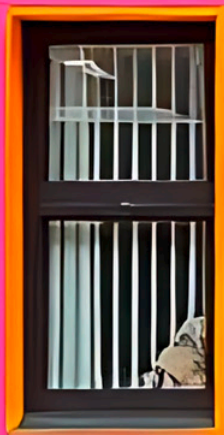
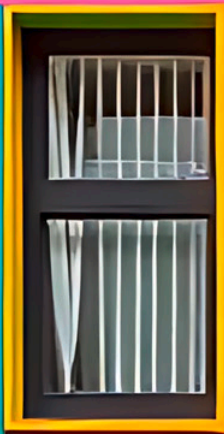


Verwaltungsbeirat

Perspektiven erkennen

Was Sie jetzt wissen müssen, damit Ihre
Immobilie auch morgen noch gut dasteht.



Schritt für Schritt

Der Weg zur Beantragung von Fördermitteln für energetische Sanierungen

Das Mehrfamilienhaus ist in die Jahre gekommen, Bauteile wie Fenster oder Wärmeerzeuger müssen altersbedingt ausgetauscht werden, der schlechte energetische Standard macht sich bei steigenden Energiepreisen finanziell deutlich bemerkbar, es zeigen sich Bauschäden, etwa ein undichtes Dach, oder bauphysikalische Probleme, z. B. Schimmel. Alles gute Gründe, eine energetische Sanierung anzugehen.

Für sie gibt es gesetzliche Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und für die etwas bessere Lösung meist Geld vom Staat in Form der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die BEG-Förderung zum Effizienzhaus umfasst eine Komplettsanierung und wird über einen Förderkredit mit Tilgungszuschuss bedient – was in Eigentümergemeinschaften selten ist. Hier wird daher ausschließlich der Weg zur BEG Einzelmaßnahmen-Förderung (BEG EM) aufgezeigt.

Die Energieberatung

Vor der Umsetzung einer energetischen Maßnahme ist eine Energieberatung durch einen qualifizierten, neutralen und wirtschaftlich unabhängigen Energie-Effizienz-Experten (EEE) unbedingt zu empfehlen. Bei

der ebenfalls geförderten „Energieberatung Wohngebäude“ nimmt der Experte das komplette Objekt mit Gebäudehülle, Heizung, Warmwasser und Lüftung sowie das Nutzerverhalten unter die Lupe und erarbeitet Vorschläge für die technischen Eckdaten und eine sinnvolle Reihenfolge der Sanierung.

Im individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) werden die Einzel-

schritte zum optimal sanierten Haus aufgezeigt. Ein grober Kostenrahmen und die zu erwartenden Energie- und Kosteneinsparungen helfen der Eigentümergemeinschaft bei der Entscheidungsfindung. Der Berater kann gemeinsam mit der Verwaltung auch eine moderierende und konfliktentschärfende Rolle einnehmen.

Die Detailplanung

Ist die Entscheidung getroffen, geht es an die Detailplanung. Je nach Maßnahme sollte ein Architekt (Gebäudehülle) oder Haustechnikplaner (Heizung etc.) eingeschaltet werden, um die Rahmendaten der Energieberatung für die Angebotseinholung oder Ausschreibung zu präzisieren. Diese Detailplanung ist immer erforderlich. Wenn sie auch scheinbar kostenlos vom Handwerker mitgeliefert wird, kann das zu Problemen beim Vergleich von Angeboten oder in der Abwicklung führen.

Die Angebotseinholung

Bei kleineren oder einfacheren Maßnahmen, z. B. Dämmung der obersten Geschossdecke oder Austausch des Wärmeerzeugers, reicht oft die Einholung mehrerer Angebote. Der EEE hilft bei der Bewertung.

Größere oder komplexere Maßnahmen sollten ausgeschrieben werden: Der Architekt/Fachplaner erstellt aufgrund der Detailplanung ein Leistungsverzeichnis, um die Angebote besser vergleichbar zu machen. Für die Vergabe zählt nicht nur der Preis, auch Qualität, Zeitplan etc. sind wichtig.

Die Beauftragung unter Vorbehalt

Sind Umfang, Preis etc. konkret ausgehandelt, beauftragt die Verwaltung im Namen der Gemeinschaft die förderfähige Leistung, allerdings – unbedingt! – mit einer sogenannten Vorbehaltsklausel. Mit ihr wird die tatsächliche Gültigkeit des Vertrages durch eine aufschiebende oder auflösende Bedingung von der Fördermittelzusage abhängig gemacht. Das gilt nur für die Hauptgewerke, z. B. Fenster; Nebengewerke, z. B. Putzarbeiten, können später ohne die Vorbehaltsklausel beauftragt werden.

DIE AUTORIN



Dipl.-Ing.(FH) Jutta Maria Betz

Geschäftsführerin
BK Energieberater GmbH,
Vorstand Deutsches
Energieberaternetzwerk e. V.
(DEN e.V.) www.den-ev.de



Bei einer Ausschreibung ist die Vorbehaltsklausel nicht erforderlich. Hier muss der Fördermittelantrag allerdings vor der Auftragsvergabe gestellt werden.

Die Erstellung von TPB/BzA

Bei Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik, außer Wärmezeuger, erstellt der EEE als Fördermittelbegleiter beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) online eine sog. Technische Projektbeschreibung (TPB). Bei Erneuerung des Wärmezeugers erstellt der EEE bei der KfW eine sog. Bestätigung zum Antrag (BzA).

Die Antragstellung

Mithilfe der TPB kann die Verwaltung der Immobilie im Online-Portal des BAFA den Förderantrag stellen. Dabei werden die technischen Daten automatisch mit dem Antrag verknüpft. Alternativ kann die Gemeinschaft dem EEE eine Vollmacht erteilen, damit er die Antragstellung beim BAFA übernimmt.

Für Heizungen stellt die Verwaltung den Antrag mithilfe der BzA im Kundenportal „Meine KfW“. Hier ist keine Bevollmächtigung Dritter möglich.

Die Umsetzung der Maßnahme

Nach dem Zugang des Zuwendungsbescheids (KfW: innerhalb von 24 Stunden, BAFA: binnen ca. zwei Wochen) ist der Handwerkerauftrag rechtskräftig, und es kann los gehen.

Ist ein Architekt oder Fachplaner beauftragt, übernimmt er die Objektüberwachung gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Auch der EEE muss während der Bauphase vor Ort sein, um am Ende die Umsetzung der Förderbedingungen nachweisen zu können.

Insbesondere wenn in dieser Phase kein Architekt oder Fachplaner mit einbezogen wird, übernimmt der EEE häufig einen Teil dieser Aufgaben, allerdings als „Energetischer Fachplaner und Baubegleiter“ mit wesentlich beschränkterer Haftung und Weisungsbefugnis an die Handwerker. Wichtig für alle Beteiligten: Am Anfang die Zuständigkeiten und Befugnisse klären!

Die Unterlagen für TPN/BnD

Während und nach Abschluss der Maßnahme holt der EEE die erforderlichen Nachweise ein. Die Verwaltung liefert die Rechnungen. Die Schlussrechnungen sollten die technischen Eckdaten (Dämmstärke und -qualität, Wärmezeuger-Typ und Leistung etc.) enthalten. Der Rechnungsadressat muss dabei identisch mit dem Antragsteller sein.

Der EEE prüft die Nachweise und Rechnungen und erstellt den Technischen Projektnachweis (TPN) für das BAFA oder die Bestätigung nach Durchführung (BnD) für die KfW.

Einreichen des Verwendungsnachweises

Mit TPN oder BnD kann die Verwaltung analog zum Antrag im BAFA-Portal oder in „Meine KfW“ den Verwendungsnachweis einreichen.

Im Falle einer Bevollmächtigung für BAFA-Anträge liefert die Verwaltung zudem Zahlungsnachweise, Steuernummer und IBAN der Gemeinschaft, mit denen der EEE ihr die Arbeit abnehmen kann. Sollte die Gemeinschaft keine eigene Steuernummer haben, bestätigt die Verwaltung dies formlos schriftlich, z. B. per E-Mail.

Der Zahlungseingang

In wenigen Wochen sollte daraufhin ein Festsetzungsbescheid zugestellt werden und der Förderbetrag auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft eingehen.