

Anlage 2 zur KfW-Information für Multiplikatoren vom 02.06.2021: Informationen zum Vorhabensbeginn für die BEG in allen Teilprogrammen (BEG EM, BEG WG, BEG NWG)

Als förderschädlicher Vorhabensbeginn vor Antragstellung ist in der BEG der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen definiert. Alternativ zum Kreditantrag kann die Anreizwirkung der Förderung über ein dokumentiertes Finanzierungsgespräch nachgewiesen werden. Die Informationen des Kunden über die Möglichkeit der Förderung, die damit verbundenen Bedingungen, die Höhe der Förderung und deren Einplanung in den Kredit vor Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrags erfolgt über ein KfW-Formular. Nach diesem Beratungsgespräch können Liefer- und Leistungsverträge förderunschädlich abgeschlossen werden.

Der Kreditantrag bei der KfW ist dann vor Beginn der Baumaßnahmen vor Ort zu stellen.

- Vorhabensbeginn beim **Neubau**: Als Beginn der Baumaßnahme gelten beim Neubau die direkt gebäudebezogenen Maßnahmen. Nicht unter dem förderschädlichen gebäudebezogenen Vorhabensbeginn fallen beim Neubau vorbereitende Maßnahmen zur Herrichtung von Grundstücken:
 - Abriss bestehender Gebäude bzw. Flächenbereinigungen wie Einebnung und Planierung, Felsabbau, Sprengungen u. a.
 - Bodenuntersuchungen, Altlastenbereinigung und Austausch kontaminierter Böden, Kampfmittelräumung
 - Baustellenvorbereitende Maßnahmen wie Sicherung des Grundstückes, Zufahrtswege und Untergründe für Maschinen / Fahrzeuge anlegen, Entwässerung
 - Verkehrsmäßige Erschließung wie Anlage von Straßen und Fußwege, Beleuchtung, Kanalisation, öffentliche Plätze, Grünflächen und Lärmschutz.

Die technische Erschließung auf den Grundstücken (Anschluss an die Versorgungsnetze: Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas) und der Erdaushub für neue Gebäude stellen dagegen den Baubeginn für die Maßnahmen vor Ort dar.

- Bei **Sanierungen** fallen nicht unter den förderschädlichen Vorhabensbeginn:
 - die Herrichtung des Gebäudes wie die Erkundungen vorhandener Bausubstanz und Statik oder die Schadstoffsanierung
 - die Umsetzung nicht-förderfähiger Maßnahmen wie Fahrstuhlanbau oder barrierefreier Umbau
 - die Umsetzung förderfähiger, aber nicht geförderter Maßnahmen

Generell förderunschädlich, sowohl in Neubaufällen als auch bei Sanierungen, sind der Beginn und Abschluss von Planungs- und Beratungsleistungen sowie die Durchführung von Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben.

Anwendungshinweise:

- **Bauträgervertrag**

Der Erwerb eines zu errichtenden / sanierenden Hauses oder Eigentumswohnung samt dazugehörigem Grundstück ist als einheitliches Geschäft zu betrachten. Es handelt sich um einen sog. Bauträgervertrag, auf den die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anzuwenden ist. Es ist somit ein Mischvertrag, bestehend aus einem Kaufvertrag (Grundstück) und einem Werkvertrag (Bauleistung). Der Grundstückskaufvertrag und somit der Bauträgervertrag fallen nicht unter die Kategorie "Liefer- und Leistungsvertrag". Daher besteht hier nicht die Möglichkeit, auf die Handlungsoption des dokumentationspflichtigen Beratungsgesprächs zurückzugreifen, um im Vorgriff auf eine Antragstellung einen förderunschädlichen Vorhabensbeginn sicherzustellen. Gleichmaßen kann eine aufschiebende / auflösende Bedingungen für die Gewährung der Förderung nicht genutzt werden.

Somit fällt die Ersterwerbsförderung nicht unter Liefer- und Leistungsverträge und es ist die Ersterwerbsregelung gemäß BEG (analog wie EBS) anzuwenden: Abschluss des Kaufvertrags ist der Vorhabensbeginn. Der Förderantrag ist vorher zu stellen.

- **Grundstückskaufvertrag**

Ein – separater, baulandsichernder – Grundstückskaufvertrag stellt keinen Vorhabensbeginn und keinen Bauträgervertrag dar und ist kein Fördervorhaben. Das betrifft auch Grundstückskaufverträge mit verbundener Verpflichtung auf Errichtung eines Neubaus oder Sanierung mit einem definierten energetischen Qualitätsniveau (z. B. Effizienzhaus 55).

Ein Grundstückskaufvertrag mit verbundenem Werkvertrag für die Errichtung oder Sanierung einer Gebäude- oder Wohneinheit dürfte dagegen unter die Ersterwerbsklausel (Bauträgervertrag) und das dort geforderte Verbot der Aufteilung der Verträge in einen Grundstückskauf- und Bauwerkvertrag fallen.

Nicht förderfähig sind in BEG sog. "verdeckte Bauherrenmodelle" (wie bei EBS): "Die Errichtung oder Sanierung ist nicht förderfähig, wenn der Ersterwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für die Errichtung oder Sanierung aufgespalten wird (verdecktes Bauherrenmodell), obwohl auch ein einheitlicher Vertrag über den Grundstückserwerb und die Sanierung des Wohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde."

Das Vorliegen von "verdeckten Bauherrenmodelle" prüfen die Kunden, ggf. unter Hinzuziehung rechtsberatender Berufe. Diese rechtlichen Prüfungen kann die KfW nicht vornehmen. Wir bitten um Kommunikation der vorgestellten Grundsätze an die Kunden (bitte daher auch keine Fallgestaltungen oder Verträge bei der KfW einreichen).

- **Liefer- und Leistungsvertrag**

Der Leistungsvertrag ist eine Dienstleistung oder Werkleistung. Bauleistungen sind Werkleistungen und somit Leistungsverträge.

Ein Generalunternehmer/-übernehmervertrag, Fertighauskauf oder Handwerkerauftrag sind Liefer- und Leistungsverträge, die entsprechend nicht vor Antragstellung abgeschlossen werden dürfen. In den BEG-Kreditvarianten kann für den vorzeitigen Abschluss dieser Verträge die Kulanz des dokumentierten Beratungsgesprächs beim Finanzierungspartner genutzt werden.

- Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen unter aufschiebender / auflösender Bedingung
Im Zuwendungsrecht ist anerkannt, dass der Abschluss eines Liefer- und Leistungsvertrags, dessen dauerhafte Verbindlichkeit mit einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung von der Gewährung der Förderung abhängig gemacht wurde, den Eintritt eines förderschädlichen Vorhabenbeginns verhindert. Ein einfaches Rücktrittsrecht reicht dafür nicht, es muss eine aufschiebende oder auflösende Bedingung sein. Der Unterschied zu einem Rücktrittsrecht (das man ausüben kann, aber nicht muss) ist, dass die aufschiebende oder auflösende Bedingung automatisch greift, wenn die Bedingung eintritt. Dadurch wird dann zweifelsfrei dokumentiert, dass diese Liefer- und Leistungsverträge nur für den Fall geschlossen werden, dass eine Förderung gewährt wird.

Die genaue Formulierung einer aufschiebenden bzw. auflösenden Bedingungen steht den Vertragsparteien dabei frei; folgende Musterformulierung einer aufschiebenden Bedingung wird von den beiden Durchführern BAFA und KfW anerkannt:

"Die in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu (Liefer-)Leistungen dienen der Umsetzung [eines Sanierungsvorhabens / eines Neubauvorhabens], für das eine der Vertragsparteien eine Förderung über das Förderprogramm "Bundesförderung für effiziente Gebäude" (BEG) des BMWi beim BAFA oder der KfW [beantragt [hat / diese innerhalb von [...] Tagen nach Vertragsabschluss beantragen wird].

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich dieser Verpflichtung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit [das BAFA / die KfW] den Antrag bewilligt und die Förderung mit [einem Zuwendungsbescheid / einer Finanzierungszusage] gegenüber der antragstellenden Vertragspartei zugesagt hat (aufschiebende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei wird die jeweils andere Vertragspartei über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen."