

### Der sachverständige Energieberater in den KfW-Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren

151/152, 153  
430, 431

Für die Gewährung einer Förderung in den KfW-Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren ist immer ein zugelassener sachverständiger Energieberater (Experte) einzubinden. Die Hintergründe zur Rolle und zu den Aufgaben des Experten erfahren Sie in diesem Infoblatt.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

#### Inhalt

1. Expertenliste
2. Leistungen des Experten
3. Durchführung der Baubegleitung
4. Haftung des Experten
5. Hinweise zum Versicherungsschutz

#### 1. Expertenliste

In den KfW-Förderprogrammen "Energieeffizient Bauen und Sanieren" (EBS) liegen die definierten Förderziele deutlich über den ordnungsrechtlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Zudem erfordern die Programmbedingungen, dass der vom Bauherrn beauftragte sachverständige Energieberater (= Sachverständiger gemäß Programmmerkblatt) zusätzliche Leistungen erbringt, die im Rahmen einer Energieausweiserstellung nicht erforderlich sind, wie z. B. Planungsleistungen, Baubegleitung, Feststellung der förderfähigen Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund müssen Energieberater, die KfW-geförderte Vorhaben begleiten, über spezielle Zusatzqualifikationen im Bereich der Gebäudeenergieeffizienz verfügen, die über die Anforderungen nach § 21 EnEV hinausgehen. Diese Qualifikation berechtigt zur Eintragung als Energieeffizienzexperte (im Folgenden: Experten) in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de). Für Antragstellungen in den KfW-Programmen "Energieeffizientes Bauen und Sanieren" ist die Beauftragung von Experten aus der Expertenliste seit 01.06.2014 verbindlich.

Der Aufbau einer bundeseinheitlichen Expertenliste wurde gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), dem damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der KfW initiiert, welche für die inhaltliche Ausgestaltung und Weiterentwicklung verantwortlich sind. Die Betreuung der Expertenliste erfolgt durch die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena).

#### 2. Leistungen des Experten

Die Leistungen eines Experten im Zusammenhang mit den KfW-Programmen "Energieeffizient Bauen und Sanieren" umfassen den gesamten Prozess der energetischen Beratung von der Ist-Analyse, Planung, Begleitung der Umsetzung bis zur Ergebniskontrolle. Diese werden im Zuge der Darlehensförderung gegenüber der KfW mittels der Bestätigungen zum Antrag und nach Durchführung dokumentiert. Im Zuge der Zuschussförderung wird mittels "Online-Antrag" und "Verwendungsnachweis" dokumentiert.

### Der sachverständige Energieberater in den KfW-Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Aufgabe des Experten ist es, die Umsetzung der Programmanforderungen in der Planung und Baubegleitung von energetischen Maßnahmen sicherzustellen. Bei der Umsetzung von KfW-Effizienzhäusern entwickelt der Experte ein auf die individuelle Situation des Gebäudes und der Nutzer angepasstes energetisches Gesamtkonzept. Die KfW empfiehlt darüber hinaus, dass der Experte den Bauherrn über die Unterschiede zwischen energetischer Bedarfsberechnung von KfW-Effizienzhäusern und dem sich tatsächlich einstellenden Verbrauch aufklärt.

Im Rahmen der baubegleitenden Umsetzung bestätigt der Experte die programmgemäße Durchführung der geförderten energetischen Maßnahmen und insbesondere die Einhaltung der energetischen Anforderungen. In diesem Zusammenhang prüft der Experte die Umsetzung der Maßnahmen bezogen auf die energetische Qualität (Maßnahmen- und Erfolgskontrolle). Im Bauablauf überwacht der Experte, dass die Planungswerte in der Bauausführung erreicht werden. Dies bedeutet z. B. die Prüfung des wärmeschutztechnischen Bauteilaufbaus, der Minimierung von Wärmebrücken und der Ausführung der Gebäudeluftdichtheit. Die Prüfung der bau- und handwerklich fachgerechten Ausführungsqualität von Baumaßnahmen oder eine bauleitende Überwachung gehören nicht zu den Aufgaben des Experten.

Angesichts der Vielfalt und der Breite von energetischen Maßnahmen ist die geeignete Vorgehensweise zur Einhaltung der "Technischen Mindestanforderungen" (Anlage zu den Merkblättern) durch den Experten im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden. Der Experte prüft in der baulichen Umsetzung auch die Erfüllung spezifischer energetischer Nebenanforderungen sowie die Einhaltung der Vorgaben aus den "Technischen Mindestanforderungen". Folgendes Beispiel zur Veranschaulichung: Bei einem Austausch der Fenster ist nicht nur der wärmebrückenminimierte Einbau, sondern auch der luftdichte Anschluss der neuen Fenster an die Gebäudehülle entscheidend und deshalb zu prüfen.

Die KfW erwartet eine für das jeweilige Vorhaben angemessene und sorgfältige Vorgehensweise durch den Experten. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Der energetischen Fachplanung und Baubegleitung ist eine berufsübliche und fachmännische Sorgfalt zugrunde zu legen.<sup>1</sup>

### 3. Durchführung der Baubegleitung

Die programmgemäße Durchführung kann anhand folgender Dokumente oder mit folgenden Maßnahmen geprüft werden (keine abschließende Aufzählung):

- Unterlagen wie Rechnungen, Produktbeschreibungen, Lieferscheine
- Unternehmererklärungen nach EnEV bzw. "Unternehmererklärung nach KfW für Energieeffizient Sanieren"
- Vor-Ort-Besichtigungen
- Fotodokumentation
- Bestätigungen der Fachunternehmen über spezifische energetische Ausführungen
- Abstellen auf gütegesicherte Leistungen und Produkte
- Sichtprüfung der verwendeten Komponenten, Bauteile und Baustoffe (in Hinblick auf die Erfüllung der energetischen Anforderungen)
- Überwachung der Inbetriebnahme der Anlagentechnik
- Protokolle über Zustandfeststellungen

<sup>1</sup> Weiterführende Informationen für die Leistungen eines Energieberaters in der Planung und Baubegleitung finden sich im Nachschlagwerk "Handbuch Energieberatung, Ulrich Jung (Hrsg.), 2. Auflage 2014"

### Der sachverständige Energieberater in den KfW-Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Über die geeignete Kombination der möglichen Instrumente sowie die mindestens durchzuführenden Prüfungen für die Ausstellung der "Bestätigung nach Durchführung" bzw. des "Verwendungsnachweises" entscheidet der Experte im konkreten Einzelfall. Weiterhin sind die geforderten (Mindest-) Leistungen des Experten gemäß den Anlagen "Technische Mindestanforderungen" zu den Merkblättern zu beachten. Der Umfang darüber hinausgehender Leistungen für die energetische Fachplanung und Baubegleitung ist zwischen dem Experten und dem Bauherrn frei vereinbar und wird, wie auch die erforderlichen Leistungen, im Zuschussprogramm "Energieeffizient Sanieren - Baubegleitung" (Programm-Nr. 431) gefördert.

Bei größeren Bauvorhaben, die nicht Einfamilienhäuser oder Wohnungseigentümergeinschaften betreffen, sind begründete Vereinfachungen bei der Baubegleitung vertretbar. So kann die Unterlagenprüfung auf Einhaltung und Umsetzung förderfähiger Maßnahmen bei Großvorhaben auch durch stichprobenweise Rechnungsprüfung über die wesentlichen energetischen Maßnahmen/Materialien erfolgen. Abhängig von der Güte qualitätsgesicherter Leistungen und Produkte kann der Experte für die Überwachung im Bauablauf auf die exemplarische Prüfung von energetisch relevanten Bauteilen abstellen.

Die Prüfung kann auch anhand von Nachweisen Dritter erfolgen, wie z. B. eine bestätigte Auflistung/Übersicht der Leistungen von Lieferanten/Handwerkern/Bauunternehmen auf Basis etablierter Geschäftsbeziehungen oder die - erprobt zuverlässige - Zuarbeit z. B. eines Wohnungsunternehmens oder Projektentwicklers.

Die geforderten Leistungen und Nachweise des Experten können auch durch Dritte, entweder im Rahmen von Unteraufträgen oder durch vom Bauherrn beauftragte Planer oder bauüberwachende Architekten, erbracht werden. Es ist dann Aufgabe des Experten, diese Leistungen für die Berücksichtigung der geforderten Nachweise ("Bestätigung nach Durchführung" bzw. "Verwendungsnachweis", Dokumentation) zu prüfen und anzuerkennen. Der Experte kann in Personalunion auch als Architekt und/oder Bauleiter am gesamten Bauvorhaben beauftragt werden.

#### **Hinweis:**

Für eine Förderung im Programm "Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung" können grundsätzlich nur die Leistungen des Experten inkl. der Unteraufträge berücksichtigt werden (Ausnahmen siehe im Merkblatt).

Im Einzelfall können sich für den Experten bei einer energetischen Sanierung oder einem Neubau fachliche Ermessensspielräume in der Vorgehensweise und der technischen Beurteilung ergeben. Es sind auch (Einzel-)Fälle denkbar, in denen auf anerkannte Regeln der Technik oder eine berufliche Praxis (noch) nicht zurückgegriffen werden kann.

Wichtig ist in allen Fällen eine begründete, dem Vorhaben angemessene und für Dritte nachvollziehbare Arbeitsweise.

#### **Hinweis:**

Sofern sich im Bauablauf Abweichungen von der ursprünglichen Planung ergeben sind entsprechend angepasste Bestätigungen nur dann der KfW einzureichen (im Kredit über die Hausbank), wenn sich das geförderte energetische Niveau gegenüber der "Bestätigung zum Antrag" / dem "Online-Antrag" verschlechtert oder sich die Art der Einzelmaßnahmen geändert haben. Diese Änderungen sind spätestens im Rahmen der "Bestätigung nach Durchführung" / des "Verwendungsnachweises" anzuzeigen. Die KfW überprüft die Einhaltung der Programmbedingungen im Rahmen von Qualitätskontrollen und wird wesentliche Verstöße auf (Subventions-)Betrug prüfen.

### Der sachverständige Energieberater in den KfW-Programmen für Energieeffizientes Bauen und Sanieren

#### 4. Haftung des Experten

Die KfW übernimmt für die Arbeit der Experten in der Durchführung der KfW-Förderprogramme "Energieeffizient Bauen und Sanieren" keine Haftung. Im Rahmen seiner sachverständigen Tätigkeit ist der Experte im Auftrag des Bauherrn - und nicht im Auftrag der KfW - auf Basis eines zivilrechtlichen Vertrags tätig. Für seine Haftung gelten daher die vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Experten und dem Bauherrn und die ergänzenden gesetzlichen Regelungen. Der Experte hat seine Tätigkeit mit berufsüblicher und fachmännischer Sorgfalt auszuführen.

Daneben besteht die strafrechtliche Haftung des Experten aus Betrug für vorsätzliche sowie in bestimmten Fällen auch leichtfertig falsch erstellte Bestätigungen zur Erlangung von Förderkrediten oder –zuschüssen.

Es liegt daher im Interesse des Experten und des Bauherrn, eine Umplanung der geförderten Einzelmaßnahmen oder des Effizienzhausniveaus über eine neue "Bestätigung zum Antrag" (Kredit) spätestens zur "Bestätigung nach Durchführung" oder im Zuschuss über einen neuen "Online-Antrag" (KfW-Effizienzhaus) oder im "Verwendungsnachweis" (Einzelmaßnahmen) anzuzeigen.

#### 5. Hinweise zum Versicherungsschutz

Allen Experten empfiehlt die KfW einen ausreichenden Versicherungsschutz. Sowohl gegenüber dem Bauherrn als auch gegenüber der Hausbank und der KfW können Haftungsansprüche entstehen, die möglicherweise auch von einer bereits bestehenden Haftpflichtversicherung nicht abgedeckt sind.

Die Aufgaben eines Experten umfassen nicht nur die Überprüfung der geförderten Maßnahmen, sondern auch eine fachgerechte Planung, Baubegleitung der Maßnahmendurchführung und Dokumentation. Eine nicht versicherte Haftungserweiterung ergibt sich in den Fällen, in denen die Aufgaben über das versicherte Berufsbild hinausgehen.

Bei Architekten und Ingenieuren gehört die beratende und sachverständige Tätigkeit im Allgemeinen zum Berufsbild und ist damit in der Regel vom Versicherungsschutz umfasst. Dieses bedarf jedoch einer Überprüfung im Einzelfall anhand der vereinbarten Bedingungen für die Haftpflichtversicherung.

Bei Handwerkern und weiteren Experten, die nur im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit versichert sind, ist es häufig so, dass planende und bauüberwachende Tätigkeiten nicht in den Versicherungsschutz eingeschlossen sind. Auch dieses bedarf einer Überprüfung der Versicherungsbedingungen im Einzelfall und ggf. einer Erweiterung des Versicherungsschutzes.

Vorsorglich sollte jeder Experte bei seiner Versicherung anfragen, ob diese Tätigkeit vom Versicherungsschutz umfasst ist. Nach § 6 Versicherungsvertragsgesetz ist diese zur sachgerechten Beratung über den notwendigen Versicherungsschutz verpflichtet.