

---

# 7 **Der WEG-Verwalter als Energiemanager**

von Sibylle Heissler,

ab 4. Auflage Michael Luhmann

---

## 7.1 **Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis**

Seit 2008 ist — zwei Jahre nach der ursprünglich geplanten Einführung — der Ausweis (auch Pass genannt) über den Energieverbrauch eines Gebäudes für Hausbesitzer nach dem Willen der Bundesregierung Pflicht. Die Beschaffung eines Ausweises gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, ist also Aufgabe des Verwalters.

Die Europäische Gemeinschaft hatte mit der Richtlinie 2002/91/EG, die in nationales Recht umzusetzen war, einen verpflichtenden weiteren Denkanstoß gegeben, dass mit Energie aus nicht erneuerbaren Quellen (insbesondere Erdgas und Erdöl) umweltschonend und vor allem sparsam umgegangen werden soll.

Diese Maßnahme reihte sich in die schon seit Langem allseits anerkannten Bemühungen, Wirtschaft und Verbraucher zu wirtschaftlichem und ökologisch verträglichem Umgang mit Energie anzuhalten. Im Rahmen dieser Bemühungen kam es bereits zum Energieeinsparungsgesetz und der darauf basierenden Energieeinsparverordnung, die auch bestehende Gebäude erfasst. In diesem Zusammenhang ist ebenso das ergänzende Bundesimmissionsschutzgesetz zu sehen. In der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen werden zum Beispiel Grenzwerte für die Emission der Abgase aus dem Verfeuerungsvorgang festgelegt, deren Nichteinhaltung zu Bußgeldern für den Verwalter führen kann.

## 7.2 Welche Arten des Energieausweises gibt es?

Nachdem in Deutschland um die Ausgestaltung des Energieausweises zwischen Wirtschafts-, Bau- und Umweltministerium lange gerungen wurde, sind nun beide Ausweisarten (bedarfs- und verbrauchsorientiert) zugelassen. Damit ist es den Wohnungsbesitzern überlassen, für welche Version sie sich bei Bestandswohnungen entscheiden wollen.

Bei der Bedarfsberechnung wird der rechnerisch theoretische Verbrauch ermittelt, indem auch Daten des Klimas und der Nutzung berücksichtigt werden. Der Vorteil der Bedarfsberechnung liegt darin, dass es sich hier um eine neutrale Bewertung handelt, die unabhängig vom Nutzerverhalten ist. Mit dieser Bewertung lassen sich unterschiedliche Gebäude in Hinblick auf ihren Energieverbrauch vergleichen. Diese Bewertung gleicht einer Diagnose, die Schwachstellen bei der Energieverwertung und damit Ansätze für die Gebäudesanierung aufzeigt.



## Der WEG-Verwalter als Energiemanager

wertere Variante, hat aber den Nachteil, dass das Nutzerverhalten (zum Beispiel fehlerhafte Einstellung der Heizanlage) maßgeblichen Einfluss auf den ermittelten Wert hat und die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes nur beschränkt aufzeigen kann.

Hier das Muster eines Verbrauchsausweises:

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:            kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0    50    100    150    200    250    300    350    400    >400

Energieverbrauch für Warmwasser:     enthalten     nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

### Vergleichswerte Endenergiebedarf

0    50    100    150    200    250    300    350    400    >400

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäude

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

1)

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

196

---

### 7.3 **Wo sind die Ausweise erhältlich?**

Die Mitgliedstaaten der EU haben zu gewährleisten, dass Energieausweise nur von unabhängigen und ausreichend qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden dürfen. Dies können zum Beispiel Architekten, Ingenieure, Gutachter, aber auch ausgewiesene Handwerksmeister sein. Ebenso können Energieversorger, Energiemessungsdienstleister oder Verbraucherverbände ausstellungsberechtigt sein. Die Deutsche Energie-Agentur (Dena) unterhält bereits eine Ausstellerdatenbank über zertifizierte Aussteller.

---

### 7.4 **Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?**

Der Energieausweis hat auch rechtliche Auswirkungen sowohl auf das Mietrecht als auch auf Immobilienverkäufe. Für den vermietenden Eigentümer könnten schlechte Werte innerhalb des Energieausweises den Wert des Vermietungsobjekts mindern. Falls die Daten des Energieausweises zukünftig in Mietverträge einfließen, was durchaus denkbar wäre, könnten sich bei einer negativen Abweichung unter Umständen auch Ansprüche eines Mieters ergeben. Bestehende Mietverhältnisse dürften davon aber nicht betroffen sein.

In vergleichbarer Weise könnten an den Verkäufer einer Immobilie Regressansprüche gestellt werden, wenn die Daten des Energieausweises nicht eingehalten werden. Es käme dann zu einer Sachmängelhaftung. Dies ist in der Kaufvertragsabfassung zu berücksichtigen.

In der Wohnungseigentümergeinschaft wird die Einführung des Energiepasses zur Diskussion führen, ob energiesparende Modernisierungen vorgenommen werden sollen. Hier hat die Änderung zum WEG die Beschlusskompetenz erleichtert. Zu Ihren Aufgaben als Verwalter werden demnach auch Vorschläge zur Energieeinsparung gehören, zumindest müssen Sie über das erforderliche Fachwissen für die Eigentümerversammlungen verfügen und sollten in dieser Richtung auch vorsorglich tätig sein, um den Eigentümern Auskunft über Kosten und Rentabilität geben zu können.

## 7.5 Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?

Mit der Einführung des Energiepasses sollten Sie die Chance nutzen, um auf Ihre besondere Kompetenz auch auf diesem Gebiet hinzuweisen. Hier ist zunächst eine ausführliche Information der Eigentümer über folgende Aspekte erforderlich:

- Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Energieausweises
- Die Vor- und Nachteile der beiden möglichen Energieausweise
- Die Kosten
- Die rechtlichen Auswirkungen
- Möglichkeiten der Energieeinsparung und modernisierender Instandhaltung sowie baulicher Veränderungen unter dem Gesichtspunkt Energieeinsparung
- Finanzierungs- und Fördermittel über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), aber auch Kommunen und Energieversorger

Wirken Sie sodann auf die erforderliche rechtzeitige Beschlussfassung hin. Sie sollten in diesem Bereich auf keinen Fall eigenmächtig handeln, auch wenn der Verwaltervertrag Sie unter Umständen dazu berechtigt. Die rechtlichen Folgen der Entscheidung sind zu umfangreich. Nutzen Sie aber die Möglichkeit zur sachkundigen und ausführlichen Beratung.

Bei dieser Beratung sind Rentabilitätsberechnungen für die baulichen Modernisierungen nicht zu vernachlässigen. Es kommt immer wieder vor, dass sich die in diesem Zusammenhang allgemein vorgeschlagenen Maßnahmen (Wärmedämmung der Außenfassaden, Dämmung der Kellerdecke sowie des Daches, neue Kunststofffenster und eine Solaranlage) in einem vertretbaren Zeitraum nicht amortisieren und viele Eigentümer auch finanziell überfordern. Als Daumenwert gilt, dass sich eine Modernisierung in einem Zeitrahmen von zehn Jahren amortisieren sollte.

Weisen Sie in diesem Zusammenhang unbedingt auch auf die Risiken hin, die mit der „luftdichten Verpackung“ (dichte Fenster und dichte Hülle) verbunden sind (Schimmelbildung).