

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) aktualisiert

Förderungsfähige Maßnahmen setzen Schwerpunkt auf die Heizungstechnik

Die Bundesregierung hat die neue Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM), die an das im Oktober 2023 geänderte Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) angepasst wurde, veröffentlicht.

Neu ist, dass Sanierende jetzt Förderzuschüsse und Ergänzungskredite für die Einzelmaßnahmen beantragen können. Die Ergänzungskredite können maximal 100% der jeweiligen für Höchstgrenze förderfähiger Ausgaben bis zu einer Höhe von 120.000 € pro Wohneinheit betragen.

Zusätzlich wird in der ersten Zinsbindungsfrist für Kreditnehmer, die über ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von bis zu 90.000 € verfügen, ein Zinssatz gewährt, der bis zu 2,5 Prozentpunkte unter den Refinanzierungskonditionen des Durchführers (KfW) liegen kann (30 Jahre Laufzeit und 10 Jahre Zinsbindung).

Der Schwerpunkt der neuen Förderrichtlinie liegt, wie auch beim GEG, auf einer klimaneutralen Heizungstechnik.

Neben dem Tausch oder dem Einbau förderfähiger Heiztechnik können auch Zuschüsse für Maßnahmen zur Effizienzsteigerung/-optimierung bestehender Heizungsanlagen oder zur Minderung von Staubemissionen bei Biomasseheizungen im Bestand beantragt werden.

Die Technischen Mindestanforderungen für förderfähige Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle bleiben gegenüber der vorhergehenden Förderrichtlinie, wie auch im GEG 2023, unverändert.

Gegenüber der Förderrichtlinie vom 30.12.2022 haben sich die Höchstgrenzen förderfähiger Ausgaben in der BEG EM geändert.

Für Wohngebäude (WG) gelten jetzt folgende Höchstgrenzen für die förderfähigen Maßnahmen:

1. für Wärmeerzeuger (pro Gebäude)
 - 30.000 € für die 1. Wohneinheit
 - 15.000 € für die 2.- 6. Wohneinheit
 - 8.000 € ab der 7. Wohneinheit
2. für energetische Sanierungsmaßnahmen (Gebäudehülle, Anlagentechnik (ohne Heizung), Heizungsoptimierung) (pro Gebäude und Kalenderjahr)
 - 30.000 € pro Wohneinheit
 - zusätzlich 30.000 € pro Wohneinheit, wenn ein geförderter iSFP aus dem Förderprogramm EBW vorliegt

Zusätzlich gibt es noch zusätzliche Boni innerhalb der Einzelmaßnahmen:

- a) **Effizienz-Bonus:** für Wärmepumpen die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser oder ein natürliches Kältemittel nutzen
- b) **Klimageschwindigkeits-Bonus** (nur für selbstnutzende Eigentümer): Bei Austausch funktionstüchtiger Öl-, Kohle-, Gas-Etagen- oder Nachtspeicherheizungen oder von mindestens 20 Jahre alten funktionstüchtigen Gas- oder Biomasseheizungen. Dieser Bonus ist gestaffelt und nimmt kontinuierlich ab und ist bis zum 31.12.2036 begrenzt.
- c) **Einkommens-Bonus:** nur für selbstnutzende Eigentümer mit einem zu versteuernden Jahreshaushaltseinkommen von bis zu 40.000 €.

Die Höhe des Zuschusses ist aber auf insgesamt 70 % der förderfähigen Ausgaben begrenzt, auch wenn sich im günstigsten Fall die Summe der Prozentsätze der Maßnahmen und der Boni auf 85 % addieren würden.

Für Nichtwohngebäude (NWG) gelten abweichende Förderhöchstsätze und Kreditbedingungen.

Wesentlich geändert hat sich das Antragsverfahren für die Zuschussförderung über die BAFA (BEG EM Nr. 9.2.1). Jetzt muss der antragstellende Auftraggeber vor Antragstellung mit dem ausführenden Fachunternehmen einen Lieferungs- oder Leistungsvertrag schließen, der zum einen ein voraussichtliches Ausführungsdatum und zum anderen aufschiebende oder auflösende Bedingungen der Förderzusage (§ 158 BGB) beinhalten muss.

Der Fördergeber hat dazu noch in Nummer 9.2.1 „Antragstellung Investitionszuschüsse“ ein interessantes Zeitkonstrukt installiert:

- Nr. 9.2.1 Satz 1:
„**Förderanträge** für Investitionszuschüsse **sind vor Vorhabenbeginn** für die nach den Nummern 8.3.1 und 8.3.2 maßgeblichen Bemessungsgrundlagen **zu stellen**.“
- Nr. 9.2.1 Satz 2:
Bei Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag, geschlossen unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage **vorliegen**, aus dem sich das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ergibt.“
- Nr. 9.2.1 Satz 3:
„Das **Datum darf nicht außerhalb des Bewilligungszeitraum** nach Nummer 9.4.1 **liegen**.“
(Nr. 9.4.1 Satz 2: „Die Dauer der Befristung beträgt 36 Monate ab Zugang des Zuwendungsbescheids beziehungsweise der Zuschusszusage (Bewilligungszeitraum).“)
- Nr. 9.2.1 Satz 5:
„**Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags;**“
- Nr. 9.2.1 Satz 6;
„Der **Vorhabenbeginn vor Bewilligung** beziehungsweise Förderzusage des Antrags ist zulässig, **erfolgt aber auf eigenes Risiko** und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.“

Die Vertragspartner (Auftraggeber und Auftragnehmer) müssen also zu einem Zeitpunkt, an dem weder klar ist, ob (Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen nach BEG EM TMA, Verfügbarkeit der Fördermittel) und wann (Zeitpunkt der Antragstellung, Bearbeitungsdauer durch BAFA) der Förderbescheid erteilt wird, einen rechtsgültigen Vertrag über die Auftragserteilung und ein Ausführungsdatum schließen.

- Bei Aufnahme einer „aufschiebenden Bedingung“ wird der geschlossene Leistungs- (Werk-)vertrag erst wirksam, wenn der Auftraggeber (Antragsteller) eine Förderzusage erhält. Der Fachunternehmer kommt also nicht in Ausführungsverzug, solange keine Förderzusage vorliegt.
- Bei Aufnahme einer „auflösenden Bedingung“ verliert der geschlossene Leistungs- (Werk-)vertrag seine Rechtsgültigkeit, wenn keine Bewilligung der Förderung erteilt wird, der Vertrag wird aufgelöst.

Bei dieser Gleichung mit vielen Unbekannten trägt allein das ausführende Fachunternehmen das „Ausfall“-Risiko, z. B. wenn benötigtes Material bestellt oder Personal disponiert wird, ohne dass die Förderzusage bereits vorliegt, um eine zeitnahe Ausführung nach einem Bearbeitungszeitraum X zu ermöglichen.

Deshalb ist es sinnvoll, das Datum der voraussichtlichen Ausführung zeitlich möglichst weit vom Antragsdatum zu legen, um zu gewährleisten, dass die Zuschusszusage tatsächlich beim anvisierten Ausführungstermin bereits vorliegt und auch dem ausführenden Fachunternehmen einen gewissen Planungsvorlauf vor Ausführung zu sichern.

Das birgt aber wiederum die Gefahr, dass durch den gestreckten zeitlichen Ablauf z. B. Materialpreise seitens der Hersteller erhöht werden, Lohnkosten durch neue Tarifverträge steigen oder es zu Lieferengpässen wegen Material- oder Rohstoffknappheit kommt. Dies sollte, soweit möglich, bei der Kalkulation berücksichtigt werden.

Des Weiteren sollte in dem Leistungsvertrag unbedingt ein Passus aufgenommen werden, in dem der Antragsteller sich verpflichtet, innerhalb von [...] Tagen nach Vertragsabschluss den Antrag beim Durchführer (hier BAFA) zu stellen.

Nach BEG EM Nummer 9.2.1 gilt: „Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags beim Durchführer maßgeblich.“

Zusätzlich sollte der Antragsteller vertraglich verpflichtet werden, den Auftragnehmer unverzüglich innerhalb von [...] Tagen über die Zusage oder die Ablehnung des Förderzuschusses zu informieren und im Falle der Ablehnung des Förderantrags dem Fachunternehmen den Ablehnungsbescheid vorzulegen.

Der einzuschaltende Energieeffizient-Experte muss dann als 3. Partei im Antragsverfahren bestätigen, dass ein entsprechende Lieferungs- oder Leistungsvertrag vorliegt.

Aufgrund des komplexen Sachverhaltes, auch aus juristischer Sicht, wird aktuell eine mögliche vertragliche Ausgestaltung einschl. Textbausteinen erarbeitet und gesondert veröffentlicht.