTIMIERUNG UND DIGITALISIERUNG

Insbesondere bei administrativ aufwendigen Vorhaben wie energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften sind optimierte und reibungslos ablaufende Prozesse ein strategischer Vorteil – für Ihre Beschäftigten, Ihre Kunden und die Auftragnehmer gleichermaßen.

Energieeffizienzmaßnahmen in und an Gebäuden bestehen letztlich aus einer Vielzahl einzelner Prozesse, die zu den angestrebten Ergebnissen

(Klimaschutz, Energieeinsparung, Werterhalt/-steigerung) führen sollen. Die Teilprozesse, die in Ihrem Verantwortungsbereich liegen, gehen dabei zumeist mit einem bürokratischen Aufwand einher. Entsprechende Optimierungspotenziale gibt es. Die Prozessoptimierung zur Hebung dieser Potenziale erfolgt dabei in unterschiedlichen Stufen und sollte sich im Idealfall auf Ihr gesamtes Unternehmen erstrecken.

6.1 PROZESSOPTIMIERUNG

Bei Energieeffizienzmaßnahmen an Wohngebäuden gibt es zwei unterschiedliche Ebenen zur Optimierung von Prozessen. Die erste Ebene kann als technologische Ebene bezeichnet werden, in der durch Prozessoptimierung Effizienzpotenziale beim Gebäude selbst und bei der Ausführung einzelner Maßnahmen am Gebäude gehoben werden. Hierzu zählen die Optimierung ineinandergreifender Teilprozesse der beteiligten ausführenden Handwerker oder die Optimierung gebäudeinterner Prozesse (z. B. der Haustechnik). Die zweite Ebene ist die administrative Ebene der Immobilienverwaltung. Die zahlreichen Prozesse, die z.B. durch Koordination, Auftragsvergabe oder Vor- und Nachbereitung bei Eigentümersammlungen entstehen, sind die eigentlichen Ansatzpunkte für die Prozessoptimierung. Mit bürokratischen Prozessen wird kein Geld verdient, weshalb vor allem dort konsequent standardisiert und Routinearbeiten automatisiert werden sollten.

Die Prozessoptimierung sollte sich dabei auf die sich regelmäßig wiederholenden Kernprozesse der

Immobilienverwaltung beziehen. Im Zusammenhang mit Energieeffizienzmaßnahmen können wiederkehrende Prozesse Kostenberechnungen sowie Vorbereitung und Durchführung von Eigentümersammlungen sein. Die Prozessoptimierung sollte nach Möglichkeit auf alle geeigneten, regelmäßig wiederkehrenden Prozesse des Unternehmens angewendet werden, um umfassende und nachhaltige Verbesserungen zu erwirken. Hierzu gehören beispielsweise die Abwicklung eines Versicherungsfalls oder das Beschwerdemanagement.

Identifizieren, standardisieren und – bestenfalls – quantifizieren Sie Ihre Prozesse. Das macht sie messbar und das Monitoring der anschließenden Optimierungsmaßnahmen möglich. Im Idealfall verbessern Sie nicht isoliert und punktuell einzelne Teilprozesse, sondern schaffen sich eine ganzheitliche, prozessorientierte Organisationsstruktur. Achten Sie auf den Aufbau einer entsprechend modernen Unternehmenskultur, die Innovationen und dynamische Entwicklungsprozesse zulässt und fördert.

Je nach Instrument, Methode oder Herangehensweise können unterschiedliche Phasen identifiziert werden, die vor der eigentlichen Prozessoptimierung zu durchlaufen sind. Grob betrachtet lassen sich folgende Phasen definieren, die in den meisten Methoden ähnlich praktiziert werden (Füermann 2014).

Immobilienverwalter, die ihre Prozesse optimieren, erzielen Effizienzgewinne. Beispielsweise vermeiden sie die Sammlung redundanter Daten und entlasten ihre Mitarbeiter. Das führt zu positiven Effekten wie sinkenden Krankenständen.

Ablauf einer Prozessoptimierung



Abb.27 | Quelle: eigene Darstellung

Die Identifikation und Dokumentation der einzelnen Teilprozesse wird in vielen Fällen durch eine sog. Process Map dargestellt, die als Ablaufdiagramm Prozesse übersichtlich strukturiert. Im Anschluss an die Identifikation der Prozesse folgt die Standardisierung, durch die eine gleichbleibende Qualität bei gleichzeitiger Zeitersparnis gesichert werden soll. Dafür ist es erforderlich, auch die Anforderungen an den jeweiligen Teilprozess zu kennen. Die Wirksamkeit und Effizienz eines Prozesses kann durch Indikatoren (z. B. Reaktionszeit, Zielerreichungsgrad) gemessen werden. Dies erfolgt in der Phase der Lenkung und Quantifizierung. Dabei ist stets zwischen Wirksamkeit/Effektivität und Effizienz zu unterscheiden. Bei einem Wartungs- oder Reparaturprozess ist beispielsweise die Zeit zwischen Meldung und Reparatur der Wirksamkeitsindikator. Als Effizienzindikator kann die Reaktionszeit bis zur Veranlassung der jeweiligen Maßnahmen gelten. Für die Optimierung der Prozesse stehen mehrere unterschiedliche Methoden (z.B. Total Quality Management, Process Re-engineering, six Sigma) zur Verfügung. In diesen Methoden ist auch stets das durchgehende Controlling oder eine anschließende Evaluation der eingesetzten Instrumente vorgesehen.

Ärgern Sie sich noch grau über Ablesetermine und Abrechnungstress?

Oder freuen Sie sich schon über ista **einfachSmart?**

Mit ista einfachSmart können Sie viel Zeit und Nerven sparen:

Denn die digitale Vernetzung zwischen Hausverwaltung, Gebäude und ista vereinfacht Ihren Aufwand rund um eine verbrauchsgerechte Abrechnung.

Deshalb jetzt umstellen und von allen Vorteilen eines digitalen und effizienten Gesamtprozesses profitieren: von der schnellen Erfassung aller Verbrauchsdaten über die Analyse bis hin zur Abrechnung.

Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.com

Zusätzlich können sie frei werdende Kapazitäten in anderen Bereichen des Unternehmens einsetzen. Die Dokumentation der Aktivitäten ist nicht nur für Ihr Unternehmen von Vorteil, sondern dient zugleich als Tätigkeitsnachweis gegenüber Kunden.

Die Prozessoptimierung ist dabei Grundlage für die Digitalisierung des Geschäfts, da nur standardisierte und optimierte Prozesse digitalisiert werden sollten, um Doppelarbeiten zu vermeiden.

6.2 DIGITALISIERUNG

Als Immobilienverwalter sind Sie das Bindeglied zwischen Eigentümern, Dienstleistern und dem Gebäude an sich, also auch der Haustechnik. Deshalb können Sie zukünftig besonders von digitalen Lösungen profitieren (InWis 2016).

Standortbestimmung

Computer, Webseiten und E-Mail sind seit Jahren Bestandteil des Büroalltags. Digitalisierung im eigentlichen Sinne geht jedoch weit darüber hinaus. Sie umfasst die Vernetzung von Menschen, Objekten, physischen und technischen Systemen wodurch sich Kosten, Verfügbarkeit, Energieeffizienz und Ressourcenverbrauch nachhaltig optimieren lassen. So betrachtet sind nur wenige Branchen umfassend digitalisiert, so dass sich die Digitalisierung grob in zwei Phasen unterteilen lässt.

Während die erste Phase von der Entwicklung zur Digitalisierung analoger Medien gekennzeichnet ist (z. B. Online-Zeitung, Musik-Downloads), verbreitert sich in der zweiten Phase das Nutzerpotenzial auf Bereiche wie Wohnen, Medizin, Verkehr oder die industrielle Produktion, wobei sogenannte „Cyber-Physische Systeme“ Verwendung finden. Insbesondere viele kleine Unternehmen haben den

Einfluss der Digitalisierung auf ihr Geschäftsmodell noch nicht vollumfänglich erkannt oder unterschätzen ihn. Dies betrifft auch die überwiegend kleinteilige und fragmentierte Immobilienverwalterbranche.

Verwaltungssoftware

Auf dem Markt existiert bereits jetzt eine Vielzahl von Softwarelösungen, die den Immobilienverwalter bei sämtlichen kaufmännischen, technischen und organisatorischen Prozessen unterstützen. Bei dieser Software handelt es sich meist um Universallösungen, die eine enorme Bandbreite der täglichen Verwaltungstätigkeit abdecken. Cloud Computing bietet darüber hinaus die Möglichkeit, Hard- und Software-Ressourcen, zum Beispiel Speicherplatz oder Software-Anwendungen, jederzeit und von jedem Ort aus zu nutzen. So können alle Beteiligten eines Prozesses in Echtzeit auf für sie relevante Informationen zugreifen und gleichzeitig eigene Maßnahmen zum Vorantreiben des Prozesses kenntlich machen. Dies vereinfacht nicht nur die Übermittlung von Informationen, es fördert außerdem die Transparenz jeglicher Maßnahmen für alle Beteiligten.

DOMUS CLOUD SERVICES

**GESAMTLÖSUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENVERWALTUNG.
ALLES IN EINEM SYSTEM INTEGRIERT!**

IMMOBILIENVERWALTER

IMMOBILIE

**MIETER / EIGENTÜMER
VERWALTER
KAPITALANLEGER
HANDWERKER & HAUSMEISTER**



SERVICECASE

**Für Handwerker
und Dienstleister**

SERVICECASE bietet Ihnen ein Handwerkerportal, Trinkwasserportal sowie ein Wartungsportal mit welchen Sie Ihre Dienstleister in automatisierten Prozessen beauftragen können.



HEMECASE

**Ihre Online-Plattform
für Ihre Mieter und Eigentümer
inkl. Reporting für Ihre
Eigentümer.**



DOMUS 4000

**Das ERP-System für Ihre
Immobilienverwaltung.**

DOMUS NAVI

**Das CRM-System für Ihre
Immobilienverwaltung.**



Verwaltungssoftware kann den Verwalter bei der Objekt- und Adressverwaltung, im Rechnungswesen durch eine objektbezogene Buchführung, im Mahnwesen und bei Finanztransaktionen durch eine direkte Schnittstelle zum Online-Banking unterstützen. Zusätzlich kann Software den Erstellungsprozess von Abrechnungen (Betriebs-, Heizkosten- und Hausgeldabrechnungen) optimieren. Das Beseitigen von Schäden wird vereinfacht, indem Software Schadensmeldungen vom Kunden erfasst, katalogisiert und an den jeweiligen Dienstleister weiterleitet. Wie dies mithilfe einer Cloud-basierten Verwaltungssoftware geschehen kann, wird im Folgenden beispielhaft dargestellt:

Der betroffene Kunde schildert alle Details des Schadens im Online-Kundenportal der Verwaltungssoftware. Diese Informationen werden nun als Ticket, also verschriftlichte Aufgabe, in der Cloud abgespeichert. Die Software katalogisiert die Art des Schadens und übermittelt sie einem entsprechenden Dienstleister, dem diese Kategorie vorher zugeteilt wurde. In Echtzeit erhält der Dienstleister nun alle benötigten Informationen zum Schaden und zum Kunden. Er vereinbart einen Termin mit dem Kunden, meldet die Fertigstellung, erfasst seine Leistungen und dokumentiert alles zentral in der Cloud der Verwaltungssoftware. Über Statusmeldungen der Schadensbehebung informiert der Dienstleister den Kunden ohne dessen aktive Nachfrage. Nach der erfolgreichen Behebung des Schadens visualisiert die Software den gesamten Prozess und schafft Transparenz über erfolgte Maßnahmen und die daraus resultierenden Ansprüche des Dienstleisters. Durch ein „Dashboard“ (Monitoring-Tool zur Erhebung zentraler Kennzahlen) ordnet die Verwaltungssoftware einen abgeschlossenen Prozess in einen Gesamtkontext vergleichbarer abgelaufener Prozesse ein, vergleicht diese und ermittelt Unterschiede und Gemeinsamkeiten. Ein solches Monitoring bietet eine Grundlage für

Effizienzverbesserungen, Ursachenforschung, sowie Ressourcen- und Wirtschaftsplanung.

Die Vorteile einer Verwaltersoftware im Überblick:

- Optimierte Kommunikationswege
- Ein für die Verwaltungstätigkeiten optimiertes Interface
- Transparenz für alle Benutzer
- Vielfältige Zugangsmöglichkeiten (Cloud-Computing)
- Rechnungs- und Dokumentationsmanagement

Gleichzeitig sollten dabei auch mögliche Nachteile und Risiken betrachtet werden. Insbesondere der Schutz der Daten ist sowohl für die Verwalter als auch für die Verbraucher, deren Daten ja verarbeitet werden, von zentralem Interesse. Kann der Datenschutz nicht gewährleistet werden, sinkt die Akzeptanz für die digitale Datenverarbeitung.

Digitalisierung betriebsinterner Prozesse

Viele Immobilienverwalter lassen digitale und analoge Prozesse bisher noch weitgehend nebeneinander laufen. Kundendaten, Verträge oder Belege sind oftmals noch papierbasiert. Demgegenüber stehen Informationssysteme, z. B. für Abrechnungen, die nicht in bestehende Strukturen integriert sind. In vielen Unternehmen mangelt es zudem an standardisierten Abläufen (siehe Prozessoptimierung), die für die Implementierung von digitalen Lösungen grundlegend sind. Dies ist auch auf die kleinteilige Struktur der Branche zurückzuführen. In der Immobilienverwalterbranche gibt es bereits viele vereinzelte Anwendungen, jedoch nur selten abgestimmte, umfassende und

übergreifende digitale Lösungen. Hier hat die Branche Nachholbedarf, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Immobilienverwalter, die digitale Technologien regelmäßig einsetzen, erhebliche Zeit- und Kostenvorteile erzielen (DDIV 2016).

Nutzung eines CRM-Systems

Ihre Tätigkeit als Immobilienverwalter erzeugt eine gewaltige Masse von Daten. Tagtäglich kommen wertvolle Informationen über Kunden hinzu; bereits bestehende Daten bedürfen einer stetigen Aktualisierung. Neue Informationen werden oftmals als Notiz vermerkt, auf dem eigenen Laptop, mobilen Endgerät oder im Gedächtnis gespeichert. So gehen

oftmals essentielle Informationen verloren, die für einen wichtigen Vertragsabschluss maßgeblich sein könnten. Eine Lösungsalternative bieten Softwareanwendungen, die auf „CRM“, also Customer Relationship Management bzw. Kundenmanagement, spezialisiert sind. CRM-Software liefert Strukturen zur systematischen Gestaltung aller Beziehungen und Interaktionen eines Unternehmens mit bestehenden und potentiellen Kunden. Die sorgfältige Kundenpflege ist ein wichtiger Baustein für die Produktivitätssteigerung des Unternehmens. Die Nützlichkeit des CRM beschränkt sich hierbei nicht nur auf Kunden. Innerbetriebliche Prozesse wie Personalverwaltung und Service-Management können in das System implementiert werden.

Reduzieren Sie mit WeWash das Risiko von Wasserschäden und Schimmelbildung

WeWash ist die Revolution für Gemeinschaftswascheinrichtungen:

Bieten Sie Ihren Hausbewohnern mit WeWash ein komfortables Buchungs- und Bezahlssystem, während Sie von automatisierten Abrechnungen, ohne Münzen oder Waschmarken, profitieren.



Im Mittelpunkt steht die Zentralisierung aller Informationen, deren schneller Abruf und Transparenz für alle Mitarbeiter, sowie die Darstellung zusammenhängender Datensätze.

Ein klassisches CRM-System bietet vier grundlegende Funktionen:

1. Sammlung von Kundendaten (Kundendatenmanagement)
2. Unterstützung von Marketing- und Vertriebsprozessen (Operatives CRM)
3. Aufbereitung von Kundendaten zur Prozessoptimierung (Analytisches CRM)
4. Erweiterung der Funktionalität durch Schnittstellen zu anderen Anwendungen

Das Kundenmanagement ist die Kernfunktion des CRM. Je nach Bedarf des Anwenders können unterschiedlichste Informationen über Kunden archiviert werden (Name, Adresse, Unternehmen, u. v. m.). Veränderungen werden historisiert und chronologisch dargestellt. Kommunikation (Telefonate, E-Mail-Verkehr, Briefverkehr, Newsletter, etc.) wird protokolliert. Jedem Kunden kann eine Reihe von Stichwörtern zugeordnet werden, die besonders für Recherchen in der Datensammlung wichtig sind.

Das operative CRM kann Marketing- und Vertriebsmaßnahmen mit potentiellen Kunden und Bestandskunden erleichtern. Es schafft Übersicht über laufende Aktivitäten und die daran beteiligten Personen. Der Fortschritt von vertrieblichen Maßnahmen wird in unterschiedliche Phasen eingeteilt und dadurch transparent. Schnittstellen im CRM-System erlauben die Kompatibilität mit anderen Applikationen. Besonders wichtig ist dabei die Einbindung von

E-Mail-Software, Telefon, Online-Banking und der Export/Import von Dokumenten.

Angesichts des stetig wachsenden Wettbewerbs ist es für jeden Verwalter von großer Bedeutung, dass die Kundendaten als Basis jeden unternehmerischen Handelns mit höchster Sorgfalt gesammelt und gepflegt und so Datenschutz und Datensicherheit gewährleistet werden. Insbesondere ist die neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu berücksichtigen, die am 25. Mai 2018 europaweit in Kraft treten wird und für alle Unternehmen gilt, die personenbezogene Daten (z.B. Name, Adresse, Telefonnummer) verarbeiten; also auch Immobilienverwaltungen. Dabei sind die Grundsätze der Datenverarbeitung nach Art. 5 Abs. 1 DSGVO) stets einzuhalten (Rechtmäßigkeit der Verarbeitung, Verarbeitung nach Treu und Glauben, Transparenz, Zweckbindung, Datenminimierung, Richtigkeit der Datenverarbeitung, Speicherbegrenzung, Integrität und Vertraulichkeit).

Auf dem Weg zu einer verbesserten Kundenkommunikation

Das „Internet der Dinge“ mit wohnwirtschaftlich relevanten Einsatzmöglichkeiten wie intelligenten Zählern, automatisiertem Energiemanagement oder benutzeroptimierter Haustechnik hat Studien zufolge ein wirtschaftliches Potenzial von bis zu 300 Milliarden Dollar weltweit. Die Chancen und Potentiale von vernetzten oder „intelligenten“ Gebäuden, z. B. die Kontrolle, Überwachung und Steuerung der Haustechnik, werden jedoch von vielen Immobilienverwaltern bisher nur selten wahrgenommen. Durch das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende werden Smarte Technologien in den Gebäuden langfristig präsenter werden.

KALO

einfach persönlicher.



Vernetzte
Infrastruktur



Intelligente
Anwendungen

kalo
BLUE



Smarte
Portallösungen

Digitalisierung jetzt – für die
klimaintelligente Steuerung
Ihrer Immobilien von morgen.

Vernetzte Infrastruktur

- » zukunftssichere Funk-Messtechnik
- » stufenlos skalierbar
- » individuell entsprechend Ihrer Bedürfnisse konfigurierbar

Intelligente Anwendungen

- » Optimierung der Abrechnungsprozesse
- » digitaler Datenaustausch
- » integrierte Lösungen mit unter anderem Wodis Sigma, Haufe und Hausbank München
- » Druck- und Versandservice
- » digitaler Rechnungsservice

Smarte Portallösungen

- » Arbeits- und Informationsmedium
- » Archivfunktionen
- » unterjährige Verbrauchsinformationen

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG · info@kalo.de · www.kalo.de

Ab 2020 können Haushalte und kleine Verbraucher unterhalb eines Jahresstromverbrauchs von 6.000 Kilowattstunden in den Einbau von Smart Metern für Verbraucher einbezogen werden – unter der Voraussetzung, dass der Kostendeckel eingehalten wird und die Geräte den technischen Anforderungen entsprechen. Für den Moment wird die Digitalisierung der Kommunikation zwischen Immobilienverwaltung, Kunden, Dienstleistern und Haustechnik allerdings tonangebend sein. Immobilienverwaltungen, die durch digitale Technologien ihre Kosten langfristig senken und die Effizienz erhöhen, haben einen Wettbewerbsvorteil.

IT-Systeme und hier vor allem Web-Portale, die Verwalter, Eigentümer, Mieter und Dienstleister miteinander vernetzen, sind effektive Werkzeuge, um bisherige Kommunikationsprozesse effizienter zu gestalten. Vor dem Hintergrund steigender Kundenanforderungen und -erwartungen kommt solchen Portalen eine besondere Bedeutung zu. Sie bieten die Möglichkeit, Anfragen schnell zu beantworten und dienen als Informations- und Kommunikationsplattform. Immobilienverwalter sind die Koordinatoren dieser Portale und können daher vor allem von individualisierten Portalen erheblich profitieren.

In digitalen Technologien liegt die Zukunft

Die digitale Transformation schreitet unaufhaltsam voran und auch die Immobilienverwalterbranche hat darauf angemessen zu reagieren. Sie dürfen sich der aktuellen Entwicklung nicht entziehen, da sich mit der Digitalisierung auch die Kundenanforderungen wandeln. Dafür bedarf es jedoch folgender Grundvoraussetzungen:

- Die administrativen, personellen, finanziellen und vor allem unternehmenskulturellen Voraussetzungen müssen geschaffen werden.
- Es gilt, bereits vorhandene digitale Lösungen in ein abgestimmtes Gesamtkonzept zu integrieren, das fortlaufend weiterentwickelt wird.
- Risiken und Hemmnisse einer nachhaltigen Digitalisierung sind zu beseitigen. Verwalter haben sowohl die Interoperabilität der Systeme als auch die Rechtssicherheit hinsichtlich des Datenschutzes und der Datensicherheit sowie ihre eigene Sachkenntnis zu gewährleisten.

Die Digitalisierung stellt die Dienstleistung der Immobilienverwaltung vor neue Herausforderungen, bietet aber auch gleichzeitig die Chance administrative Routineaufgaben zu optimieren und dadurch Ressourcen für die Verwaltung und Begleitung umfassender Maßnahmen, wie beispielsweise energetische Sanierungen, freizusetzen.

ANHANG

ABBILDUNGEN

Abbildung 01	Wohnungen nach Eigentumsform im Jahr 2011	13
Abbildung 02	Verteilung von WEG-Wohneinheiten im Bestand	13
Abbildung 03	Anzahl selbstgenutzter ETW nach Baualtersklassen	14
Abbildung 04	Gebäude im Besitz von Eigentümergemeinschaften nach Baualter	14
Abbildung 05	Durchschnittliche Energiekennziffern 2014 nach Gebäudetypen für MFH	15
Abbildung 06	Energieverbrauch privater Haushalte nach Anwendungsbereichen 2015	16
Abbildung 07	Wohnungsbau in Deutschland, energetische Sanierungen	17
Abbildung 08	Energieeffizienzmaßnahmen/Förderzusagen der KfW Bank	18
Abbildung 09	Multiplikatoren- und Vernetzungsfunktion des Immobilienverwalters in energetischen Sanierungsprozessen	26
Abbildung 10	Der Immobilienverwalter als Schlüsselakteur	32
Abbildung 11	Leistungsphasen nach § 34 HOAI	36
Abbildung 12	Handlungsfelder zur Steigerung der Energieeffizienz	42
Abbildung 13	Vergleich von gut und schlecht eingestelltem Heizungssystem	47
Abbildung 14	Objektversorgung durch BHKW	52
Abbildung 15	Statische und dynamische Methoden der Wirtschaftlichkeitsberechnung	62
Abbildung 16	Sanierungsphasen inkl. beispielhafter Arbeitsschritte und Tätigkeitsfelder des Verwalters	108
Abbildung 17	Ablauf von BAFA-Vor-Ort-Beratungen	110
Abbildung 18	Beispiel einer Fahrplanseite des iSFP	112
Abbildung 19	Erfahrungen mit der Begleitung energetische Sanierungsmaßnahmen	148
Abbildung 20	Zukünftige Relevanz der Begleitung energetische Sanierungsmaßnahmen	148
Abbildung 21	Weiterbildungspflicht	149
Abbildung 22	Zertifizierung von Bildungsangeboten	149
Abbildung 23	Branchenübergreifende Vernetzung	150
Abbildung 24	Selbsteinschätzung: Qualifikationsniveau	151
Abbildung 25	Relevante Schlüsselkompetenzen für die Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen	151
Abbildung 26	Curriculum: Geprüfte/r KlimaVerwalter/in	152
Abbildung 27	Ablauf einer Prozessoptimierung	157

TABELLEN

Tabelle 1	Sanierungsraten für 2005-2008 nach Bauteilen	17
Tabelle 2	Stand der Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung	21
Tabelle 3	Kreditvergabe an Wohnungseigentümergeinschaften/Förderbanken	68
Tabelle 4	Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergeinschaften/Förderprodukte der KfW	75
Tabelle 5	Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergeinschaften/Förderprodukte der KfW nach Anliegen	76
Tabelle 6	Energieeinsparverordnung/Basis der Förderung	79

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
Abb.	Abbildung
AG	Amtsgericht
AHO	Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarord-nung e.V.
Az.	Aktenzeichen
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BBSR	Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BHKW	Blockheizkraftwerk
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit der 17. Legislaturperiode
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der 17. Legislaturperiode
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
bspw.	beispielsweise
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
CO ₂ -Äq.	CO ₂ -Äquivalente
CRM	Customer Relationship Management (System), Kundenbeziehungsmanagement
dena	Deutsche Energie-Agentur
ebd.	ebenda
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EEV	Endenergieverbrauch
EEWärmG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFM	Einfamilienhäuser
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ESG	Energieeffizienzstrategie Gebäude

EstG	Einkommensteuergesetz
Etc.	et cetera
ETV	Eigentümerversammlung
ETW	Eigentumswohnungen
EU	Europäische Union
GemO	Gemeinschaftsordnung
GG	Grundgesetz
HeizAnV	Heizanlagenverordnung
HeizKV	Heizkostenverordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
i. d. R.	in der Regel
i. v. m.	in Verbindung mit
inkl.	inklusive
iSFP	individueller Sanierungsfahrplan für Wohngebäude
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
kW	Kilowatt
kWh	Kilowattstunde
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
LG	Landgericht
LPH	Leistungsphase
MAP	Marktanreizprogramm
MFH	Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MsbG	Messstellenbetriebsgesetz
MwSt	Mehrwertsteuer
NAPE	Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz
OLG	Oberlandesgericht

PV	Photovoltaik
rd.	rund
TWh	Terawattstunde
u. a.	unter anderem
vgl.	Vergleiche
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WschVO	Wärmeschutzverordnung
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

GLOSSAR

Barrierefreiheit

Betrifft die Gestaltung der baulichen Umwelt sowie Kommunikations- und Informationsangebote in einer Form, die Menschen mit Beeinträchtigungen die Nutzung ohne zusätzliche Hilfen ermöglicht.

Bedarfsausweis

Der Bedarfsausweis enthält Angaben zum Energiebedarf eines Wohngebäudes, der auf der Grundlage einer technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage errechnet wird.

Bewitterung

Umweltsimulation zur Prüfung von Werkstoffen und Materialien, die der Qualitätssicherung hinsichtlich Wetterbeständigkeit und Bestimmung der Lebensdauer von Produkten, die Wettereinflüssen ausgesetzt sind, dient.

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Ein BHKW erzeugt gleichzeitig elektrischen Strom und Wärme. Die Abwärme der Stromerzeugung wird lokal als Wärme genutzt. Dadurch erreicht die eingesetzte Primärenergie einen hohen Nutzungsgrad. Der Strom kann entweder im Gebäude verbraucht oder zu einem festen Vergütungssatz ins Netz des Energieversorgers eingespeist werden.

Blower-Door-Test

Misst die Luftdichtheit von Gebäuden. Bei geschlossenen Fenstern und Außentüren wird ein konstanter Differenzdruck zwischen Innen und Außen erzeugt. So wird die Luftwechselzahl (n_{50}) ermittelt. Mit der Methode können die Bauqualität geprüft und gezielt Ursachen für Bauschäden identifiziert werden.

Brennstoffzellen-Heizanlage

In der Brennstoffzelle reagieren Wasserstoff und Sauerstoff ohne Verbrennung zu Wasser. Dabei wird gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt. Der

Wasserstoff wird über einen sogenannten „Reformer“ aus Erdgas gewonnen. Die Anlage kann in Gebäuden installiert werden, in denen ein Erdgasanschluss vorhanden ist. Das elektrochemische Verfahren hat einen Wirkungsgrad von über 90 Prozent.

Brennwertkessel

Heizkessel für Warmwasserheizungen, der den Energieinhalt (Brennwert) des eingesetzten Brennstoffs nahezu vollständig umsetzt. Im Gegensatz zu herkömmlichen Öl- oder Gaskesseln nutzen Brennwertkessel auch die Kondensationswärme des Wasserdampfs im Abgas. Brennwertgeräte gibt es für die Energieträger Gas, Öl und Pellets.

CO₂-Äquivalente

Maß für das Treibhauspotenzial einer Substanz oder die klimaschädliche Wirkung einer Aktivität, also ihre mittlere Erwärmungswirkung der Erdatmosphäre über einen bestimmten Zeitraum (in der Regel 100 Jahre). Das Maß gibt an, wie viel eine festgelegte Masse eines Treibhausgases im Vergleich zur entsprechenden Menge CO₂ zur globalen Erwärmung beiträgt.

Contracting

Beim Anlagen- oder Energieliefercontracting errichtet und betreibt der Contractor die Energieanlage auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten auf der Basis von langfristigen Energielieferverträgen mit seinen Kunden. Die Anlagen sind im Besitz des Contractors, der dem Auftraggeber Wärme liefert.

COP (coefficient of performance)/Leistungszahl

Coefficient of performance ist die wichtigste Kennzahl zur Beschreibung der Leistungsfähigkeit einer Wärmepumpe. Sie beschreibt das Verhältnis der abgegebenen Wärmeleistung zur aufgenommenen elektrischen Energie.

CRM-System

Ein Customer Relationship Management System (dt. Kundenbeziehungsmanagement) hilft dabei, die Geschäftsbeziehungen und Interaktionen mit den Kunden zu verwalten und nachzuverfolgen.

De-Minimis-Erklärung

Bei De-minimis-Beihilfen handelt es sich um Förderungen, die so gering sind, dass ihre Auswirkungen auf den Wettbewerb in der EU nicht spürbar sind. Damit solche Beihilfen nicht trotzdem zu Wettbewerbsverzerrungen führen, wenn ein Unternehmen mehrere De-minimis-Beihilfen erhält, ist die Höhe aller für ein Unternehmen zulässigen De-minimis-Beihilfen beschränkt. Um die Einhaltung des De-minimis-Höchstbetrags sicherzustellen, ist vom Verwalter bei Antragstellung eine sogenannte De-minimis-Erklärung abzugeben, in der dieser mitteilt, welche De-minimis-Beihilfen die vermietenden Eigentümer der Eigentümergemeinschaft innerhalb des laufenden und der zurückliegenden zwei Kalenderjahre bereits erhalten haben.

DIN 276

DIN-Norm, die im Bauwesen zur Ermittlung der Projektkosten ebenso wie zur Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure dient.

DIN V 18599

Normenreihe, die ein Berechnungsverfahren für die energetische Bewertung von Gebäuden definiert. In die Rechnung fließen Nutz-, End- und Primärenergiebedarf für Heizen und Warmwasserbereiten, Kühlung und Beleuchtung ein. Mit Inkrafttreten der EnEV 2009 wurde das Bilanzierungsverfahren für Wohngebäude eingeführt, welches alternativ zu den bestehenden Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 für die energetische Bilanzierung herangezogen werden kann.

Effizienzhausstandard

Der Begriff Effizienzhaus ist ein Energiestandard für Wohngebäude, den die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingeführt hat. Gemessen wird die energetische Qualität anhand des Jahresprimärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes. Für diese beiden Kennzahlen definiert die Energieeinsparverordnung Höchstwerte, die ein vergleichbarer Neubau einhalten muss. Aus dem Vergleich erfolgt die Zuordnung. Ein Effizienzhaus 100 entspricht z.B. den Anforderungen der EnEV, ein Effizienzhaus 70 hat einen Jahresprimärenergiebedarf 70 Prozent eines vergleichbaren Neubaus gemäß EnEV.

Emission

Einbringen von Schadstoffen und Störfaktoren in ein System. Die ausstoßenden Objekte werden als Emittenten bezeichnet. Eine Heizung emittiert zum Beispiel Kohlenstoffdioxid. Emissionen können aber auch Licht oder Lärm sein.

Endenergie

Endenergie bezieht sich auf die Energie, welche durch Umwandlung, z.B. in Wärme oder Strom, aus Primärenergieträgern, wie Wasser, Wind, Kohle, Erdöl oder Erdgas, Wasser oder Wind gewonnen wird und an das Wohngebäude geliefert wird.

Energiebedarf

Die Menge Energie, die ein Gebäude unter definierten Bedingungen in einem bestimmten Zeitraum benötigt. Der Energiebedarf ist eine kalkulierte Größe, die nach einem definierten Verfahren, zum Beispiel DIN V 18599, berechnet wird. Aufgrund von Einflüssen wie Wetter, Nutzerverhalten oder Anlagenbetrieb kann der tatsächliche Energieverbrauch deutlich davon abweichen. Der Jahresheizenergiebedarf gibt somit an, wie viel Energie für die Beheizung eines Gebäudes in einem Jahr aufgewendet werden muss. → DIN V 18599

Energiebedingte Mehrkosten

Energiebedingte Mehrkosten sind die anteiligen Kosten an den Gesamtkosten einer Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, die durch energetisch wirksame Bestandteile Mehraufwendungen an einem Bauteil verursachen.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Als Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechts werden in der EnEV bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch von Gebäuden vorgeschrieben. Die EnEV gilt u.a. für Wohngebäude, Bürogebäude und beheizte Industriegebäude.

Energieverbrauch

Die (gemessene) Menge Energie, die in einem bestimmten Zeitraum verbraucht wurde. Der Energieverbrauch schließt das reale Klima und das Nutzerverhalten mit ein. Um die unterschiedlichen Wittereinflüsse zu neutralisieren, kann eine normierte Klimabereinigung vorgenommen werden.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Deutsches Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien. Das EEG regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen.

Freistellungsbescheinigung nach

§ 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV

Die Freistellungsbescheinigung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV ist die verbindliche Erklärung der finanzierenden Bank eines Bauträgers, dass sie das Vertragsobjekt eines Verkaufs des Bauträgers an seinen Auftraggeber von allen Grundpfandrechten freistellen wird. Eine solche Freistellungsbescheinigung ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) Voraussetzung dafür, dass der Bauträger

Vermögenswerte des Auftraggebers entgegennehmen darf. Dieses Verbot dient dem Schutz des Auftraggebers.

Geothermie

Regenerative Energie, die in der Erde gespeicherte Wärmeenergie zum Beheizen oder Kühlen nutzt. Geothermie wird meist in Kombination mit einer Wärmepumpe genutzt.

Hydraulischer Abgleich

Der hydraulische Abgleich beschreibt ein Verfahren, mit dem innerhalb einer Heizungsanlage jeder Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung auf einen bestimmten Durchfluss des warmen Wassers eingestellt wird. Damit soll erreicht werden, dass bei einer bestimmten Vorlauftemperatur als Arbeitspunkt der Heizungsanlage jeder Raum genau mit der Wärmemenge versorgt wird, die benötigt wird, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen und der Rücklauf jedes Heizkörpers die gleiche Temperatur aufweist. Effizienzgewinne sind die Folge.

Hybridsysteme

Kombination von zwei oder mehr Energieträgern, um Strom und/oder Wärme zu erzeugen. Das Angebot an erneuerbarer Energie steht nicht durchgängig im benötigten im gleichen Umfang zur Verfügung. Hybridsysteme ermöglichen Schwankungen auszugleichen.

Immission

Eine Immission bezeichnet das Einwirken von Emissionen, also Störfaktoren, auf Umwelt und Menschen. Dabei kann eine Immission auf einen oder mehrere Emittenten zurückzuführen sein. → Emmision

Kopplungsprinzip

Werden energetische Sanierungen im Zuge einer ohnehin anfallenden Instandhaltung/Sanierung ergriffen, entstehen bestimmte Arten von Kosten (z.B. Gerüstkosten) nur einmalig. Durch das Kopplungsprinzip werden so die Gesamtkosten gesenkt.

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Kraft-Wärme-Kopplung ist das technische Prinzip der Gewinnung von mechanischer Energie, die in der Regel unmittelbar in elektrischen Strom und nutzbarer Wärme für Heizzwecke umgewandelt wird. Der Gesamtnutzungsgrad der eingesetzten Energie kann dadurch bis 90 Prozent betragen. → BHKW

Opportunitätskosten

Opportunitätskosten sind entgangene Erträge, die im Vergleich zur besten, nicht realisierten Investitionsalternative entstanden wären.

Photovoltaik

Umwandlung von solarer Strahlungsenergie in elektrischen Strom. Die Energiewandlung erfolgt in Solarzellen, die zu Solarmodulen zusammengefasst werden.

Primärenergie

Die Primärenergie ist die Energie des natürlichen, ursprünglichen, noch nicht verarbeiteten Energieträgers wie z. B. Erdöl, Erdgas, Kohle aber auch Sonne und Wind.

Rebound Effekt

Werden durch energetische Sanierungen Energieeffizienzsteigerungen erreicht und so Kosten gesenkt, kann dies dazu führen, dass die Nutzer beginnen wieder mehr Energie zu verbrauchen. Dadurch werden ursprüngliche Einsparungen zum Teil wieder aufgehoben.

Sanierungsrate

Die Sanierungsrate gibt an, wieviel Prozent des Gebäudebestandes im Jahr energetisch saniert werden. Es gibt keine verbindliche Definition. Dies ist problematisch, da sich die energetischen Sanierungsmaßnahmen in der Sanierungstiefe voneinander unterscheiden.

Sanierungstiefe

Sanierungstiefe bezeichnet die Qualität von energetischen Modernisierungen.

Szenarioanalyse

Analysemethode aus dem Bereich der Betriebswirtschaftslehre Prognose zukünftiger Entwicklungen.

Smart Meter

Ein Smart Meter ist ein intelligenter Zähler, der digital Daten empfängt und sendet und dazu in ein Kommunikationsnetz eingebunden ist. Smart Meter können Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmezähler sein.

Solarthermie

Umwandlung von Sonnenenergie in nutzbare Wärmeenergie.

U-Wert

Der U-Wert auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt, ist ein Kennwert für ein Bauteil und wird im Wesentlichen durch die Wärmeleitfähigkeit und Dicke der verwendeten Materialien bestimmt. Die Einheit des U-Wertes (W/m^2K) definiert die Energiemenge pro Zeiteinheit, die durch eine Fläche von einem Quadratmeter fließt, wenn sich auf beiden Seiten die Lufttemperatur um ein Kelvin unterscheidet. Grundsätzlich gilt: je höher der Wärmedurchgangskoeffizient, desto schlechter ist die Wärmedämmeigenschaft eines Bauteils

Verbrauchsausweis

Werden Energieausweise für bestehende Gebäude auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs ausgestellt, sind der witterungsbereinigte Endenergie- und Primärenergieverbrauch zu berechnen. → Primärenergie

Verfahrensfreie Baumaßnahme

Sind in § 61 der Musterbauordnung (MBO) gelistet. Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren vor Baubeginn entfallen, bspw. für Solarenergieanlagen, nicht tragende Bauteile und Instandhaltungsarbeiten. Verfahrensfreie Baumaßnahmen unterliegen der Verpflichtung zur Einhaltung aller baurechtlichen und außerbaurechtlichen Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften liegt beim Bauherren und den von ihm Beauftragten.

Vermieter-Mieter-Dilemma

Von dem Vermieter-Mieter-Dilemma spricht man, wenn der unmittelbare Vorteil der energetischen Sanierung vorerst auf Seiten des Mieters liegt, da dieser von den gesunkenen Betriebskosten (z. B. Raumwärme und Warmwasser) profitiert, der Vermieter die erbrachten Kosten für die Sanierungsmaßnahme jedoch nicht gewinnbringend oder wirtschaftlich über eine Erhöhung der Miete refinanzieren kann.

Vollkosten

Die Vollkosten energetischer Sanierungen setzen sich aus den Sowieso-Kosten und energiebedingten Mehrkosten zusammen.

Wärmepumpe

Entzieht dem Erdreich, dem Grundwasser oder der Außenluft Wärme und gibt sie an ein Heizungssystem ab. Für den Betrieb muss elektrische Energie eingesetzt werden. Das Verhältnis von genutzter Wärmeenergie zu aufgewendeter elektrischer Leistung ist die Leistungszahl. → COP

Wärmerückgewinnung

Bezeichnet das Verwenden von thermischer Energie aus der Abluft eines Lüftungssystems, die sonst ungenutzt ins Freie abgegeben wurde. Über einen Wärmetauscher wird der Energieinhalt der Abluft verwendet, um die Zuluft zu temperieren.

Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote stellt den Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt werden dabei beispielsweise leerstehende Wohnungen oder Ferienwohnungen.

NACHWEISE

AG Energiebilanzen e.V. (AGEB) (2016): Anwendungsbilanzen für die Endenergiesektoren in Deutschland in den Jahren 2013-2015. Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. (Hrsg.). Berlin.

AG Energiebilanzen e.V. (AGEB) (2015): Auswertungstabellen zur Energiebilanz Deutschland 1990 bis 2014. Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. (Hrsg.). Berlin.

AHO (2015): Wärmeschutz und Energiebilanzierung – Leistungsbild und Honorierung. Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO), Bundesanzeiger Verlag GmbH (Hrsg.). AHO Heft 23 (2. Aufl.). Köln: Bundesanzeiger.

BAFA (2016): Jahresstatistiken. Geförderte Beratungen nach Bundesländern und Wohneinheiten. Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) (Hrsg.).

BAFA (2015): Vor-Ort-Beratung. Checkliste Sanierungsfahrplan. Checkliste des BAFA zum Mindestinhalt von Beratungsberichten nach der Richtlinie des BMWi über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort. Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) (Hrsg.).

BBSR (2016): Struktur der Bestandsinvestitionen 2014. Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) BBSR-Online-Publikation 03/2016, Bonn.

BBSR (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.). BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015, Bonn: Selbstverl.

BBSR (2014): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.). Bonn: Selbstverl.

Birk, U. (2010): Verbraucher und Klimaschutz. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12.2010. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

BMUB (2016): Klimaschutzplan 2050 Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz; Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.).

BMWi (2017): Förderstrategie Energieeffizienz und Wärme aus erneuerbaren Energien. Handlungsempfehlungen zur Fortentwicklung der Beratungs- und Investitionsförderprogramme. Bundesministerium Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.).

BMWi (2016): Richtlinie über die Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich. BAnz AT 29.07.2016 B1. Bundesanzeiger. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.).

BMWi (2015): Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Bundesministerium Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.).

BMWi (2014a): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.).

BMWi (2014b): Ein gutes Stück Arbeit. Mehr aus Energie machen. Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.).

BMWi & BMU: (2010). Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), Berlin.

Bundesregierung (2013): Deutschlands Zukunft gestalten–Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode, Berlin DAAD Deutscher Akademischer Austauschdienst.

DDIV (2016): 4. DDIV Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienwirtschaft 2016. Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) (Hrsg.).

dena (2017a): Der dena-Gebäudereport 2016. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Deutsche Energie-Agentur (dena) (Hrsg.) Berlin: Selbstverl.

dena (2016): KfW - Förderreport 2015. Auswertung – Kurzfassung. Deutsche Energie-Agentur (dena) (Hrsg.).

dena (2014): Leitfaden Wirtschaftlichkeit. Betrachtung energetischer Sanierungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (Hrsg.).

Diefenbach, N., Cischinsky, H. (2015). Was ist eigentlich die energetische Sanierungsrate?. In: Energiewirtschaftliche Tagesfragen. Zeitschrift für Energiewirtschaft – Recht – Technik und Umwelt. 65. Jg. (2015) Heft 7, S. 51-53.

Diefenbach, N., Cischinsky, H., Rodenfels, M., & Clausnitzer, K. D. (2010). Datenbasis Gebäudebestand–Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand. Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

DKE (2016): Der Technische Leitfaden. Ladeinfrastruktur Elektromobilität. Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik in DIN und VDE (Hrsg.). Version 2.

Drabek, J. in Riecke, J.; Schmidt, M. (2015): WEG-Kommentar. Luchterhand, Köln.

EU (2010): Mitteilung der Kommission. Europa 2020 – Eine Strategie für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum.

EU (2014): Europäischer Klima- und Energierahmen 2030. Europäischer Rat.

Felsmann, C., & Schmidt, J. (2016): Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität. Abschlussbericht. Dresden: TU Dresden, Fakultät Maschinenwesen, Institut für Energietechnik.

Füermann, T. (2014): Prozessmanagement. Kompaktes Wissen, Konkrete Umsetzung, Praktische Arbeitshilfen. München: Carl Hanser.

Gornig, M., Kaiser, C., & Michelsen, C. (2015): Bauwirtschaft: Sanierungsmaßnahmen ohne Schwung, Wohnungsneubau mit zweiter Luft. DIW Wochenbericht, 82 (49), 1153-1162.

Henger, R., Hude, M. (2017): Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland. Gutachten im Rahmen des Forschungsprogramms „Handwerk und Energiewende im Gebäudesektor“ Berlin.

Henger, R., Hude, M., & Runst, P. (2016): Erst breit, dann tief sanieren. Die Rolle von Sanierungsfahrplänen in der Energieberatung. Berlin.

HOAI (2013): Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276).

Hoier, A., & Erhorn, H. (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil 1: Entwicklung und energetische Bewertung alternativer Sanierungsfahrpläne. IBP-Bericht WB 170/2013.

Holm, A., Gertis, K., Maderspacher, C., & Sprengard, C. (2016): Kritische Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit von energiesparenden Wärmeschutzmaßnahmen. Bauphysik, 38(1), 1–18.

Holm, A.; Mayer, C.; Sprengard, C. (2015): Wirtschaftlichkeit von wärmedämmenden Maßnahmen. FIW Bericht FO-2015/02.

Huss, A. (2017): Haustechnik für Verwalter, Vermieter und Makler (1., Auflage 2017). Freiburg im Breisgau: Haufe-Lexware.

Hügel, S.; Elzer, O. (2015): Wohnungseigentumsgesetz. Beck'scher Kurz-Kommentar. München: Verlag C.H. Beck.

InWIS, EBZ Business School (2016): Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Chancen und Risiken. Studie im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Bochum.

IW (2017): Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland. Gutachten im Rahmen des Forschungsprogramms „Handwerk und Energiewende im Gebäudesektor“. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) (Hrsg.).

IWU (2003): Leitfaden zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Energiesparinvestition im Gebäudebestand, Institut Wohnen und Umwelt (IWU) (Hrsg.) Darmstadt.

KfW (2016): Förderprogramme für energetische Sanierungsmaßnahmen und altersgerechte Umbaumaßnahmen im Bestand. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (Hrsg.).

KfW (2012-2015): Förderreport. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (Hrsg.).

Michelsen, C. (2015): Wärmemonitor Deutschland 2014: Rückläufiger Energiebedarf und lange Sanierungszyklen. In: DIW Wochenbericht Nr. 41.2015.

Mohaupt, F., Konrad, W., Kress, M., Rebmann, K., & Schlömer, T. (2011): Beschäftigungswirkungen sowie Ausbildungs- und Qualifizierungsbedarf im Bereich der energetischen Gebäudesanierung. Dessau-Roßlau: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) & Wissenschaftsladen Bonn.

Prognos AG (2014): Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen. Basel.

Prognos AG, ifeu, IWU (2015): Hintergrundpapier zur Effizienzstrategie Gebäude. Studie im Auftrag der Bundesstelle für Energieeffizienz, Berlin, Heidelberg, Darmstadt.

Rehkgler, H., Erbil, T., Jandl, J. O., & Rombach, T. (2012): Energetische Sanierungen von Wohngebäuden-Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz. Deutsche Immobilien-Akademie Freiburg GmbH, Steinbeis-Institut, Center for Real Estate Studies (Hrsg.). Freiburg

Rein, S., (2016): Datenbasis zum Gebäudebestand. Zur Notwendigkeit eines besseren Informationsstandes über die Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2016. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn.

Sailer, E., Grabener, H.J., Matzen, U. (2014): Immobilien-Fachwissen von A-Z. 10. Auflage. Kiel: Grabener Verlag.

Schnabel, P.-D. (2016): Handbuch für die Verwalterpraxis: Von der Eigentümerversammlung bis zum Verwaltervertrag (2. aktualisierte Auflage). Freiburg im Breisgau: Haufe-Lexware.

Statistisches Bundesamt (2016a): Bauen und Wohnen Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014 Bestand und Struktur der Wohneinheiten – Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5, Heft 1, 2014. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2016b): Preise. Daten zur Energiepreisentwicklung - Lange Reihen von Januar 2000 bis Mai 2016. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2016c): Steuerpflichtige Unternehmen – Umsatzsteuerstatistik (Vorankündigungen). Zeitreihendaten zu den Berichtsjahren 2009-2014. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2016d): Dienstleistungen Strukturserhebung im Dienstleistungsbereich. Grundstücks- und Wohnungswesen 2014. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2013): Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe Wohnverhältnisse privater Haushalte. Fachserie 15, Sonderheft 1, EVS 2013. Wiesbaden.

Emmerich, V., Staudinger, J. von, & Albrecht, K.-D. (2016): J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2 [...]: Recht der Schuldverhältnisse MietNovG 2015 (§§ 556d - 556g) (Neubearbeitung). Berlin: Sellier - de Gruyter.

Stiftung Stadtökologie Nürnberg (2016): Energiemanagement im Geschosswohnungsbau für Wohnungsunternehmen, Hausverwalter und Hauseigentümer. https://www.nuernberg.de/imperia/md/klimaschutz/dokumente/2016-01_broschuere_energiemanagement_im_geschosswohnungsbau.pdf <19.05.2017>.

techem (2016): Energiekennwertstudie 2016. Eine Studie von Techem zum Wärme- und Wasserverbrauch in Mehrfamilienhäusern.

Trendwatch (2014): Enovos Trendwatch: Smart Home - Smart Living 2030. Enovos, TNS Infratest (Deutschland), TNS Ilres (Luxemburg) (Hrsg.). http://www.tns-infratest.com/WissensForum/Studien/pdf/ENOVOS_Trendwatch_2014_deutsch.PDF. <14.09.2016>.

UBA & BMU (2011): Beschäftigungswirkungen sowie Ausbildungsbedarf im Bereich der energetischen Gebäudesanierung. Umweltbundesamt, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.). <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3970.pdf> <22.08.2016>.

Umweltbundesamt (2014): Rebound-Effekte. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/oekonomische-rechtliche-aspekte-der/rebound-effekte> <31.05.2017>.

Zensus (2011): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2014).

NOTIZEN

ISBN 978-3-00-057330-9

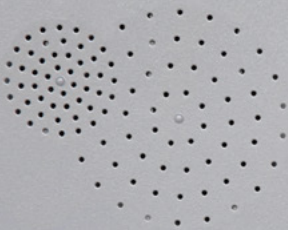


9 783000 573309

- **Verwaltungsaufwand minimieren!**
- **Ressourcen schonen!**
- **Kosten senken!**



Maßgeschneiderte Versicherungslösungen für die Wohnungswirtschaft



DOMCURA KSH

Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung:

- Feuer, LW, Sturm + Hagel
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Glasversicherung
- Elementar
- Technik-Baustein



Für mehr Informationen bitte den QR-Code scannen.

Verwalter-Versicherungen



Vertrauensschaden-Versicherung



D&O
(Directors and Officers)



Vermögensschaden-HV für Hausverwalter



Vermögensschaden-HV für Beiräte



Betriebliche Altersversorgung (bAV)



Dienstreise-Kaskoversicherung



Gruppenunfall-Versicherung



KFZ-Versicherung Rahmenvertrag



Betriebshaftpflicht

Objekt-Versicherungen



KSH-Rahmenvertrag



Bauleistung



Mietkaution



Mehrfamilienhaus-Konzept



KSH-Rechtsschutz



Elektronikversicherung



Gewerberechner



Haustechnik-Baustein



www.domcura-ksh.de

Fordern Sie uns!

Ihr DOMCURA KSH - Team

DOMCURA AG

Theodor-Heuss-Ring 49 | 24113 Kiel

Telefon: (0431) 54654-196 | Fax: (0431) 54654-285

Mail: ksh@domcura.de | www.domcura-ksh.de |

www.domcura.de



DOMCURA | **KSH**

WENIGER

ist mehr für die Umwelt: Unsere innovativen Systeme sparen jedes Jahr mehr als 6,5 Mio. Tonnen CO₂.

The logo for 'techem' is displayed in a white rectangular box. The word 'techem' is written in a bold, lowercase, sans-serif font. Below the text, there is a red graphic element consisting of two curved lines that meet at the bottom center, resembling a stylized 'e' or a decorative flourish.

techem

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern. Getreu unserer Devise: **Näher sein. Weiter denken.**

ISBN 978-3-00-057330-9