



Fachforum

Sanierungsfahrplan für Wohngebäude

- Neues Förderangebot
- Neues Beratungsinstrument
- Herausforderung für WEGs

Donnerstag, 3. Mai 2018, 9:00 bis 11:05 Uhr

9:10 Unterschiedliche Strukturen der Energieberatung - Fördermöglichkeiten

Workshop 2:

**BAFA „Energiesparberatung vor Ort“
& iSFP (dena)**

-> die ideale Beratungsform?



Dozent:

Energieberatung heute - iSFP ist OK?

Arne Krufft

Dipl.-Ing. Architekt & **Energieberater**
Sachverständiger für Gebäudeenergieberatung
Vorsitzender Energieagentur Unterfranken e.V.
Dozent für Gebäudeenergieberatung



Würzburg
München



www.bdNET.info



www.ea-ufr.de



www.energienetzwerker.de

089 203 343 85
kurs@ekg-krufft.de



- 1. Welche Beratungsformen gibt es?**
- 2. Kurze Geschichte der BAFA-VOB (Vor-Ort-Beratung)**
von den Anfängen bis heute
- 3. Welche Beratung ist für wen sinnvoll?**
Wo passt heute schon der iSFP, wo nicht?!
- 4. Beispiel Kostenstruktur einer Energieberatung**
wie passt die BAFA-Beratung noch rein?
- 5. Anlagen** (Energieberatung und „WEG“)

1. Beratung / Berechnung

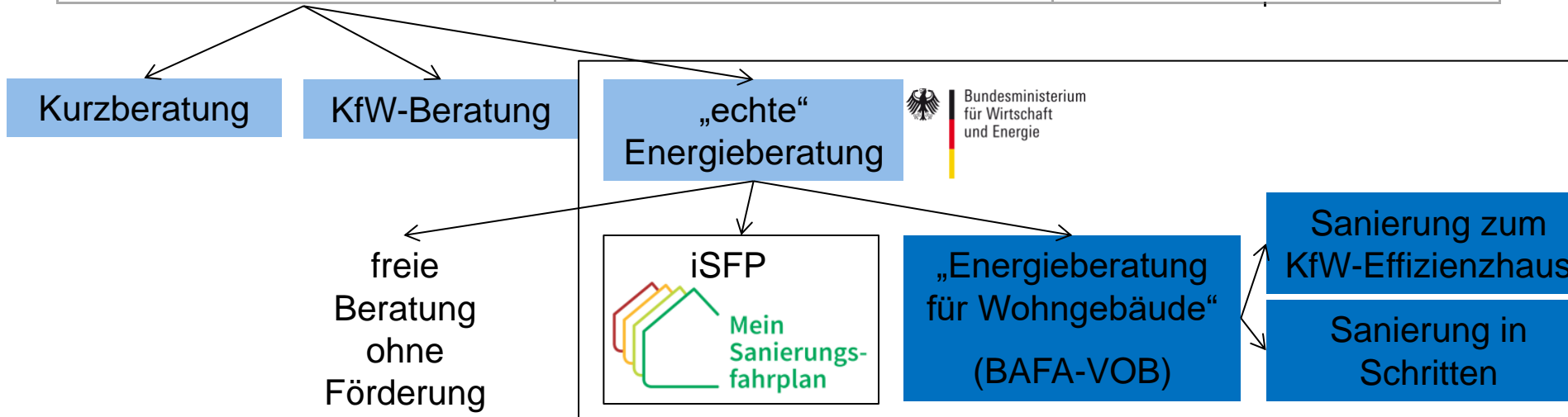
Die Beratung kann nur mündlich sein oder auch aus einer umfangreichen Analyse mit Beratungsbericht bestehen. Für letzteres bietet sich die vom BAFA geförderte **Vor-Ort-Beratung** an.

2. Fördermittel beantragen

KfW-konforme Berechnung, ggfs. mit Änderungen zur Beratung, Wärmebrücken-vorberechnung; Antrags-Formulare; Kostenschätzung; Vorbereitung Dokumentation für Ausführung und Abnahme

3. KfW-Baubegleitung

Vorgaben für Angebotseinholung, Kontrolle, bauphysikalische Prüfungen und Konzepterstellung, Detailplanungen, Kostenprüfung, KfW-Abnahme und andere Verwendungsnachweise:



Kurzberatung

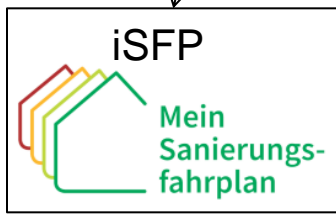
KfW-Beratung

„echte“
Energieberatung



freie
Beratung
ohne
Förderung

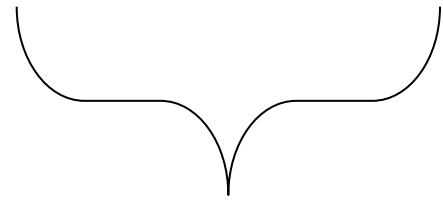
iSFP
Mein Sanierungsfahrplan



„Energieberatung
für Wohngebäude“
(BAFA-VOB)

Sanierung zum
KfW-Effizienzhaus

Sanierung in
Schritten



was ist besser?

Förderung 800 € // 1.100 € gleich

Aufwand - Nutzen



1. Wer will welche Beratung?!
2. Wer will / kann was bezahlen?
3. Was ist dabei für mich als Berater wirtschaftlich?

Archetypen von Beratungen/Bauherren:



- Neubau
- junge Familie muss sanieren, will Energie sparen und Geld knapp
- wie zuvor, aber Skeptiker
- bereits teilsaniert (Fenster, Dach, Heizung)
- Bauherr kurz vor oder nach dem Renteneintritt
- Vermietung
- ... auch noch als WEG

welches Schweinderl hätten sie gerne? Einzelmaßnahmen oder Effizienzhaus?!



1-2 Fam. Wohnhaus, mittlere Schwierigkeit, Effizienzhaus 55:

1.	Beratung + Berechnung	1.840 €
	ggfs. mit Varianten/Kosten-Nutzen-Rechnung und Bericht	
2.	Fördermittel beantragen	ca. 700 €
	mit Vorbereitung Dokumentation für Ausführung und Abnahme	
3.	KfW-Baubegleitung	ca. 5.000 € je nach Umfang zzgl. Planerkosten*
	mit Kontrollen, Detailplanungen und KfW-Abnahme	

* weitere ggfs. notwendige oder gewünschte externe Leistungen:
z.B. Luftdichtigkeitstest, hydraulischer Abgleich, Architekt

abzgl. max. – 4.000 €
Baubegleitungszuschuss

	Beispiel-Förderung bei KfW-Standard:	KfW	55
2	x Förderung KfW-Effizienzhaus 5-30 %, 50.000 bis 100.000 € Kredit pro Einheit, hier mit 30% max. (nur anteilig der tatsächlich entstandenen, förderfähigen Kosten):		57.000 €
	(plus Vorteil Kreditvariante, zwar 2,5% weniger Zuschuss, aber Zinsvorteil 0,75%:)		5.500 €
	weitere Lokalförderung?		7.500 €
	Bayern 10000 - 3 Liter-Haus; BAFA, etc.		20.000 €
=	Summe (ohne Zinsvorteil)		84.500 €

bei Einzelmaßnahme Fenster oder Heizung meist Nullsummenspiel, trotz 50% KfW:

1. Mehrkosten Berater
2. Mehrkosten Maßnahme (hydraulischer Abgleich, Abluftanlage)



ABER mehr Qualität!



Stufe 1 - Energieberatung und Förderungsprüfung	
> Energiebilanzberechnung des Gebäudes	
-> Sichtung und Anforderung Unterlagen, Abstimmung mit Architekten und Bauherr, Denkmalpflege, Prüfung der Bauphysik: Bauteile und Mindestwärmeschutz	620,00 €
-> Gebäudesimulation Energiebilanz EnEV nach DIN 4108-6/4701-10	
-> Vorabklärung gängiger Förderprogramme: KfW, BAFA, Bayern 10000	
+ Baukosten - Haftungszuschlag für große Bauvorhaben	
+ Zuschlag Simulation mittels DIN V 18599	
+ Zuschlag Simulation Bauphysik mit COND für Innendämmung	150,00 €
> Vor-Ort-Termin Gebäudeaufnahme / Besprechung inkl. Fahrt	
	300,00 €
Option BAfA geförderte Energieberatung:	
+ umfangreiche Variantenprüfung und BAfA-Beratungsbericht	750,00 €
+ Grobkostenberechnung und Amortisationsberechnung	
+	
Summe Stufe 1 - Beratung	1.820,00 €
Nebenkosten 2%	36,40 €
Summe netto:	1.856,40 €
zzgl. MwSt. 19%	352,72 €
abzüglich Beratungszuschuss 60% max: (da 2 Wohneinheit(en))	-800,00 €
Summe brutto (Stufe 1 Beratung):	1.409,12 €
ODER Summe ohne BAFA-Beratung	1.298,77 €

0,1 - 0,3%
Fördersumme



Folgende Werte gelten zur Orientierung - die genauen Kosten können erst nach Festlegung der Maßnahmen beziffert werden:

Stufe 2 - ca. Kosten für Förderantrag		
+	Option Überarbeitung der Energiebilanz für Förderantrag, Detailabstimmung mit Fördergebern und Behörden (KfW, BAFA, Stadt M, Denkmalpflege) nach Aufwand, ca. 2 h a 75 €	150,00 €
+	Option Vorabschätzung Wärmebrückenfaktor	150,00 €
+	KfW-Förderantrag (inkl. Baubegleitungsantrag, Prüfung der förderfähigen Kosten, Sacherständigenbestätigung, Vorbereitung der Dokumentation)	190,00 €
+	weitere Förderanträge , BAFA über FEBIS, Bayern 10000, etc.	150,00 €
	Zwischensummenetto - Stufe 2 KfW-Antrag:	640,00 €
	zzgl. MwSt. 19%	121,60 €
	Summe brutto (Stufe 2 Förderantrag):	761,60 €



Stufe 3 - Energetische Baubegleitung

> Baubegleitungsdokumentation und Berechnungen - für Anzahl Gebäudeteile: 1		330,00 €
+	vorbereiten, Aufsplitten der Information auf die Hauptgewerke als Grundlage für die Angebotsabgabe	
+	inkl. Lüftungsscheck nach DIN 1946-6 für 2 Wohneinheiten	
+	ohne Zulage Flächenermittlung, sofern nicht zur Verfügung gestellt nach Aufwand	
> Lüftungskonzept 1 x 200 €		200,00 €
->	Grobauslegung Bauteile mit zeichnerischer Darstellung, Zusammenstellung technische Merkmale, keine Werkplanung und kein LV (Leistungsverzeichnis)	
> 2 Vor Ort Termine: (je 250 € mit Vor- und Nachbearbeitung)		500,00 €
->	Termin vor Ausführung der Putzarbeiten / Verkleidungen mit Vorbereitung einer Fotodokumentation (kann auch durch den Planer/Bauleiter erfolgen)	
->	Teilnahme Luftdichtigkeitstest (optional)	
->	KfW-Abnahme und Einweisung Anlagentechnik	
> KfW-Verwendungsnachweis		330,00 €
-	Überprüfung der Durchführung anhand der Unternehmererklärungen, Rechnungen	
-	Beantragung des Förderzuschusses für die KfW-Baubegleitung	
-	KfW-Dokumentation und Ausstellung Energieausweis inkl. Registrierungsgebühr	



optional:		
> Wärmebrückennachweis, detailliert 700-1500 €, hier ca.		920,00 €
-	abzgl. Vorabschätzung aus Beratungsstufe 2:	-150,00 €
> Prüfung sommerlicher Wärmeschutz (Pflicht bei umfangreichen Sanierungen)		150,00 €
+	pro weiteren kritischen Raum je 0 € x	0,00 €
+	Zulage Berechnung Verschattungsfaktor nach statischem Verfahren	0,00 €
+	Zulage thermisch-dynamische Simulation mit festen Randbedingungen nach DIN 4108	0,00 €
+	Zulage komplexe Simulation mit Verschattungstudie und Variationen	
zusätzliche Dienstleistungen auf Stundenlohnbasis, Erfahrungswert ca.: 8 h x 75 €		600,00 €
+	Beratung und Recherchen, Kostenberechnungen, Änderungen	
+	Zuarbeit zu Architekten und Ingenieuren (Bauphysik, Detailentwicklung, Kontrolle der Maßnahmen auf KfW-Konformität, etc.), Prüfen von Handwerkerangeboten, und -Rechnungen, Mitwirken bei Erstellung eines Kostenschlüssels, was förderfähig ist und was nicht	
+	Unterstützung bei der Abwicklung der Förderprogramme (Mieteranschreiben, Vorfürfen der Anträge, ggfs. Klären von technischen Details und Ausnahmeregelungen, Kontrolle der Maßnahmen und des Bauablaufes, ob diese den Förderkriterien entsprechen, Nachweise bei den Handwerkern einholen, weitere Verwendungsnachweise)	
> Prüfung externer Ing.-Leistungen für die Förderung		
-	10% der förderfähigen externen Netto-Kosten (2760 €) - für die Bezuschussung dieser Kosten bei der KfW (diese müssen über EKG-Kruft laufen)	280,00 €
-	hydraulischer Abgleich, z.B. 700 €	
-	Luftdichtigkeitstest, z.B. 550 €	
-	Architekt, Ingenieure, z.B. 1510 €	



Zwischensumme Stufe 3:	3.160,00 €
Nebenkosten 3%	94,80 €
Summe netto:	3.254,80 €
zzgl. MwSt. 19%	618,41 €
Summe brutto (Stufe 3 Baubegleitung):	3.873,21 €
Förderung Baubeleitung (KfW):	
Summe aus Beratungsstufen 1 - 3:	6.043,93 €
zzgl. zusätzlich förderfähige Kosten externer Ingenieure und Architekten	1.956,07 €
förderfähigen Kosten gesamt	8.000,00 €
Summe förderfähigen Kosten: 11873,21 € ; davon 50%, max. 4.000 € =	-4.000,00 €
Eigenanteil brutto (Stufen 1-3)	4.000,00 €
plus restliche externe Kosten nicht förderfähig ca.	-1.153,34 €
Gesamtkosten inkl. externer Büros	2.846,66 €

Annahme des Angebots & Haftungsbegrenzung Baubegleitung (Stufe 3):

Wir sind ein auf die Energetische Sanierung von Gebäuden hoch spezialisiertes Büro.

Für unsere normale Energieberatertätigkeit haften wir ganz normal, aber für Leistungen, die in den Architekten- oder Ingenieurbereich gehören, müssen wir die Haftung beschränken oder eine entsprechend umfangreiche Leistung anbieten und ein vielfach höheres Honorar verlangen, dass z.B. nach HOAI ca. 30.000 € nur für die Architektenleistung ausmachen würde.

Bei kleinen Bauvorhaben gibt es daher oft keinen Architekten und keine andere Fachplaner. Für eine Qualitätssicherung und auch nach Vorgabe der KfW werden aber trotzdem Teile deren Leistungen, wie z.B. Detailentwicklung, Kostenkontrolle und -verfolgung, Baukoordination, Vor-Projektierung der Anlagentechnik (Heizungs- und Lüftungsanlage), Kostenschätzungen und Prüfung / Aufteilung der Kosten / Rechnungsprüfung für die KfW-Förderung und auch Baustellenkontrollen erforderlich.

Wir bieten an, sie in diesen Bereichen unter der Voraussetzung zu unterstützen, dass wir dabei von der Haftung von Ihnen frei gestellt werden. In juristischen Worten heißt das, dass wir diese speziellen Leistungen nicht als „Werkvertrag“, sondern nur als „Dienstleistungsvertrag“ ohne Haftung unsererseits anbieten und nach tatsächlichem Stundenaufwand abrechnen. Wir bitten Sie hier das Angebot gegen zu zeichnen und zu bestätigen, dass wir Sie über die Konsequenzen eines Dienstleistungsvertrages ausreichend aufgeklärt haben und dass Sie die Haftungsbegrenzung verstanden haben:

Die stundenweise Leistungen wie z. B. der Begleitung der technischen Gebäudeausrüstung, die Prüfungen vor Ort auf der Baustelle, die Prüfung externer Leistungen, wie hydraulischer Abgleich oder Luftdichtigkeitstest und die Zuarbeit zu Architektenleistungen und Kostenprüfungen **bieten wir als Dienstleistung** und nicht als Werkvertragsleistung an. Das bedeutet, wir beraten sie bestmöglich, **aber ohne dafür zu haften**.





weitere Angebotsvoraussetzungen:

Für das Angebot wurde davon ausgegangen, dass alle zur Bearbeitung notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Diese sind insbesondere:

notwendige Unterlagen:
1. Aktuelle Grundrisse, Schnitte, Ansichten (Maßstab min 1:200)
2. Liste und Qualitäten bereits getätigte energetische Maßnahmen
3. Verbrauchsdaten der letzten 3 Jahre für Heizung, Strom und Warmwasser, so differenziert, wie möglich
4. Mitwirkung bei der Abwicklung der Förderprogramme, speziell Einhaltung von Fristen
optional, aber die Qualität der Beratung/Berechnung verbessernd:
5. Kaminkehrerprotokoll
6. Baubeschreibung, aus der die Qualitäten der Konstruktionen hervorgehen
7. Aufstellung der geplanten Maßnahmen, Handwerkerangebote
8. Aufstellung der bereits durchgeführten Maßnahmen

Fehlende Unterlagen **können wir gerne für Sie nach Aufwand ermitteln. Als Anhaltspunkt: ein fehlende Gebäudeschnitt, in der Qualität, die für die Energieberatung notwendig ist, verursacht ca. 1 Tag Bauzeichnertätigkeit.**

Die Bearbeitungszeit **beträgt nach Zusammenstellung aller Unterlagen für Stufe 1: max. 4 Arbeitswochen Stufe 2: max. 4 Arbeitswochen; Stufe 3: max. 2 Jahre. Werden diese Zeiten überschritten, behalten wir uns vor, einen Wiedereinarbeitungsaufwand zusätzlich geltend zu machen.**



besondere Vertragsbedingungen

Für die Einhaltung der **Fristen** der Förderprogramme sind Sie selber verantwortlich, wir sind dabei nur unterstützend tätig. Abschlagsrechnungen können nach Leistungsstand gestellt werden. Die **Abnahme** unserer Leistung erfolgt durch Übersendung der zugehörigen Dokumente (Beratungsbericht, Anlage zum Kreditantrag, Dokumentation der Baubegleitung, etc.), wenn Sie nicht innerhalb von 14 Tagen widersprechen.

gesetzlich geforderte **Widerrufsklausel**: (§356e BGB)

Als Verbraucher haben Sie das Recht, ihre auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen nach Vertragschluss zu widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber uns zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Sofern Sie wünschen, dass wir nach Beauftragung vor Ablauf der 2wöchigen Widerrufsfrist zu arbeiten zu beginnen, so behalten wir uns vor, den bis dahin uns entstanden Aufwand Ihnen in Rechnung zu stellen.



Vertrag über Energieberatung

8. Einstellung der Arbeiten

Der Energieberater ist berechtigt, seine Leistungen einzustellen:

- wenn der Auftraggeber mit einer Zahlungsverpflichtung im Verzug ist
- wenn der Auftraggeber die zur Bearbeitung der Arbeiten notwendigen Energieberater trotz rechtzeitiger Ankündigung der Zugang zum Objekt

9. Kündigungsrecht des Energieberaters

10. Kündigungsrecht des Auftraggebers

Die Kündigung ist schriftlich (auch möglich gesetzlichen Vorschriften des BGB).

11. Abnahme

13. Versicherungsdeckung

© GIH Bundesverband e.V. 2015



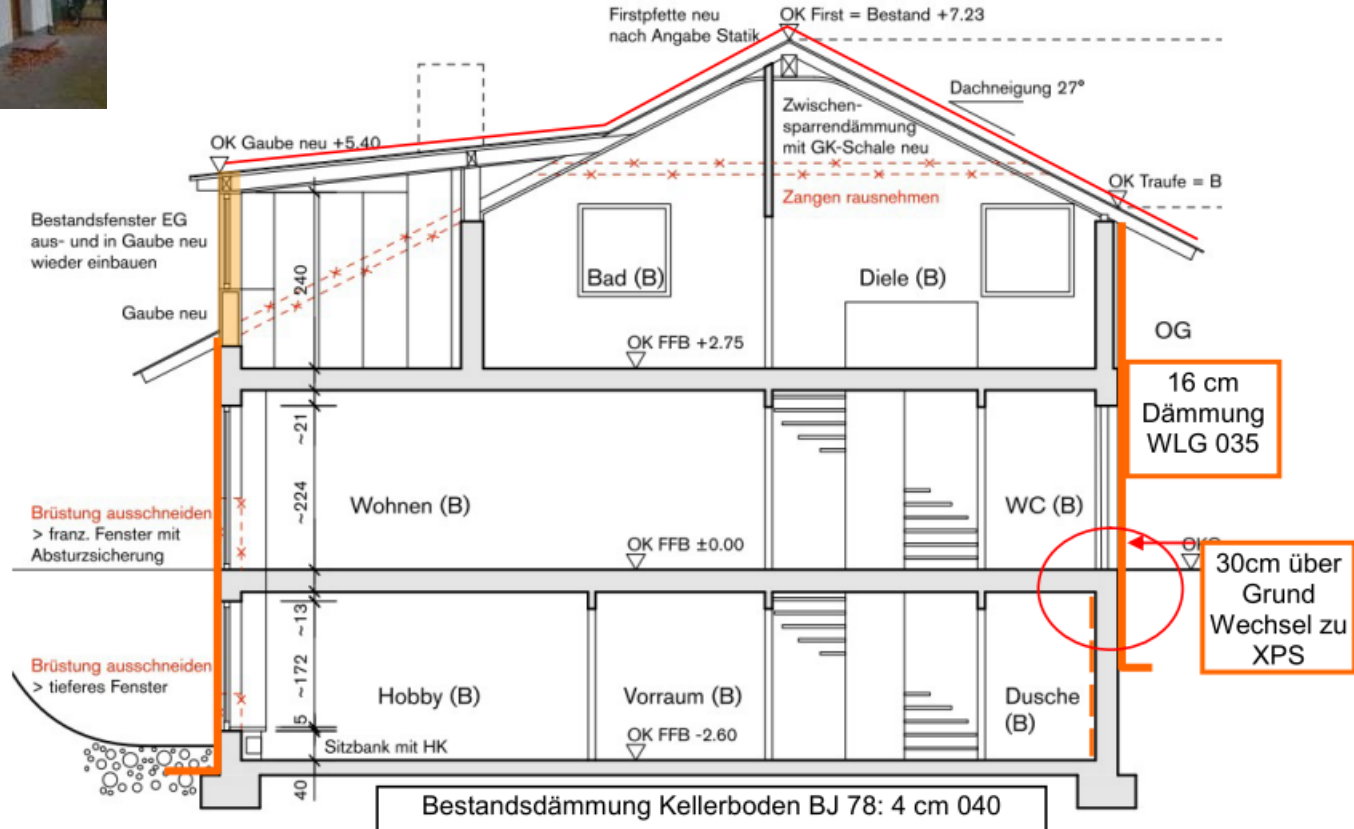
intelligent **SpecificFanPower!**





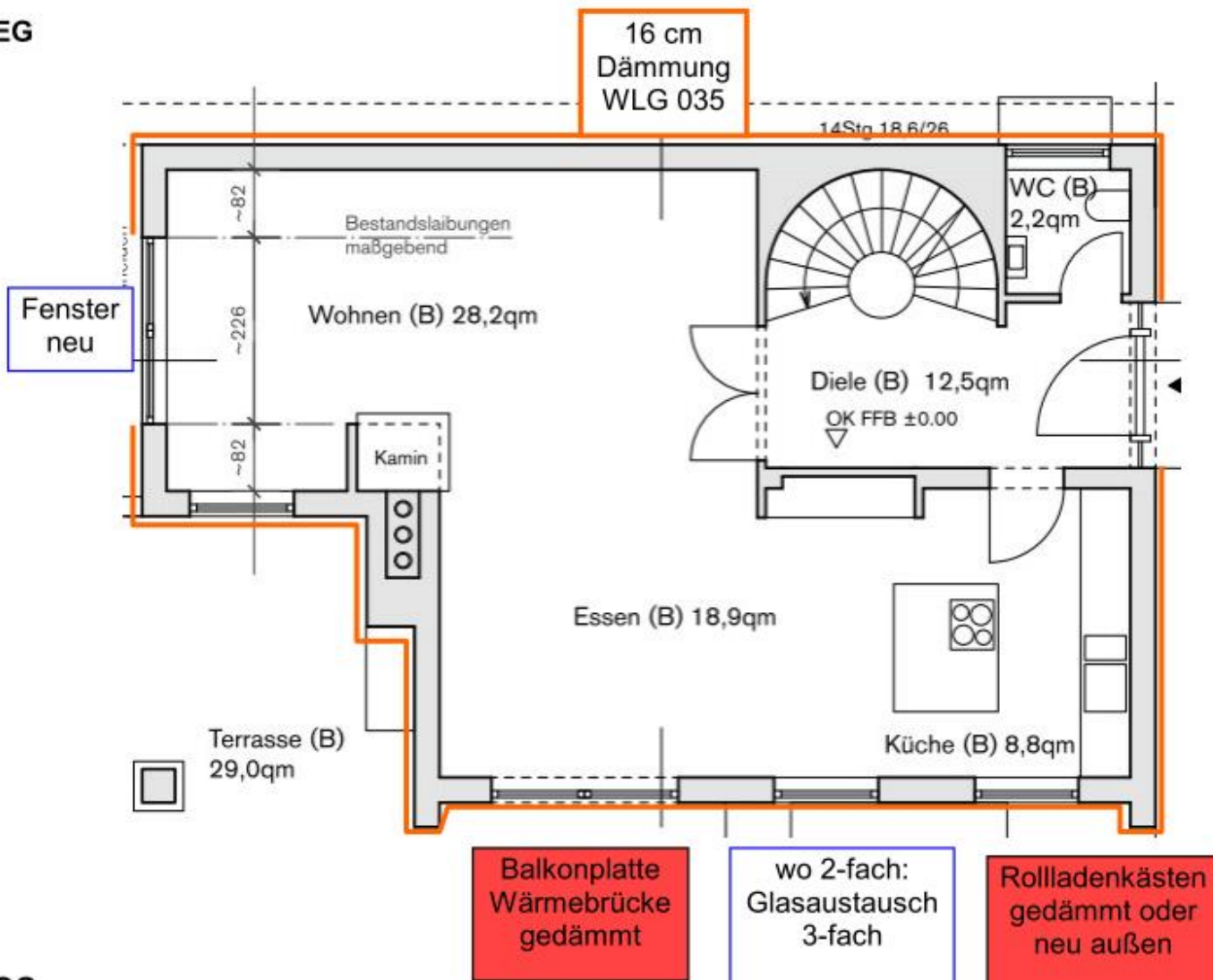
IST

im Detail entscheidet sich das Effizienzhaus!
 Beispiel Anlage zu einer Erstberatung (zum Effizienzhaus 70)



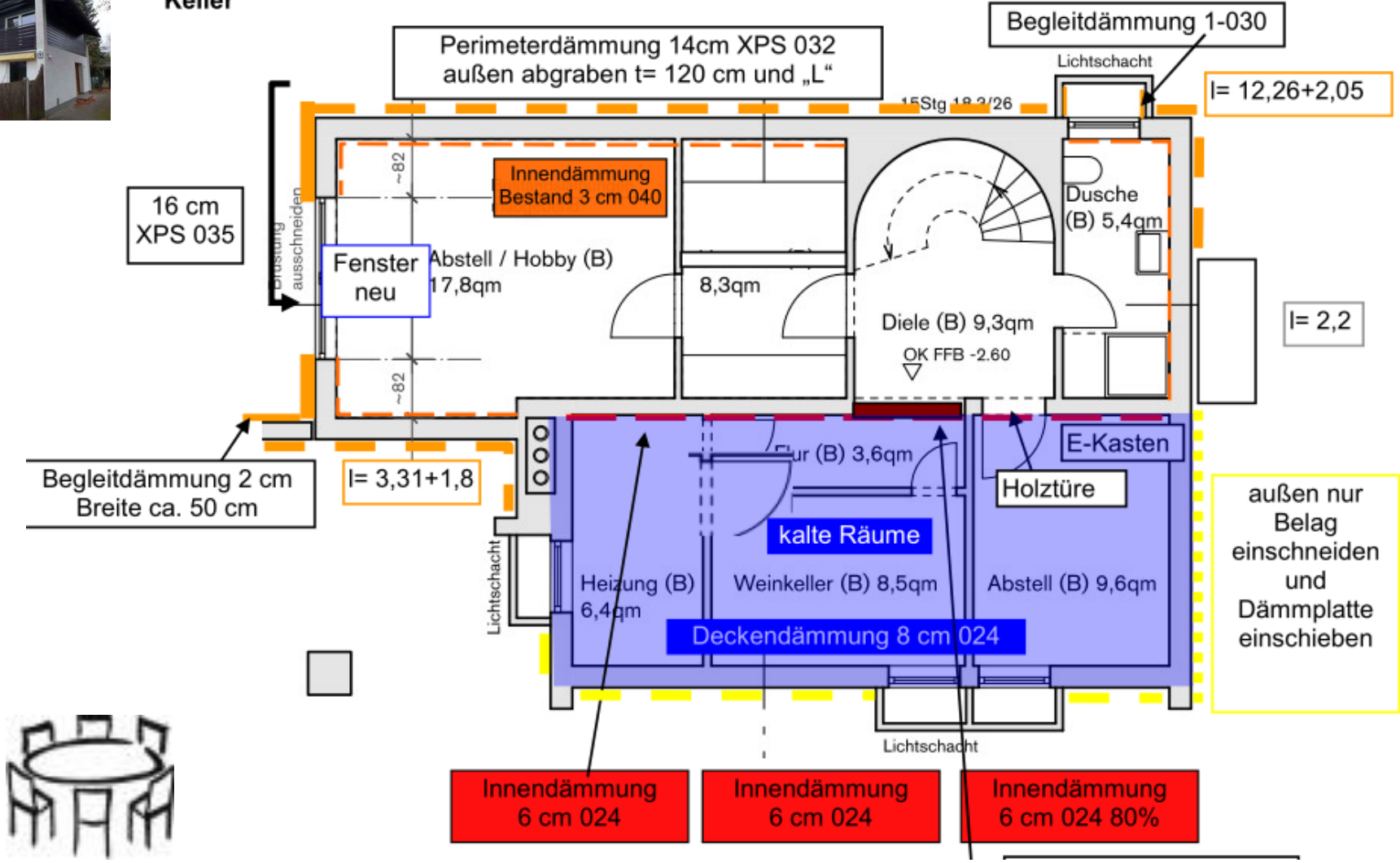


EG





Keller



nicht auf Urlaub verzichten müssen!

IST-ZUSTAND

Kalte Füße
2000,- Heizkosten
alte Heizung

- Investitionskosten
- davon Instandhaltung
- Förderung

wenig Ersparnis schnell

günstige Maßnahme als Einstieg

entw. Dach ausbauen? zusätz. Wohnfläche

Sparvertrag wird umgeteilt

entw. Ziehen Kinder aus

IHR HAUS IN DER ZUKUNFT

1 Tüpfelchen Solaranlage?

Mein Sanierungsfahrplan

MEIN SANIERUNGSFAHRPLAN



ENERGIEBERATER
Klaus Benter
Musterstraße 18599
18599 Musterstadt

EIGENTÜMER
Familie
Heinz und Magda Mustermann
Musterstraße 18599

HAUS
Musterstraße 18599
18599 Musterstadt
Beratung: BAKG nicht vorhanden
Vorgänger: (BAF) nicht vorhanden

Ziel



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Arne Krufft

Staatl. anerkannter Energieberater

EnergieKonzepte für Gebäude

www.ekg-krufft.de / info@ekg-krufft.de



**Bauzentrum
München**

Willy-Brandt-Allee 10
81829 München
Telefon: (089) 54 63 66 - 0
Telefax: (089) 54 63 66 - 20

bauzentrum.rgu@muenchen.de
www.muenchen.de/bauzentrum
geöffnet: Mo - Sa, 9 - 19 Uhr
U-Bahn: U2 bis Messestadt West

Artikel
Kruft in
der GEB
2015

KfW-Förderung für WEG

ENERGETISCHE SANIERUNGEN BEI WOHNUNGSEIGENTÜMERMENGEMEINSCHAFTEN sind oft vor allem mit logistischen, rechtlichen und psychologischen Herausforderungen verbunden. Dafür gibt es mehrere Gründe: Bei Sanierungsvorhaben in WEG müssen die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer und gleichzeitig das WEG-Recht beachtet werden. Außerdem ist die Förderung solcher Maßnahmen über die KfW komplex. Arne Kruft

□ Während bei anderen Bauvorhaben zur energetischen Sanierung vor allem technische Probleme zu bewältigen sind, stellt die Sanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in vielen Fällen vor allem ein logistisches, rechtliches und psychologisches Problem dar:

- Bei Sanierungsvorhaben in WEG müssen die unterschiedlichsten Interessen einer Vielzahl von Eigentümern unter einen Hut gebracht werden.
- Das WEG-Recht ist zu beachten. Dabei muss zwischen Maßnahmen im Privat- und Gemeinschaftseigentum unterschieden werden.
- Die Förderung der Maßnahmen über die KfW ist komplex. Im Folgenden soll vor allem auf den letzten Punkt eingegangen werden, vorab aber eine kurze Zusammenfassung aller drei genannten Schwierigkeiten:

Unterschiedliche Interessen der Eigentümer

Mehr als die Hälfte (54 %) der Eigentümer in WEG sind Vermieter, ca. 42 % sind Selbstnutzer. Oft ist die Bereitschaft, in die

Immobilie zu investieren sehr gering. Das Aufzeigen eines langfristigen Sanierungsplanes und der dauerhaft geringeren Energie- und Gesamtkosten durch eine gesamtheitliche Sanierung mit KfW-Mitteln kann hier einen Anreiz schaffen. Den Eigentümern sollte dabei vermittelt werden, dass es sinnvoller ist, für die Immobilie ein längerfristiges Instandhaltungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln, als Flickschusterei zu betreiben und immer nur das gerade Nötigste stückweise zu sanieren. Ein solcher Sanierungsplan erfordert aber eine konkrete Planung, deren Auftragserteilung bereits die erste Hürde darstellt. Zudem kommt die eingesparte Energie nur dem Eigennutzer zu Gute, für Vermieter ist dies nicht sehr relevant. Auch die Modernisierungumlage kann häufig nicht in vollem Maße oder überhaupt nicht realisiert werden, weil ihr die Mietpreisbremse im Weg steht oder ein Streit über den Anteil der Instandhaltung innerhalb einer Modernisierungsmaßnahme.


Mit der provokanten Aussage „Eine WEG-Immobilie kann nicht abgerissen werden“ lassen sich die Beteiligten oft zum Nachdenken anregen. Die Erfahrung zeigt, dass viele WEG-

Artikel Kruft in der GEB 2015

Versammlungen intransparent und unsachlich geführt werden und dass das Interesse von WEG-Verwaltern zum Teil darin liegt, ihren Aufwand gering zu halten, da sie in der Regel pauschal bezahlt werden. Langfristig verursacht aber eine einmalige umfangreiche Sanierung weniger Arbeit, als wenn dauerhaft Handwerker koordiniert werden müssen. Dies deutlich zu machen, könnte in Verbindung mit einem finanziellen Anreiz eine Motivationshilfe sein.

Der Erfolg einer Beratung einer WEG zum KfW-Effizienzhaus hängt hauptsächlich von einer guten Vorbereitung und dem Willen der Beteiligten ab. Diese Vorbereitung und Überzeugungsarbeit erfordert vom Energieberater überdurchschnittliches Können und Engagement sowie die Kenntnis der speziellen rechtlichen Rahmenbedingungen.

WEG-Recht: Einfache Mehrheit für energetische Sanierung


Seit 2007 wird im  **WoEigG** – allgemein WEG-Recht genannt – die energetische Sanierung durch eine geringere Erfordernis der Zustimmung privilegiert. Während für bauliche Veränderungen nach wie vor die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer erforderlich ist, genügt für die modernisierende Instandsetzung eine einfache Mehrheit (**Abb. 2**). Dadurch wurde überhaupt erst ermöglicht, Verbesserungen am Gebäude vorzunehmen, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstärken bei Reparaturen hinausgehen. Alle anderen baulichen Änderungen, die schon beim Türgriff anfangen, benötigen die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer und

„Wenn ich als Energieberater eine WEG pro Jahr von einer ganzheitlichen Sanierung überzeugen kann, dann lasse ich die Sektorkorken knallen.“

Arne Kruft

sind damit in der Regel ausgeschlossen. Inzwischen häufen sich die Fälle, bei denen Eigentümer die Wirksamkeit und den Nutzen der energetischen Sanierung in Frage stellen. Sie behaupten, dass gar keine Energieeinsparung erreicht würde und damit 100 % Zustimmung bei der WEG-Abstimmung über das Vorhaben notwendig gewesen wäre. Schwierige Fälle für ein Gericht, zumal es in diesem Bereich noch keinen spezialisierten, öffentlich bestellten Sachverständigen gibt.

Die rechtliche Trennung zwischen dem privaten Eigentum, in dem jeder Eigentümer frei walten und gestalten kann, und dem Gemeinschaftseigentum, das die Zustimmung der Gemeinschaft erfordert, verursacht weitere Probleme. Oft gehört z.B. der Fensterrahmen der WEG, während die Scheibe Privateigentum ist. Dann kann die Gemeinschaft unter Umständen trotz Mehrheit dem Einzelnen nicht ohne seine Zustimmung die Fenster austauschen und umgekehrt: Der Fensteraustausch des Einzelnen bedarf einer Zustimmung durch die WEG. Ähnliche Probleme gibt es für Armaturen und Heizungsverteilungen in den Wohnungen (hydraulischer Abgleich) oder Maßnahmen zur Erhöhung der Luftdichtigkeit.

Während für eine „Modernisierende Instandsetzung“ nach  **§ 22 Abs. 3 WEG** die einfache Mehrheit genügt, ist für die „Modernisierung“ gemäß **§ 22 Abs. 2 WEG** eine „doppelt qualifizierte Mehrheit“ notwendig: das heißt, die Zustimmung von mindestens drei Viertel aller Eigentümer und der Hälfte der Miteigentumsanteile.

Bei der modernisierenden Instandsetzung wird ein vorhandenes Bauteil, das defekt oder abgenutzt ist, wiederhergestellt.

Artikel
Kruft in
der GEB
2015

Quelle: [1]. © Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, www.bbsr.bund.de

Art der Maßnahme, §§	Erforderliche Mehrheit
Instandhaltung und Instandsetzung (Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung) §§ 21 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG	einfache Mehrheit, mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen, Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt
Modernisierende Instandsetzung §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 WEG	einfache Mehrheit wie bei Instandhaltung / Instandsetzung, Voraussetzung ist ein Instandsetzungsbedarf
Modernisierung §§ 22 Abs. 2 WEG, 555b BGB	doppelt qualifizierte Mehrheit, das heißt drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile
Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 WEG	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, das heißt in den hier interessierenden Fällen aller Eigentümer

2 Beschlussfassungen für energetische Sanierungen: Übersicht über erforderliche Mehrheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

3 Laut Zensus 2011 gibt es rund 9 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland. In den westlichen Bundesländern liegt der Anteil von Wohnungen in WEG bei 24 %, in den neuen Bundesländern bei 16 % und im Mittel bei 22 %



Bild: Arne Kruft, Quelle: Zensus 2011

➔ Hier bietet das GEB E-Paper zusätzliche Informationen und Funktionen an. Infos zum GEB E-Paper: www.geb-info.de/epaper



Artikel Kruft in der GEB 2015

Dabei ist auch der heute geltende gesetzliche Standard (z.B. die Nachrüstverpflichtung gemäß EnEV Anlage 3 oder Brandschutzaufgaben) zu beachten. Der bessere energetische Standard muss sich in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. Dieser Zeitraum kann gemäß § 4 EnEG als Lebensdauer der Maßnahme definiert werden. Der Unterschied zwischen „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung“ besteht darin, dass letztere einen Instandsetzungsbedarf voraussetzen, erstere hingegen nicht.

„Die eindeutige Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen in die WEG-rechtlich geltende Systematik (bauliche Veränderung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) ist oft nicht zu leisten, sodass eine erhebliche Rechtsunsicherheit verbleibt.“ Zu diesem Ergebnis kommen die Verfasser einer Veröffentlichung über Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften [1]. Zur Tabelle über die Beschlussfassungen für energetische Sanierungen (Abb. 2) heißt es dort: Sie „zeigt die Schwierigkeiten bei der Abgrenzung, zum Beispiel: Wird eine defekte oder alte Heizung durch eine neue effizientere ersetzt, ist es eine modernisierende Instandsetzung. Wird gleichzeitig eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung installiert, geht es um eine Modernisierungsmaßnahme. Obwohl es um ein „Maßnahmenpaket“ bzw. eine Gesamtmaßnahme geht, gelten für die einzelnen Komponenten verschiedene Beschlussfassungsquoren.“

Außerdem sind bei Sanierungsvorhaben in WEG das Bauordnungsrecht, die EnEV, das Mietrecht, lokale Auflagen sowie die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung zu beachten.

Möglichkeiten für die KfW-Förderung

Für WEG bietet die KfW mehrere Fördermöglichkeiten: Wie für andere Wohngebäudesanierungen auch, gibt es im Rahmen des Programms „Energieeffizient sanieren“ die Kreditvarianten 151 und 152 (Einzelmaßnahmen) sowie die Zuschussvariante 430. Bei der Zuschussvariante besteht ebenfalls die Möglichkeit, sie für eine Gesamtsanierung oder für Einzelmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Letzteres spielt insofern eine große Rolle, als dass die meisten Wohnungseigentümergeinschaften sich trotz Aufklärung über die Sinnhaftigkeit nicht zu einer Sanierung in einem Zuge, sondern nur zu einer schrittweisen Sanierung durchringen können.

Auch ein Mix aus den Programmen 430 und 152 ist mit zeitlichem Abstand grundsätzlich möglich (s. auch Infokasten „Beispiele“). Generell gilt, dass für das zu sanierende Gebäude der Förderhöchstbetrag pro Wohneinheit (WE) von 50 000 Euro für Einzelmaßnahmen und 100 000 Euro für den Effizienzhausstandard insgesamt nicht überschritten werden darf. Außerdem sind weitere Rahmenbedingungen zu beachten:

KfW-Programm 430 als Zuschussvariante

Die Zuschussvariante 430 (www.kfw.de/430) ist möglich, sofern für die WEG getrennte Grundbuchblätter vorhanden sind, d.h. ein Grundbuchblatt je Wohneinheit. Antragsteller für die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist zwingend der Hausverwalter, wobei auch einer der Eigentümer als Hausverwalter fungieren kann. Eine Verwalterbestellung muss vorhanden sein. **Nicht möglich ist bei der Zuschussvariante, dass**

Artikel Kruft in der GEB 2015

mit einer Ausnahme: wenn nur 1 Eigentümer eine Förderung für die Maßnahme am Gemeinschaftseigentum, als Zuschuss beantragt (die übrigen Eigentümer lassen die Maßnahme gar nicht fördern oder als Kredit), kann er die förderfähigen Kosten gemäß seines Wohneigentumsanteils bezuschussen lassen. Insgesamt wird die Maßnahme dann aber nur zu einem (geringen) Teil bezuschusst und nicht voll gefördert.

ein Einzelner einen Zuschuss anteilig für Sanierungen am Gemeinschaftseigentum beantragt. Der Einzelne kann nur durch eine interne Regelung in der WEG die Maßnahme finanzieren und die 10 % Förderung erhalten, zur KfW muss die WEG der Antragsteller sein.

Förderung als Kreditvariante (KfW-Programme 151/152)

Eine WEG kann auch Förderung als Kreditvariante erhalten (www.kfw.de/151). Beim Erreichen eines Effizienzhausstandards gibt es zusätzlich zum zinsgünstigen Kredit einen Tilgungszuschuss. Gemeinschaftseigentum (Dach, Kellerdecke, ...) ist dabei entweder nach Eigentumsanteilen auf die jeweiligen Kreditnehmer der WEG umzulegen oder die WEG stellt mit einem Vertreter den Kreditantrag. Auch hier kann die Förderung für Gemeinschaftseigentum von der WEG und für Sondereigentum von Einzelnen beantragt werden, alternativ alles zusammen von der WEG oder alles getrennt nach Wohnungseigentumsanteilen.

Beim gemeinsamen Kreditantrag haftet die WEG gemeinsam (jeder für jeden), bei einzelnen Kreditanträgen haftet jeder für sich. Die Besicherung ist mit der Hausbank abzuklären, d.h. ob diese einen Kreditantrag für die WEG bewilligt. In einigen Bundesländern gibt es Angebote, die WEG den Zugang zu Krediten erleichtern (s. auch DDIV Kompendium im Infokasten). Die Eigentümergemeinschaft regelt intern, wie die Anteile der Förderung bzw. des Kreditvolumens aufgeteilt werden.

Bei der gemeinschaftlichen Kreditvergabe stellt sich die heikle Frage nach der Kreditwürdigkeit der einzelnen Parteien

und in welchem Maße die Immobilie als Sicherheit bereits be-liehen wurde. Damit die einzelnen Parteien dies nicht vor den anderen Eigentümern offenlegen müssen, kann hier der Energieberater als moderierende Vertrauensperson auftreten.

Bei Antragstellung durch die einzelnen Eigentümer werden die Kosten für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z.B. an der Kellerdecke oder am Dach, ggf. auch an den Dachfenstern) je Antragsteller bezogen auf die Wohnungseigentumsanteile bzw. Wohnflächenanteile aufgeteilt und die Kosten der Sanierungsmaßnahmen des Sondereigentums, etwa der Austausch der Fenster oder Einbau einer Lüftungsanlage, voll angesetzt.

In [1] heißt es in Abschnitt 6.3: „Seit die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt ist (siehe § 10 Abs. 6 WEG, eingeführt im Zuge der WEG-Reform 2007), gibt es die Möglichkeit, auch als Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen aufzunehmen. Mit den speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnittenen neuen Bank-Produkten wird der Zugang von Eigentümergemeinschaften zu Darlehen erleichtert. Seit jeher gibt es die Möglichkeit, dass die einzelnen Wohnungseigentümer individuell Darlehen zur Finanzierung einer Sonderumlage aufnehmen.“

Die zwei spezifischen Darlehensformen für Wohnungseigentümergeinschaften unterscheiden sich im Wesentlichen darin, ob

- die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ein Darlehen aufnimmt (Verbandskredit) oder

Artikel Kruft in der GEB 2015

- jeder Eigentümer mit Finanzierungsbedarf ein Einzeldarlehen aufnimmt (Einzeldarlehensverträge).“
Abb. 6 zeigt ein Beispiel für den Ablauf einer Kreditfinanzierung.

Kombination aus Kredit (151/152) und Zuschuss (430)

Die KfW-Programme bieten die Möglichkeit, in einem Objekt Zuschuss- und Kreditanträge für die energetische Sanierung zu kombinieren. Die Anträge können parallel gestellt werden. **Da- bei ist zu beachten, dass für ein und dieselbe Maßnahme nicht zwei Anträge gestellt werden dürfen.** Außerdem darf der Förderhöchstbetrag für das Gebäude nicht überschritten werden (**Abb. 4**). Beispiele für die Kombination von Kredit und Zuschuss sowie für die Aufteilung der förderfähigen Kosten werden im Infokasten „Beispiele“ dargestellt.

Unterstützung und Beratung für WEG anbieten

Der Beitrag zeigt, wie komplex der Förderung von WEG ist und warum viele Hausverwalter und Wohnungseigentümer mit dieser Thematik überfordert sind. Damit die Maßnahmen, die der Energieberater in seinem Gutachten beschreibt, eine Chance auf Verwirklichung haben, sollte er bei der Energieberatung für WEG auch auf diesem Spezialgebiet umfassende Unterstützung und Beratung anbieten.

Quellen:

- [1] Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, BBSR Nov. 2014, ISBN 978-3-87994-157-5; www.bbsr.bund.de, www.bit.ly/geb1155
- [2] Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014, Auswertung August 2014); www.zensus2011.de, www.bit.ly/geb1156
- [3] DDIV-Kompodium_Energetische-Sanierung_2-Auflage-2014; www.ddiv.de, www.bit.ly/geb1157

DDIV Kompodium Energetische Sanierung

Im Kompodium Energetische Sanierung hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) in Zusammenarbeit mit der KfW Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften zusammengestellt. Die Veröffentlichung informiert beispielsweise über die Finanzierung von Sanierungsvorhaben für WEG einschließlich der Finanzierungsangebote einzelner Bundesländer und über rechtliche Aspekte der energetischen Sanierung. Bei den Berichten aus der Praxis wird unter anderem die „Finanzierung einer Eigentümergeinschaft ohne Grundschuld“ beschrieben. Die zweite Auflage der Broschüre wurde im Februar 2014 veröffentlicht. Sie kann unter www.bit.ly/geb1161 bestellt oder als pdf heruntergeladen werden.



Arne Kruft

Dipl. Ing. Architekt, ist hauptberuflich Energieberater und Inhaber zweier Büros „Energie-Konzepte für Gebäude“ in München und Würzburg. Als Sachverständiger und Dozent ist er für Gebäudeenergieberatungen im Bereich Wohn- und Nichtwohngebäude, KMU-Beratung und Passivhäuser tätig. Er ist erster Vorsitzender der Energieagentur Unterfranken e.V.



www.bdNET.info

Korrektur: bei Förderung Gemeinschaftseigentum können ja mehrere Kreditanträge gemäß Wohnungseigentumsanteil von den einzelnen Eigentümern für die eine Maßnahme gestellt werden. Korrekt wäre daher eher: "Für ein und dieselbe Maßnahme ist ein Antrag für die Förderung der gesamten Maßnahme zu stellen oder in der Kreditvariante unter den Eigentümern gemäß Anteil aufzuteilen, in einzelne Anträge."



<https://ddiv.de/hp581/Broschueren.htm?ITServ=dqif27uiph3captmnlrmt2sq8h>

DDIV
DIE STIMME DER
IMMOBILIENVERWALTER



- Aktuelles
- Über uns
- Immobilienverwalter
- Publikationen
- Veranstaltungen
- Partner
- Presse
- Praxisforum

Startseite > Publikationen > Veröffentlichungen > Broschüren

- Publikationen
- Veröffentlichungen**
 - Broschüren
 - Gutachten
 - Verwaltercheckliste
 - Verwalterverträge
- DDIVaktuell
- DDIVaktuell - Archiv
- DDIVaktuell - Verwaltungsbeirat

Broschüren und Flyer des DDIV

Der Spitzenverband der Immobilienverwalter veröffentlicht regelmäßig Publikationen zu verwalterspezifischen Themen. Eine Auswahl dazu finden Sie hier:

DDIV-Kompodium „Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften“ (3. Auflage, September 2017)



Die dritte und vollständig überarbeitete Auflage des Kompodiums informiert Immobilienverwaltungen, WEG und interessierte Eigentümer umfassend über energetische und barriere-reduzierende Sanierungsmaßnahmen in WEG und deren Fördermöglichkeiten.

- Aktuelle Veranstaltungen**
- 23.03.2018 - Mainz
Weiterbildungslehrgang "Zertifizierter Wohnimmobilienverwalter" (Speziell)
Fachseminar » mehr
- 06.05.2018 - Illetas – Mallorca
2. DDIV-Sommerakademie Sommerakademie » mehr
- 08.05.2018 - Hannover
Datenschutzgrundverordnung: Herausforderungen und Fallstricke für Immobilienverwalter
Fachseminar » mehr