

# Energetische Sanierung von Wohnungseigentum

Tagesseminar für Mitarbeiter und Führungskräfte  
der Immobilienwirtschaft

Neue Termine

09/04/2014

14/05/2014

23/06/2014



# Energetische Sanierung von Wohnungseigentum

## Tagesseminar für Mitarbeiter und Führungskräfte der Immobilienwirtschaft

- Kommunale Wohnungsgesellschaften
- Wohnungsgenossenschaften
- Freie Immobilienverwaltungsunternehmen
- Hausverwaltungen

### Termine 2. Quartal 2014:

Mittwoch 09/04/2014

9:00-17:00 Uhr

Mittwoch 14/05/2014

9:00-17:00 Uhr

Montag 23/06/2014

9:00-17:00 Uhr

Weitere Termine in Planung

Informationen  
finden Sie auch online unter:  
[www.ekozet-rek.de/  
veranstaltungen](http://www.ekozet-rek.de/veranstaltungen)



## Energetische Sanierung: Ein komplexes Thema

Gesetzliche Auflagen und ihre Novellierung, Steigerung der Objektqualität durch bessere Energiewerte, rechtliche sowie finanzielle Aspekte – die Anforderungen sind komplex, wenn es um die energetische Sanierung von Wohnungseigentum geht.

Für dieses umfassende Thema mit seinen unterschiedlichen Fragestellungen haben wir ein kompaktes Tagesseminar entwickelt, das auf die speziellen Bedürfnisse der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien ausgerichtet ist.

Die Seminarinhalte sind sehr praxis- und umsetzungsorientiert aufgebaut. Sie behandeln vier zentrale Bereiche: rechtliche Grundlagen, Finanzierung, die Ermittlung von Messwerten und Kennzahlen und die baulichen Anforderungen bei der Umsetzung.

Mitarbeiter und Führungskräfte erhalten hier einen ganzheitlichen Überblick zur kaufmännisch-wirtschaftlichen, juristischen und technischen Betrachtung energetischer Instandhaltung und modernisierender Instandsetzung nach Wohnungseigentumsrecht.

Für die Vermittlung der Seminarinhalte stehen die besonderen Installationen und Exponate des EkoZet zur Verfügung, die anschauliche Beispiele für eine energieeffiziente Gebäudetechnologie geben.

Die Seminarleiter sind nicht nur erfahrene Praktiker mit entsprechender fachlicher Expertise, sondern auch erfahrene Referenten.

# Seminarstruktur und Module

## Block I – Rechtliche Grundlagen

### Seminarleiter: Thomas Brandt, Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht

Die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei Eigentümergemeinschaften ist eine Gemeinschaftsentscheidung, die von allen beschlossen und langfristig getragen werden muss. Das ist ein Prozess, den man als Verwalter entsprechend vorbereitet, moderiert und begleitet.

Dazu gehört die fachgerechte Aufbereitung von Wirtschaftlichkeitsfragen, Finanzierungsmöglichkeiten und schlussendlich auch der Sinnhaftigkeit einzelner Maßnahmen.

Im ersten Seminarblock vermitteln wir Ihnen aus verwaltungsrechtlicher Perspektive das Basiswissen für die einzelnen Prozessstationen – von der Definition des Vorhabens (Instandhaltung oder bauliche Veränderung), über die Beschlussphase bis zur tatsächlichen Realisierung der baulichen Maßnahmen.



Thomas Brandt ist seit 1988 als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln tätig. Er führt regelmäßig Fortbildungsseminare für Verwalter, deren Mitarbeiter und Verwaltungsbeiräte sowie für Rechtsanwälte und Fachanwälte im WEG-Recht durch und ist Mitglied in der ARGE Mietrecht & Immobilien im Deutschen Anwaltsverein, im Forum Contracting e.V. Düsseldorf und im Ausschuss Miet- und Wohnungseigentumsrecht des Kölner Anwaltsvereins.



#### **1. Rechtliche Grundsätze bei baulichen Veränderungen von gemeinschaftlichem Eigentum**

- Instandhaltung und Instandsetzung
- modernisierende Instandsetzung
- Modernisierung
- bauliche Veränderung

#### **2. Vorbereitung eines Eigentümerbeschlusses**

- Feststellung des Ist-Zustandes und Bedarfsfeststellung
- Eruiierung verschiedener Sanierungsmöglichkeiten
- Einholung der Kostenvoranschläge
- Auswertung und Beschlussvorlage

#### **3. Eigentümerbeschluss über energetische Maßnahmen**

- Erörterung in der Eigentümerversammlung
- Beschlussfassung und Beschlussformulierung
- Beschlussprotokoll und Beschlusssammlung

#### **4. Umsetzung des Beschlusses durch den Verwalter**

- Beauftragung des Unternehmens
- Baubegleitung und Abnahme
- Nachverfolgung von Gewährleistungsrechten

#### **5. Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft**

- Ansparung im Wirtschaftsplan
- Entnahme aus der Rücklage
- Sonderumlage
- Inanspruchnahme von Fördermitteln  
(Sonderproblem Beschlussfassung über Kreditaufnahme)

#### **6. Abwicklung von Förderungen durch die KfW Besonderheiten bei Eigentumswohnungen**

- Antragstellung und Abwicklung

## Block II – Praxis 1: Energieeinsparmaßnahmen nach der EnEV Seminarleiter: Martin Blaschke, Büro für energetische Gebäudeoptimierung und Bauphysik

Die novellierte Fassung der EnEV tritt 2014 in Kraft. Im ersten Praxisblock vermitteln wir Ihnen die Neuerungen: Ausgangspflicht, aktive Übergabe des Energieausweises bei Vermietung und Verkauf oder Energiekennwerte in Immobilienanzeigen.

Ergänzend erhalten Sie die wichtigsten Informationen zu den KfW-Fördermitteln und zinsvergünstigten Krediten für Sanierungsmaßnahmen von Wohnimmobilien kompakt aufbereitet.

Abschließend geht es um die Energiekennwerte im Energieausweis. Was sagt der Energieausweis über mein Gebäude aus? Wie kann es zu unterschiedlichen Ergebnissen beim EnEV-Nachweis kommen? Wir geben Ihnen einen Überblick zu Aspekten der energetischen Bilanzierung: Auslegungsstaffeln der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz, die technischen FAQs der KfW, unbestimmte Rechtsbegriffe in der EnEV und die Legendebildung in der Öffentlichkeit.



Martin Blaschke ist seit 2008 als Dozent, Autor und Freiberufler in der Praxis tätig. Ein Schwerpunkt liegt auf der Vermittlung und Umsetzung der normativen, rechtlichen und bauphysikalischen Grundsätze für Planung, Bilanzierung und Ausführung von Gebäuden. Neben seiner Tätigkeit als Autor im Loseblattwerk »EnEV und Energieausweise 2009«, und der Fachpublikation »BKI Fachbuch Wärmebrücken« sowie der Lehrtätigkeiten an der Hochschule Augsburg ist er mit seinem Büro für energetische Gebäudeoptimierung und Bauphysik ([www.bauphysik-akademie.de](http://www.bauphysik-akademie.de)) kompetenter Ansprechpartner für Bauherren, Fachplaner und Institutionen (GfZ).



### 1. EnEV (Energieeinsparverordnung)

- Zweck und Ziel der EnEV
- Systematik der EnEV
- Anforderungen der EnEV für Neu- und Bestandsgebäude

### 2. Pflichten der Wohnungseigentümer/ Wohnungseigentümergeinschaft nach EnEV

- Pflichten im Bestand (ohne bauliche Veränderungen)
- Pflichten bei oder im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen
- Richtige Auslegung der »Bagatellregelung« nach §9 (3)

### 3. KfW-Förderung für EnEV-Maßnahmen Förderwege (Kreditförderung/Zuschussförderung)

- Voraussetzungen für die Förderung
- Förderfähige Maßnahmen und Kosten

### 4. »Gestaltungsmöglichkeiten« bei der energetischen Bilanzierung

- Qual der Wahl – die zwei Berechnungsverfahren für Wohngebäude
- KfW und EnEV – die feinen Unterschiede
- Wärmebrücken – detaillierte Berechnung oder ungünstige Pauschale
- Bauteile »Fenster« – weg vom Einheitsfenster

### 5. Abwicklung von Förderungen durch die KfW Besonderheiten bei Eigentumswohnungen

- Antragstellung
- Abwicklung

## Block III – Praxis 2: Energetische Sanierung in der Umsetzung Seminarleiter: Axel Leroy, Dipl.-Wirtschafts- ingenieur

Häufig gehen erwartete Einsparpotenziale und die Bilanzen in der tatsächlichen Anwendung auseinander. Das liegt meistens am Zusammenspiel von Technik, verwendeten Materialien, dem korrekten Einbau und dem Nutzerverhalten.

Der zweite Praxisblock geht auf die konkreten Umsetzungsaspekte der energetischen Sanierung ein: Heiztechnik, Gebäudetechnik und Baustoffe. Welche Materialien sind geeignet und welche Systeme sind tatsächlich sinnvoll? Welche Fehler treten häufig beim Einbau auf und wie sind die bei der Planung zu vermeiden?

Anhand der Installationen und Exponate des EkoZet vermitteln wir Ihnen die wichtigsten Aspekte zu Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Gebäudehülle – als wichtige Wissens- und Entscheidungsgrundlage für Sie als verantwortlichen Verwalter.

zur Person

Axel Leroy betreibt seit 14 Jahren das Bau-Medien-Zentrum in Düren: Architekten, Fachplaner, Handwerker, Sachverständige, Immobilienkaufleute, Händler und Hersteller nutzen dieses Zentrum zur Weiterbildung – Studenten und Auszubildende als außerschulischen Lernort. Auf Grund der gesammelten Erfahrungen erhielt er den Auftrag für Konzeption, Planung und Bauleitung der »Klimakammer« im EkoZet. Seit mehr als 8 Jahren ist er aktives Mitglied der Initiative »IN-QA-Bauen« und beteiligt sich an der Entwicklung und Umsetzung des Qualitätssiegels für Baustoffe »Naturells«.

Inhalte

### 1. Wärmeerzeugung/Heizung

- Gasheizung/Ölheizung/Holzpellettheizung
- Blockheizkraftwerk/Brennstoffzelle
- Wärmepumpe
- Solar

### 2. Wärmetransport/ Wärmeabgabe

- Energietransport (Rohre/Pumpen/hydraulischer Abgleich)
- Energieumsetzung (Heizkörper/-flächen)

### 3. Gebäudehülle

- mineralische Baustoffe
- Dämmstoffe
- Lage der Wärmedämmung an der Wand
- Außendämmung
- Innendämmung
- Lage der Wärmedämmung im Dachbereich
- Luftdichtigkeit
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Ausführungsdetails bei Dämmung von Fenstern und Türen

## Programmablauf:

### **Begrüßung**

9:00-9:15 Uhr

Rüdiger Warnecke, Projektleiter EkoZet

### **Block I – Rechtliche Grundlagen**

9:15-12:00 Uhr

Seminarleiter: Thomas Brandt,

Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht



### **Block II – Praxis 1:**

#### **Energieeinsparungsmaßnahmen nach der EnEV**

13:00-15:00 Uhr

Seminarleiter: Martin Blaschke,

Büro für energetische Gebäudeoptimierung  
und Bauphysik

### **Block III – Praxis 2:**

#### **Energetische Sanierung in der Umsetzung**

15:00-16:00 Uhr

Seminarleiter: Axel Leroy,

Dipl.-Wirtschaftsingenieur

### **Abschließende Fragerunde**

16:00-17:00 Uhr

Zwischen den einzelnen Seminarblöcken und Modulen sind Kaffeepausen eingeplant.

## Anmeldung

Die Teilnahmegebühr für das Tagesseminar beträgt 311,00 Euro pro Person (zzgl. 19% MwSt.) inkl. Mittagessen und Getränke. Bei Anmeldung mehrerer Teilnehmer aus einem Unternehmen bieten wir Sonderkonditionen an, die Sie persönlich mit uns abstimmen können. Das Seminar findet ab einer Teilnehmerzahl von 8 Personen statt (max. Teilnehmerzahl: 20 Personen).

Bitte senden Sie uns Ihre verbindliche Anmeldung per E-Mail zu. Die Teilnahmegebühr muss bis 14 Tage vor Seminartermin bei uns eingegangen sein. Nach Eingang Ihrer Zahlung erhalten Sie von uns eine Teilnahmebestätigung per E-Mail. Ein Rücktritt von der Teilnahme ist bis 14 Tage vor Veranstaltungstermin möglich. Bei späteren Absagen werden 50% der Teilnahmegebühr erhoben. Sollten Sie sich kurzfristig für eine Teilnahme entscheiden, können Sie sich gerne telefonisch bei uns melden.

Kontakt für Anmeldungen und Informationen:

Rüdiger Warnecke

Tel: 02273-9536040

Fax: 02273-9536044

Mail: anmeldung@ekozet-rek.de

**Bitte überweisen Sie den Betrag an:**

**EkoZet GmbH**

**Kreissparkasse Köln**

**KTO 142 284 894, BLZ 370502 99**

**Verwendungszweck: Teilnehmername/Unternehmen  
und Veranstaltungsnummer**

**Veranstaltungstermine und -nummern**

**19/04/2014 | 9:00-17:00 Uhr | 048\_2014-04-09\_SE**

**14/05/2014 | 9:00-17:00 Uhr | 049\_2014-05-14\_SE**

**23/06/2014 | 9:00-17:00 Uhr | 050\_2014-06-23\_SE**

# Energie-Kompetenz-Zentrum

Rhein-Erft-Kreis GmbH

Höhenweg 39  
50169 Kerpen-Horrem  
T 02273-9536040  
F 02273-9536044

info@ekozet-rek.de  
www.ekozet-rek.de

Die Anreise mit dem ÖPNV wird empfohlen. Vom Bahnhof Horrem ist das EkoZet in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar.

