



Energetische Sanierung: Auswirkungen geänderter Förderrichtlinien auf den Vertragsschluss

Kunden wollen Förderantrag stellen – was hat sich zum 1.1.2024 geändert?

Ab dem 1.01.2024 wurden die Bedingungen für den Erhalt einer **Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)** für Verbraucher, die energetisch sanieren wollen, geändert. Mit diesem Merkblatt soll auf die Auswirkungen aufmerksam gemacht werden, die sich für das **für die Handwerksunternehmen bei der Vertragsgestaltung** ergeben.

Insbesondere wird erklärt, **warum Kunden nach einer aufschiebenden oder auflösenden Vertragsgestaltung fragen.**

Hingegen wird hier nicht thematisiert, welche konkreten Fördersätze für welche Maßnahmen in Betracht kommen, vgl. insoweit die Informationen des BMWK:

<https://www.energiewechsel.de/KAENEFF/Navigation/DE/Service/FAQ/BEG/faq-beg.html>

Erster Schritt: Unterscheide zwischen:

- I. **den BAFA-Anträgen**, mit denen Maßnahmen zur energetischen Gebäudehülle-Sanierung gefördert werden:
Bau-, Dachdecker-, Elektro-, Tischler-, Maler-, Metall-, Rollladen- und Sonnenschutz-Betriebe
- II. **den KfW-Anträgen**, die sich auf die Heizungsförderung beziehen:
Sanitär-, Heizungs-, Klima- und Klempnertechnik und Schornsteinfeger-Betriebe

I. BAFA-Anträge

Maßnahmen, mit der die Gebäudehülle energetisch saniert wird

Verträge mit **Bau-, Dachdecker-, Elektro-, Tischler-, Maler-, Metall-, Rollladen- und Sonnenschutz-Betrieben**

- durch **Dämmung** der Gebäudehülle (von Außenwänden, Dachflächen, Geschosdecken und Bodenflächen)
 - Erneuerung/Aufbereitung von **Vorhangfassaden**;
 - Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger **Einbau von Fenstern, Außentüren und -toren**;
 - Sommerlicher **Wärmeschutz** durch Ersatz oder erstmaligen Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen
- ➔ Förderanträge für diese Maßnahmen werde weiterhin über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**) abgewickelt.
- ➔ Achtung: In den Antragsprozess ist **zwingend ein „Energie-Effizienz-Experte“ (EEE) einzubinden.** Dieser „EEE“, der in die **„Energieeffizienz-Expertenliste“ des Bundes eingetragen** sein muss, betreibt/begleitet – soweit es um die **technischen** Gegebenheiten der Maßnahme geht – das Antragsverfahren. Vgl. dazu folgende FAQ: <https://www.energiewechsel.de/KAENEFF/Redaktion/DE/FAQ/FAQ-Uebersicht/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html#faqHID-ae351623-666f-4bfc-98f2-0a0c7605964d>



- **Hinweis:** Auch Handwerksunternehmer/Innen können sich, wenn die Voraussetzungen nachgewiesen sind, ebenfalls als „EEE“ eintragen lassen. Es besteht ausdrücklich **kein** Verbot, für ein und dieselbe Maßnahme zunächst als „EEE“ tätig zu sein und dann mit dem eigenen Unternehmen die Maßnahme umzusetzen. Allerdings wird sich dies im Regelfall verkürzend auf die Höhe der Förderung auswirken, da die Tätigkeit eines „externen EEE“ ebenfalls gefördert werden kann, jedoch im Regelfall wegfällt, wenn „EEE“ und ausführendes Unternehmen „identisch“ sind.

Was müssen die Verbraucher einem Förderantrag an das BAFA beifügen?

Die Förderrichtlinie verlangt jetzt neu

- die **Vorlage eines Lieferungs- oder Leistungsvertrags** – gemeint ist damit der in den Gewerken **übliche Werk/bzw. Bauvertrag** zur Umsetzung der Maßnahme.
- Warum? Es soll verhindert werden, dass Förderanträge gestellt werden, ohne dass eine ernsthafte Absicht der Verbraucher besteht, die Maßnahme dann auch wirklich umzusetzen. Dadurch wurden in der Vergangenheit Mittel blockiert – die dann im Endeffekt nicht abgerufen wurden. Daher erfolgt jetzt die Prüfung eines Förderantrags nur für den Fall, dass bereits ein Vertragsschluss mit einem umsetzenden Betrieb vorgelegt wird.

Reicht es, dass ein schriftliches Angebot vorgelegt wird, das der Kunde telefonisch angenommen hat?

NEIN, es muss ein schriftlicher Vertragsschluss erfolgt sein.

Reicht ein schriftliches Angebot mit einer Unterschriftenzeile für den Kunden "Auftrag erteilt", wenn der Kunde dies dann unterschrieben zurückschickt?

Ja, weil mit der Unterzeichnung und Rücksendung ein Vertrag durch Angebot und Annahme geschlossen wurde.

Hinweis: In dem Angebot des Betriebes darf daher **aber keine Klausel „freibleibend“** oder **„unverbindlich“** enthalten sein – denn das steht einem endgültigen Vertragsschluss entgegen.

Was muss in dem Angebot/Vertrag zum „Zeitpunkt der Umsetzung“ gesagt werden?

- Die Förderrichtlinie verlangt die Angabe: „voraussichtliches Datum der Umsetzung der beantragten oder der vereinbarten (also der Maßnahme, die der Kunde noch beantragen will) Maßnahme“.

Was heißt die zusätzliche Anforderung einer „wahlweise aufschiebenden/ auflösenden Bedingung?“

- Durch diese Bedingung wird erreicht, dass der Vertrag erst dann wirksam ist/bleibt, wenn der Verbraucher auch tatsächlich eine Förderzusage bekommt. Er soll nicht auf einem Vertrag „sitzenbleiben“, den er ohne die Förderung nicht abgeschlossen hätte. Zu den Konsequenzen dieses Verbraucherschutzes für den Betrieb, vgl. unten.

Empfehlung: Aufnahme einer aufschiebenden Bedingung:

Wird diese in den Vertrag aufgenommen, wird der Vertrag erst wirksam, wenn der Verbraucher eine Förderzusage erhält. Dementsprechend kann er also solange nicht in Ausführungsverzug geraten, bis nicht die Förderzusage erfolgt ist.



Was genau muss ich nun also in den Vertrag mitaufnehmen, wenn der Verbraucher einen BAFA Förderantrag stellen will:

→ Satz zum voraussichtlichen Datum der Umsetzung:

„Die Maßnahme wird nach aktueller Planung realisiert ab der 48./49. Kalenderwoche. Das aufgeführte geplante Ausführungsdatum entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung. Durch Verzögerungen in anderen Gewerken, Lieferengpässe und anderen nicht kalkulierbaren Vorkommnissen kann das tatsächliche Ausführungsdatum abweichen.“

→ Aufschiebende Bedingung, Formulierung entnommen FAQ BMWK:

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit das BAFA den Antrag zur oben aufgeführten „Einzelmaßnahme / Sanierungsvorhaben“ bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei (Auftraggeber) zugesagt hat (aufschiebende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei (Auftraggeber) wird die jeweils andere Vertragspartei (Auftragnehmer = Handwerksbetrieb) über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.

→ Wenn – ausnahmsweise- eine auflösende Bedingung statt der aufschiebenden Bedingung gewählt werden soll, müsste folgende Klausel in den Vertrag aufgenommen werden¹:

Dieser Vertrag erlischt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung sobald und soweit das BAFA den Antrag zur oben aufgeführten „Einzelmaßnahme / Sanierungsvorhaben“ nicht bewilligt sondern ablehnt und die Förderung nicht mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei (Auftraggeber) zusagt, sondern mit einem Ablehnungsbescheid versagt (auflösende Bedingungen). Die antragstellende Vertragspartei (Auftraggeber) wird die jeweils andere Vertragspartei (Auftragnehmer = Handwerksbetrieb) über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.

Konsequenzen für den Betrieb bei einem Vertragsschluss für die BAFA-Förderung

Die Herausforderung für den Handwerksbetrieb besteht aus folgender Kombination:

- Zum einen ist die Wirksamkeit des Vertrages an die Bedingung geknüpft, dass der Verbraucher die Förderzusage erhält. Erhält er sie nicht – kommt der Vertrag nicht zustande (bei aufschiebender Bedingung) oder er wird wieder aufgelöst (bei auflösender Bedingung).
- Zum anderen soll der Betrieb in dem Vertrag aber bereits eine Aussage zur voraussichtlichen zeitlichen Umsetzung der Maßnahme treffen. Dies wiederum bedeutet, dass er rechtzeitig entsprechende Materialbestellungen vornimmt und sein Personal disponiert.

Fazit für die Handwerksunternehmen bei der BAFA-Förderung:

Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist nicht sicher, ob und wann der Förderbescheid des Kunden bewilligt wird – der Vertrag befindet sich mit einer aufschiebenden Bedingung in einem Schwebzustand. **Während dieses Schwebzustands trägt der Betrieb allein das Risiko, wenn er**

¹ Für den Fall, dass ein Unternehmen eine Bauhandwerkersicherung benötigt, kommt eher eine auflösende Bedingung in Betracht – dann bitte Rücksprache mit Ihrer Innungen/ Ihrem Verband.



schon vor der tatsächlichen Förderzusage Material bestellt oder sein Personal für bestimmte Zeiträume fest disponiert.

- ➔ Naheliegend ist es daher, den **Beginn der Leistungsausführung möglichst zeitlich hinauszuschieben**, um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass dann die Förderzusage vorliegt.
- ➔ In diesem Fall ist zu beachten, dass sich durch den Zeitablauf u.U. die Preisangaben der Hersteller verändern können. Zusätzlich können sich ggfs. die Arbeitskosten durch Tariflohnerhöhungen verändern.
- ➔ In diesem Zusammenhang wird immer wieder die Frage gestellt, ob man dann nicht einfach in den Vertrag eine Preisgleitklausel aufnehmen kann, mit der man etwaige Preissteigerungen an den Kunden weitergibt: Wegen der strengen AGB-Kontrolle in Verträgen mit Verbrauchern können derartige Preisgleitklauseln gerichtsfest nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleiches gilt für die Idee, dem Handwerksbetrieb ein Sonderkündigungsrecht/Rücktrittsrecht für den Fall einzuräumen, dass die Preise zum tatsächlichen Ausführungszeitpunkt „zu sehr gestiegen sind“. Auch hier besteht die Gefahr, dass ein Gericht diese Klausel mit Blick auf die AGB-Rechtsprechung für unwirksam erklärt.
- ➔ Daher gilt es, diese möglichen preislichen **Entwicklungen schon bei der Angebotserstellung zu berücksichtigen**.

Und was tun, wenn der Kunde so schnell wie möglich die Maßnahme zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle umsetzen will – unabhängig davon, ob er die BAFA-Förderung bekommt oder nicht?

- ➔ In diesen Fällen lassen Sie sich bitte von Ihrer Innung/ Ihrem Verband beraten – hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an.



II. KfW-Anträge

Von Privatpersonen auf Heizungsförderung („vor allem Heizungstausch“), Verträge mit Sanitär-, Heizungs-, Klima- und Klempnertechnik und Schornsteinfeger-Betrieben

- Diese Förderanträge werden nicht mehr über das BAFA sondern jetzt über die **KfW** abgewickelt.
- Achtung: Lassen Sie sich als **Energieeffizienz-Experte/in** bei der **Deutschen Energie-Agentur (DNA)** registrieren (www.energie-effizienz-experten.de), da technische Daten zu Heizungsprojekten nur noch **durch Fachbetriebe übermittelt** werden können. Um als solcher auftreten zu können, müssen die Betriebe bei der Deutschen Energieagentur registriert sein.
- Für die Registrierung brauchen Sie nur folgende Daten: Name der Firma, Kontaktdaten, Betriebsnummer.
- Wer bereits dort registriert ist, muss sich nicht erneut registrieren.

→ Die Förderrichtlinie bei der KfW unterscheiden sich von den Vorgaben der BAFA Förderung insbesondere, weil zusätzlich eine Übergangsregelung eingeführt worden ist.

Wie sind die Spielregeln bis zum 31.8.2024 (Übergangsregelung)

Um den Heizungstausch „am Laufen zu halten“, liegt der KfW-Förderung das Prinzip zu Grunde, dass der Verbraucher durchaus die Maßnahme schon beauftragen und ausführen lassen kann und dann nachträglich die Förderung beantragt.

Hinweis: Das Portal zur Beantragung der Förderung soll erst ab 27.2.2024 seine reguläre Funktion aufnehmen – im Moment sind die dort auszufüllenden Templates zum Teil noch widersprüchlich.

→ Daher sollten Verbraucher (und auch die sie beratenden Fachbetriebe) mit der Nutzung des Tools warten, bis der offizielle Funktionsstart erfolgt ist.

Welchen Vertrag kann ich also im Moment in Sachen „Heizungstausch“ schließen?

Bis zum 31.8.2024 verlangen die Förderrichtlinien

- **keine gesonderte Vereinbarung** einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung
- **keine Angabe des voraussichtlichen Datums** der Umsetzung der beantragten oder der vereinbarten (d.h. zu beantragenden) Maßnahme.

Fazit für die Handwerksunternehmen:

In dieser Übergangsphase ist es bei den KfW-Förderträgen anders als bei der oben dargestellten BAFA-Förderung. Denn bis zum 31.8.2024 trägt der Kunde das Risiko, dass sein später gestellter Förderantrag nicht bewilligt wird: Denn er muss wegen des ohne Bedingungen geschlossenen Vertrages die Rechnung des SHK- Unternehmers bezahlen, auch wenn er dann später keine Förderung erhält.



Was tun, wenn ein Kunde, der dieses Risiko scheut, darum bittet, die Wirksamkeit des Vertrags davon abhängig zu machen, dass er die Förderung bekommt?

Wenn sich der Auftragnehmer darauf einlässt, also z.B. auch eine aufschiebende Bedingung (vgl. oben) in den Vertrag aufnimmt, dann trägt er natürlich auch die oben, vgl. Ausführungen zur BAFA-Förderung, genannten Risiken.

Wie sind die Spielregeln für Aufträge, bei denen der Vertrag bis zum 31.8.2024 geschlossen wurde, die Arbeiten aber erst danach erledigt werden?

In der Förderrichtlinie steht: Bei einem Vorhabenbeginn bis 31.8.2024 kann der Förderantrag bis zum 30.11.2024 nachgeholt werden. Durch das Abstellen auf den „Vorhabenbeginn“ (= nach dem Wortlaut der Förderrichtlinien ist dies der **Vertragsschluss**) ist diese Klausel so zu lesen, dass die Arbeiten der Unternehmers auch noch nach dem 31.8.2024 erfolgen können. (*Zu finden unter Ziffer 9.2.1.: Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags.*)

Wie sind die Spielregeln für Vertragsschlüsse ab dem 1.9.2024 ?

Ab diesem Zeitpunkt gelten dann auch für die KfW-Heizungsförderung die Regeln wie bei der BAFA-Förderung! Im Vertrag muss also dann enthalten sein:

→ Einen Satz zum voraussichtlichen Datum der Umsetzung:

„Die Maßnahme wird nach aktueller Planung realisiert ab der 48./49. Kalenderwoche. Das aufgeführte geplante Ausführungsdatum entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung. Durch Verzögerungen in anderen Gewerken, Lieferengpässe und anderen nicht kalkulierbaren Vorkommnissen kann das tatsächliche Ausführungsdatum abweichen.

→ Eine aufschiebende Bedingung, Formulierung entnommen FAQ BMWK:

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit das BAFA den Antrag zur oben aufgeführten „Einzelmaßnahme / Sanierungsvorhaben“ bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei (Auftraggeber) zugesagt hat (aufschiebende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei (Auftraggeber) wird die jeweils andere Vertragspartei (Auftragnehmer = Handwerksbetrieb) über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.

→ Wenn – ausnahmsweise- eine auflösende Bedingung statt der aufschiebenden Bedingung gewählt werden soll, müsste folgende Klausel in den Vertrag aufgenommen werden²:

Dieser Vertrag erlischt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung sobald und soweit das BAFA den Antrag zur oben aufgeführten „Einzelmaßnahme / Sanierungsvorhaben“ nicht bewilligt sondern ablehnt und die Förderung nicht mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei (Auftraggeber) zusagt, sondern mit einem Ablehnungsbescheid versagt (auflösende Bedingungen). Die antragstellende Vertragspartei (Auftraggeber) wird die jeweils andere Vertragspartei (Auftragnehmer = Handwerksbetrieb) über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.

Fazit für die Handwerksunternehmen: Ab dem 1.9.2024 sind die Konsequenzen für den Handwerksbetrieb bei einem KfW-Förderantrag vergleichbar mit denen bei einer BAFA-Förderung, vgl. oben.

² Für den Fall, dass ein Unternehmen eine Bauhandwerkersicherung benötigt, kommt eher eine auflösende Bedingung in Betracht – dann bitte Rücksprache mit Ihrer Innungen/ Ihrem Verband.