Dieselbe Feststellung, dreimal geschrieben

Als Menge, als Konformität und als Entscheidung – mit dem Grund, warum nur die dritte die Eigentümerschaft erreicht.

Kategorie: Vorlage. Bezug im Buch: Abschnitt 3.13 (Leitfrage, Tabellen 1, 2, 3, 4 und 5); Norm: Klauseln 9.2, 9.3, 7.4 und 5.1 der ISO 50001:2018 mit Amd 1:2024, in den eigenen Worten des Buches. Rechtsstand des Bandes: 24. September 2026.

Haus / Standort		**Ausgefüllt von**	
Feststellung (Nr., Kurztitel)		**Im Bericht auf Seite**	
Pacht- / Managementvertrag (Fundstelle)		**Datum**	

So nutzen Sie diese Vorlage

1. Nehmen Sie eine Feststellung Ihres letzten internen Auditberichts, die Kapital braucht, und schreiben Sie sie dreimal (Teil 1). Nichts wird gestrichen: dieselben Nachweise, dieselben Verweise. Geändert werden die Vorderseite und die Reihenfolge.
2. Man beginnt mit der Menge, weil die Nachweise sie liefern, und fragt, was sie erzeugt hat, bis die Antwort eine Entscheidung ist und keine Bedingung. Dann: wer kann sie ändern, und wann (Teil 2).
3. Probe in fünf Sekunden: Kann der, an den die Feststellung gerichtet ist, handeln, ohne eine Frage zu stellen – nicht ohne nachzudenken, sondern ohne zu fragen? Reißt die Kette, gibt es keine Entscheidung oder keinen Schreibtisch, ist genau das die Feststellung (Teil 3 und 4).

Spalte «Im Buch»: verlangt = von der Norm verlangt, wie das Buch sie in eigenen Worten wiedergibt (Klausel in Klammern); Methode = Vorgehen dieses Bandes, keine Anforderung.

1 Dieselbe Feststellung, dreimal

Die Beispielspalte ist Tabelle 2 des Buches (Hotel in Mainz, 175 Zimmer; Modellfall, keine Vorlage zum Abschreiben).

Fassung	Beispiel aus Abschnitt 3.13 (Mainz)	Die Feststellung Ihres Hauses	Wem sie nützt (Buch)
1 Als Menge	Kälte der Tagungsetage 14 % über dem Vergleichszeitraum		niemandem; lädt eine Erklärung ein
2 Als Konformität (Abschnitt der Norm)	kein Plan für die Erneuerung wesentlicher Anlagen festgelegt – Seite 19, Feststellung 11 von 14		dem nächsten externen Auditor
3 Als Entscheidung (ein Satz mit einem Menschen, einem Datum und einer Handlung)	Kaltwassersätze mit der Sanierung erneuern oder nicht – Eigentümer, nach Pachtvertrag zuständig – bis zum Schluss der Ausschreibung in elf Monaten – rund 100.000 bis 150.000 Euro Unterschied, modelliert, nicht gemessen		dem, der entscheidet, wenn er genannt ist; in der Vorlage für die Quartalssitzung

verlangt: Ergebnisse der internen Audits werden der zuständigen Leitung berichtet (9.2) und sind Eingabe der Managementbewertung (9.3); dokumentierte Information über Umsetzung und Ergebnisse wird aufbewahrt (9.2) – die zweite Fassung bleibt als vollständige Aufzeichnung im Anhang. **Methode** dieses Bandes: die Umwandlung von der Menge zur Entscheidung und die Reihenfolge des Dokuments.

2 Die dritte Fassung vervollständigen: Entscheidung, Schreibtisch, Fenster, Größenordnung

Teil	Frage	Eintrag des Hauses	Grund (aus dem Band)	Im Buch
Entscheidung	Was ist zu entscheiden – und ist die Antwort eine Entscheidung und keine Bedingung?		Eine Menge ist eine Tatsache über die Vergangenheit und lädt eine Erklärung ein; eine Abschnittsaussage sagt, was in einem Dokument fehlt, nicht, was an einem Gebäude zu tun ist.	**Methode** dieses Bandes.
Schreibtisch	Wer kann diese Entscheidung ändern – nach Pacht- oder Managementvertrag, in einem Halbsatz?		Ein Bericht, der dem Energiebeauftragten des Pächters eine Feststellung schreibt, die nur der Eigentümer entscheiden kann, hat sie an den falschen Schreibtisch geschickt.	**verlangt:** zuständige Leitung (9.2), interne Kommunikation bestimmt (7.4). **Methode:** Senden ist nicht berichten; eine Verteilerliste genügt nicht.
Fenster	Bis wann ist die Entscheidung billig zu treffen, und wann schließt sich das Fenster? ☐ Investitionsplan ☐ Sanierungsprogramm ☐ Ausschreibungskalender ☐ Vertragsverlängerung ☐ saisonale Schließung		Erst das Fenster gibt einer Energiefeststellung Gewicht gegen das übrige Geschäft eines Quartals; wer das Fenster nennt, macht aus einer Verbesserung eine Frist.	**Methode** dieses Bandes. Verlangt: Stand früherer Maßnahmen in der Managementbewertung (9.3); fortgeschrieben mit dem Fenster, nicht mit der Abschnittsnummer.

Teil	Frage	Eintrag des Hauses	Grund (aus dem Band)	Im Buch
Größenordnung	Zwischen welchen zwei Werten – nach dem Tarif des Hauses, aus eigenen Daten modelliert, nicht gemessen?		Eine ehrlich gekennzeichnete Größenordnung ist keine falsche Genauigkeit, sondern die geringste Information, die ein Leser braucht, um einen Anspruch auf Kapital gegen einen anderen zu stellen.	**Methode** dieses Bandes. Verlangt: Ressourcen verfügbar (5.1); eine Zahl an der Feststellung ist nicht verlangt.

3 Warum nur die dritte Fassung die Eigentümerschaft erreicht

Fassung	Was sie dem Leser sagt	Warum sie ankommt – oder nicht
Menge	eine Tatsache über die Vergangenheit	Sie lädt eine Erklärung ein und keine Entscheidung.
Konformität (Abschnitt)	ein Urteil über Konformität: was in einem Dokument fehlt	Sie nutzt dem nächsten externen Auditor; sie nennt weder Entscheidung noch Schreibtisch, und Feststellung 11 von 14 ist unsichtbar, gleich was darin steht.
Entscheidung	ein Mensch, ein Datum, eine Handlung – mit Größenordnung	In dieser Form reist die Feststellung über das Büro des Energiebeauftragten hinaus: Sie sagt dem Leser, was von ihm verlangt wird, bis wann und ungefähr was es wert ist.

Der Inhalt der beiden Berichte in Mainz war derselbe; der zweite sagte dem Leser, was von ihm verlangt wurde. Eine Feststellung, der alle zustimmen können, ist meist eine, nach der niemand handeln muss.

4 Prüfung des Berichts

Punkt	Im Buch	Erledigt am
☐ Vier Minuten: Zusammenfassung und erste Seite lesen, dann schließen. Welche Entscheidung ist verlangt? Bis wann? Von wem?	**Methode** dieses Bandes (Leitfrage). Können Sie nach vier Minuten nicht alle drei beantworten, sind die übrigen Seiten ein Anhang zu nichts.	
☐ Die erste Seite trägt drei oder vier Punkte mit Entscheidung, Datum, Eigentümer, Größenordnung – und sonst nichts (kein Umfang, keine Methode, keine Befragten, kein «das System ist konform»).	**Methode** dieses Bandes. Alles Weitere bleibt, vollständig, als Anhang: Vollständigkeit wandert nach hinten, sie wird nicht geopfert.	
☐ Wer die zuständige Leitung ist, steht schriftlich fest: nach Organigramm und nach Vertrag, je Art von Feststellung.	**verlangt:** Ergebnisse an die zuständige Leitung (9.2). Die Festlegung belegt es; eine Verteilerliste ist Methode.	
☐ Dem Abschwächen widerstanden: Der Ton darf sich ändern, Name, Datum und Entscheidung bleiben.	**Methode** dieses Bandes.	

Rechtsrahmen laut Buch: wer liest, und warum (Tabelle 5; Rechtsstand des Bandes: 24. September 2026)

Ebene	Deutschland	Österreich	Schweiz
Pacht- / Managementvertrag	Dach und Fach meist beim Verpächter; Erneuerung der Anlagen nach Vertrag, oft ebenfalls beim Verpächter. Management: Eigentümer trägt Kapital, Investitionen nach Budgetfreigabe	ähnlich, nach Vertrag	ähnlich, nach Vertrag
Fonds als Eigentümer	KAGB; Offenlegung nach der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen, bei Immobilien auch zur Energieeffizienz	InvFG und AIFMG; dieselbe EU-Verordnung	KAG; eigene Offenlegungspraxis, Swiss Climate Scores
Kältemaschinen am Ende der Lebensdauer	F-Gas-Verordnung: Einschränkungen für Kältemittel mit hohem Treibhauspotenzial; ein zweites Fenster	wie links	Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung

Was diese Vorlage nicht ist

Dieses Blatt ersetzt weder die Norm noch eine Rechtsberatung, weder den Pacht- oder Managementvertrag noch die Berichtspflichten eines Fonds, weder die energetische Bewertung Ihres Hauses noch das Urteil einer Zertifizierungsstelle. Ein ausgefülltes Blatt ist kein Nachweis und keine Entscheidung: Es macht eine Feststellung für den lesbar, der handeln kann; gehandelt wird erst, wenn er es tut. Eine Größenordnung ist modelliert, nicht gemessen. Die Angaben zu Verträgen beschreiben verbreitete Gestaltungen; wer zuständig ist, steht im einzelnen Vertrag. Die Angaben zum Fondsrecht geben die Grundzüge im Stand des Bandes wieder (Rechtsstand des Bandes: 24. September 2026); verbindlich ist die jeweils gültige Fassung.