

Checkliste

VERTRAGSGESTALTUNG

Sanierung zum Effizienzhaus sowie Sanierung mit Einzelmaßnahmen in Wohngebäuden

Diese Checkliste dient als Orientierungshilfe für Planungs- und Sanierungsverträge im Kontext des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Sie ersetzt keine rechtliche Prüfung, unterstützt aber bei der strukturierten Vertragsvorbereitung.

Vertragsstruktur

Verträge über energetische Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) lassen sich in zwei Phasen gliedern:

1. Planungs- und Antragsphase (Stufe 1):

Diese umfasst die energetische Bestandsaufnahme, die Erstellung eines Sanierungskonzepts (z. B. Effizienzhaus oder Einzelmaßnahme), die Anfertigung eines individuellen Sanierungsfahrplans iSFP, falls gewünscht, sowie die Förderantragstellung (inkl. „Bestätigung zum Antrag“) und ggf. Abstimmung mit der KfW oder dem BAFA.

2. Umsetzungs- und Nachweisphase (Stufe 2):

Diese Phase umfasst die Baubegleitung, Umsetzungsplanung, Baustellenbegehungen sowie technische Nachweise (z. B. Wärmebrücken, Luftdichtheit, hydraulischer Abgleich). Auch die abschließende „Bestätigung nach Durchführung“ zur Förderabrechnung fällt in diese Phase.

Bei Einzelmaßnahmen nach BEG EM (z. B. Fenstertausch, Dämmung, Heizungsoptimierung) ist eine ähnliche Zweiteilung möglich. In Stufe 1 werden die förderfähigen Maßnahmen geplant und beantragt, in Stufe 2 die Umsetzung begleitet und dokumentiert. Die Antragstellung für die Baubegleitung muss **vor Umsetzung** der Maßnahme erfolgen.

Alle vertraglichen Leistungen sollten klar den BEG-Vorgaben und dem Förderzeitplan zugeordnet sein.

Nennung der Vertragsparteien

Vertrag über die energetische Fachplanung und Baubegleitung für die geförderten energetischen Maßnahmen zwischen

(Name, Adresse) – im Folgenden Auftraggeber genannt –

und (Name, Adresse) – im Folgenden Auftragnehmer genannt –

Auftragsgegenstand und -abwicklung

Gegenstand der energetischen Fachplanung und der Baubegleitung für die geförderten energetischen Maßnahmen ist das nachfolgende Gebäude:

Bezeichnung Gebäude, ggf. Gebäudeteil

Straße, Nr.

PLZ/Ort

Das Gebäude soll unter Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit folgender Zielsetzung energetisch saniert werden:

Effizienzhaus-Stufen (BEG WG):

- Effizienzhaus Denkmal
- Effizienzhaus-Stufe 40
- Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse
- Effizienzhaus-Stufe 55
- Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse
- Effizienzhaus-Stufe 70
- Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse
- Effizienzhaus-Stufe 85
- Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse

- Einzelmaßnahmen im Rahmen der BEG EM:
 - Wärmedämmung
 - Erneuerung der Fenster und Außentüren
 - Erneuerung der Heizungsanlage
 - Optimierung bestehender Heizungsanlagen (sofern älter als zwei Jahre)
 - Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

Förderprogramme:

Effizienzhaus-Sanierung:

- Kredit: BEG WG – KfW 261

Einzelmaßnahmen (z. B. Dämmung, Heizung):

- Zuschuss: BEG EM über das BAFA; Heizungstausch über die KfW

Fachplanung und Baubegleitung:

- Gefördert im Rahmen der BEG EM und BEG WG/NWG, sofern mitbeantragt

Aktuelle Dokumente:

- Technische Mindestanforderungen (BEG WG/EM – KfW/BAFA)
- Liste der förderfähigen Maßnahmen (z. B. über BAFA abrufbar)
- Liste der förderfähigen Leistungen (z. B. Fachplanung und Baubegleitung)
- Technische FAQs zu BEG-Programmen (BAFA/KfW)

Leistungen des Auftragnehmers

Bei Sanierung zum Effizienzhaus nach BEG-Förderrichtlinie

Phase 1 – „Leistungen der Bestandsaufnahme vor Effizienzhaus-Sanierung“:

- Prüfung vorhandener Unterlagen zum Gebäude
- Prüfung vorhandener energetischer Nachweise
- Durchführung einer geförderten Energieberatung nach BAFA-Richtlinie, inkl.:
- Weitere mögliche Leistungen (ggf. separat zu vergüten)
- Übergabe der erstellten Dokumente an den Auftraggeber digital oder Ausdruck

Phase 2 – „Leistungen der energetischen Fachplanung“:

Allgemeine Anforderungen an den Auftragnehmer bei Leistungserbringung:

- Umsetzung der energetischen Fachplanung gemäß BEG-EM oder BEG WG/BEG NWG
- Einhaltung der jeweils gültigen „Technischen Mindestanforderungen (TMA)“
- Berücksichtigung der jeweils gültigen „Liste der förderfähigen Maßnahmen“ und „Liste der förderfähigen Leistungen“
- Keine Verbindung zu bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten (Unabhängigkeitsgebot)

Energetische Bilanzierung (Ist-Zustand):

- Bei direktem Einstieg ohne iSFP: Datenaufnahme vor Ort und energetische Bilanzierung
- Übergabe der Unterlagen an den Auftraggeber (digital und in Papierform)

Konzepte und Nachweise:

- Energetisches Gesamtkonzept (Gebäudehülle und Anlagentechnik)
- Effizienzhaus-Berechnung nach DIN V 18599
- Wärmebrückenkonzept (bei $\Delta U_{WBB} \leq 0,05 \text{ W/m}^2\text{K}$) oder detaillierte Berechnung
- Luftdichtheitskonzept nach DIN 4108-7 und ggf. Durchführung oder Prüfung des Luftdichtheitstests
- Lüftungskonzept nach DIN 1946-6
- Sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-3 (aktuell gültige Fassung)
- Feuchteschutz nach DIN 4108-3
- Nachweis hydraulischer Abgleich
- Zusammenstellung förderfähiger Kosten
- Unterzeichnung der „Bestätigung zum Antrag (BzA)“

Phase 3 – „Leistungen der Baubegleitung für energetische Maßnahmen“:

- Begleitung der Umsetzung gemäß BEG-Vorgaben (Qualitätskontrolle)
- Unterstützung bei Ausschreibung, Angebotseinholung, Angebotsprüfung
- Durchführung von Baustellenbegehungen zu definierten Zeitpunkten

- Erstellung eines Fotoprotokolls zur Maßnahmendokumentation
- Integration der Ergebnisse in Vor-Ort-Besprechungen
- Prüfung der Übergabe der technischen Anlagen, Luftdichtheitstest, hydraulischer Abgleich
- Erstellung des Energiebedarfsausweises nach Sanierung
- Dokumentation für „Bestätigung nach Durchführung (BnD)“
- Bewohner-Einweisung in Anlagentechnik

Bei Sanierungen mit Einzelmaßnahmen (BEG EM):

- Prüfung und Bestätigung der Maßnahme auf dem KfW-/BEG-Formular
- Prüfung auf Übereinstimmung mit den „Technischen Mindestanforderungen“
- Abgleich der ausgeführten Maßnahme mit dem Förderantrag
- Aufstellung der förderfähigen Kosten
- Dokumentation der Fachunternehmererklärung gemäß GEG § 96 Private Nachweise (ehemals § 26a EnEV)
- Einhaltung und Prüfung der Anforderungen z. B. bei:
 - Wärmedämmung: U-Werte, Luftdichtheit, Wärmebrücken
 - Fenstererneuerung: ggf. sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungstechnische Anforderungen
 - Heizungsanlage: hydraulischer Abgleich, Einregulierung
 - Lüftungsanlage: Einbau, Einregulierung, Luftdichtheit

Mitwirkung bei Stichprobenkontrollen & Qualitätssicherung:

- Mitwirkung bei KfW-Stichprobenkontrollen und BAFA-Prüfungen
- Bereitstellung der relevanten Planungs- und Nachweisdokumente
- Begleitung von Vor-Ort-Prüfungen
- Vertragsgerechte Vergütung dieser Leistungen vorsehen

Ergänzende Hinweise:

- Förderprogramme wie das BEG EM (Einzelmaßnahmen), BEG WG (Wohngebäude) oder BEG NWG (Nichtwohngebäude) haben teils unterschiedliche Anforderungen – dies ist vertraglich zu berücksichtigen.
- Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, eine umfassende Fördermittelberatung durchzuführen.
- Es wird empfohlen, zusätzliche Fachplaner (z. B. HLS, Statik) bei Bedarf frühzeitig einzubinden.

Änderungs- oder Zusatzleistungen / Nachträge

Zusätzliche Arbeiten oder Änderungen müssen schriftlich vereinbart werden.

Für zusätzliche Leistungen wie z. B. Wärmebrückenberechnungen, Planungsanpassungen oder Mitwirkung bei Stichprobenkontrollen wird eine Vergütung nach Zeitaufwand vereinbart:

Honorar brutto pro Stunde:

Nebenkosten

Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Erstattung seiner Nebenkosten netto zzgl. MwSt. entweder:

- in Form einer Pauschale von % des Nettohonorars oder
- gegen Nachweis aufwandsbezogen
- Fahrtkosten (Kfz): gemäß jeweils geltender steuerlicher Pauschalen (z. B. 0,30 €/km) ab Betriebsstätte zum Zielort, sofern keine höheren Aufwendungen nachgewiesen werden.

Abschlagszahlungen

Der Auftragnehmer ist berechtigt, monatlich oder quartalsweise Abschlagszahlungen entsprechend dem Leistungsfortschritt zu verlangen.

Subunternehmer

Der Auftraggeber gestattet ausdrücklich den Einsatz von Subunternehmern bzw. Subfachplanern. Die Gesamtverantwortung des Auftragnehmers bleibt hiervon unberührt.

Kündigungsrecht Auftragnehmer

Der Auftragnehmer kann den Vertrag außerordentlich kündigen, wenn:

- der Auftraggeber mit Zahlungen in Verzug ist oder
- erforderliche Unterlagen oder Objektzugang trotz Fristsetzung (mind. 14 Tage) nicht bereitgestellt werden.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bereits erbrachte Leistungen sind anteilig abzurechnen. Weitergehende Ansprüche bleiben unberührt (z. B. § 642 BGB).

Kündigungsrecht Auftraggeber

Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit vor Fertigstellung ordentlich kündigen. Es gelten die Regeln des § 648 BGB.

Abnahme

Die Leistungen gelten nach einer zweiwöchigen Prüfungsfrist als abgenommen, sofern der Auftraggeber keine wesentlichen Mängel rügt.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet für Verletzungen der von ihm geschuldeten Pflichten nach den Vorschriften des BGB. Für darüberhinausgehende Gefälligkeiten, Empfehlungen und Ratschläge haftet der Auftragnehmer nicht. Der Auftragnehmer haftet nicht für Schäden aus leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen, sofern diese Schäden nicht aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit entstanden sind. Gleiches gilt für die Pflichtverletzung von Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

Berufshaftpflicht: Eine entsprechende Versicherung mit Deckung für Fachplanung und Baubegleitung ist vorhanden. Der Nachweis kann auf Wunsch eingesehen werden.

Informationspflichten: Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer über die Förderzusage.

Der Auftragnehmer informiert umgehend, wenn die Förderkriterien durch Änderungen gefährdet sind (z. B. geändertes Effizienzniveau) und prüft eine Umplanung.

Vertraulichkeit und Datenschutz

Alle Informationen und Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Im Rahmen der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) dürfen relevante Daten zur Prüfung an die Koordinierungsstelle (Deutsche Energie-Agentur / dena) übermittelt werden. Es gelten die DSGVO sowie die Regeln der „Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes“.

Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Sollte eine Klausel unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, eine der unwirksamen Regelung wirtschaftlich möglichst nahekommende Regelung zu vereinbaren.

Einverstanden mit obigen Regelungen

Ort, Datum

Unterschrift Auftragnehmer

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

IMPRESSUM



Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: +49 30 66 777 - 0
Fax: +49 30 66 777 - 699
E-Mail: info@gebaeudeforum.de
Internet: www.dena.de
www.gebaeudeforum.de

dena

Konzeption und Gestaltung:

The Ad Store GmbH, Hamburg

Stand:

09/2025

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Haftungsausschluss

Die Inhalte dieser „Checkliste zur Vertragsgestaltung. Sanierung zum Effizienzhaus sowie Sanierung mit Einzelmaßnahmen in Wohngebäuden.“ wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie sind ein Vorschlag für eine mögliche Regelung und als Formulierungshilfe zu verstehen. Diese Inhalte stellen lediglich eine Anregung für eine Vertragsgestaltung dar.

Die Verwendung dieser Inhalte entbindet Sie deshalb nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Die Bestandteile sind frei vereinbar. Sie können Textbausteine anders formulieren, ergänzen oder kürzen oder ganz unabhängig von den hier gemachten Vorschlägen einen Vertrag schließen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhalts muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist.

Auf diesen Vorgang hat das Gebäudeforum klimaneutral keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Insgesamt wird für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier angebotenen Informationen keine Haftung übernommen.

Die vorliegende Checkliste stellt keine abschließende Regelung dar, weil Besonderheiten des Einzelfalls oder die Rechtsentwicklung eine andere Gestaltung notwendig machen können. Sie ersetzt insbesondere nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine rechtssichere Ausgestaltung eines Vertrags die Beratung durch einen Rechtsanwalt empfohlen wird.

In dieser Publikation verwenden wir bei Berufsbezeichnungen wie Planer, Architekten usw. die männliche Form. Dies dient einer besseren Lesbarkeit. Ausdrücklich sind damit natürlich auch Planerinnen, Architektinnen usw. angesprochen.



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.