



KfW-Förderung: Wie umgehen mit dem Förderstopp?

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW wurde am 24.01.2022 ohne vorherige Ankündigung und mit sofortiger Wirkung vorläufig gestoppt. Als Begründung verweist die KfW auf die enorme Antragsflut der letzten Wochen und dadurch eingetretene Ausschöpfung der für die Bundesförderung bereitgestellten Haushaltsmittel. Betroffen sind 50.000 bis 80.000 Bauvorhaben. Welche rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem vorläufigen Programmstopp der Bundesförderung?

Für bereits bewilligte Förderanträge hat der Förderstopp keine Auswirkungen. Die bisherige Bewilligung eines Förderantrages erfolgt in Form eines Verwaltungsaktes. Der Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes ist nur unter eingeschränkten Voraussetzungen möglich, § 49 VwVfG. Die im Verwaltungsverfahrensgesetz vorgesehenen Widerrufsgründe liegen nach bisheriger erster Einschätzung nicht vor. Für Antragsteller, die einen entsprechenden Förderungsbescheid bereits erhalten haben, ändert also der Förderstopp die rechtliche Situation nicht; die bewilligte Förderung wird weiterhin durch die KfW gewährt werden.

Dagegen steht für die bis zum 24. Januar 2022 beantragten, aber noch nicht bewilligten Förderanträge die Entscheidung, ob diese nachträglich gewährt werden, noch aus. Die derzeit bereitgestellten KfW-Mittel reichen offenbar für die Vielzahl der Anträge nicht aus. Es wird daher geprüft, ob für die bis zum Förderstopp eingereichten Anträge ein Angebot zinsverbilligter Kredite der KfW erfolgt.

Für den Fall, dass keine Bewilligung der Anträge erfolgte oder die Bundesregierung ein durch die KfW angebotenes Darlehensprogramm nicht neu auflegt, müssen die Bauwilligen aufgrund des Ausfalls der Förderung entweder mit einem höheren Finanzierungsbedarf rechnen oder – soweit dies zeitlich noch möglich ist – die Baumaßnahme durch Umplanung reduzieren. Ggfs. werden einzelne Bauwillige von der Errichtung ihrer Immobilien auch Abstand nehmen.

Soweit zum jetzigen Zeitpunkt bereits durch die Bauwilligen als Auftraggeber Architekten und Ingenieurverträge geschlossen wurden, steht ihnen zwar das jederzeitige freie Kündigungsrecht des BGB-Werkvertrages zu; eine Kündigungserklärung der Auftraggeber führt jedoch zu einem Vergütungsanspruch des Planers auch für die nicht mehr zu erbringende Leistung; Ingenieure und Architekten müssen sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was sie in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart haben oder durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft erwerben. Dennoch besteht ein erheb-

liches wirtschaftliches Risiko für die Auftraggeber.

Soweit die Bauwilligen ihr Bauvorhaben in abgeänderter Form realisieren wollen, werden Architekten und Ingenieure Umplanungen vornehmen müssen. Hier ist den Vertragsparteien des Planervertrages dringend zu empfehlen, hinsichtlich der dadurch entstehenden zusätzlichen Vergütungsansprüche der Architekten und Ingenieure eine vorherige schriftliche Vereinbarung nach § 10 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu treffen. Demnach kann eine Einigung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer erfolgen, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird. Diese Änderung ist in Textform zu dokumentieren. Darüber hinaus sieht § 10 Abs. 2 HOAI vor, dass bei Wiederholung von Grundleistungen durch den Architekten oder Ingenieur das Honorar für die Grunddienstleistung entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform zu vereinbaren ist.

Was bedeutet dies konkret?

Ist die Leistungsphase 2 (Vorplanung) noch nicht beendet, schuldet der Planer die Erarbeitung einer Vorplanung und das Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen. Gleiche Anforderungen liegen bei Einhaltung des bisherigen Planungskonzepts vor. Da sich das Planungskonzept jedoch insbesondere durch das zur Verfügung stehende Budget definiert, dürften grundsätzlich veränderte wirtschaftliche Mittel der Bauwilligen auch veränderte Anforderungen an das Planungskonzept nach sich ziehen. Eine durch den Förderstopp erforderliche Reduzierung des Bauvolumens mit geänderter technischer Ausstattung, geänderten Anforderungen an Leitungsführung etc. und der Reduzierung des Raumprogram-

mes dürfte grundsätzlich eine Planung erfordern, die nicht als „Variante nach gleichen Anforderungen“ anzusehen ist, sondern als alternativer Lösungsansatz nach verschiedenen Anforderungen. Damit würde es sich um eine Besondere Leistung handeln, die gesondert zu vergüten ist.

Soweit die Vorplanung bereits abgeschlossen ist, führt eine erneute Erarbeitung der Vorplanung zu einer wiederholenden Grundleistung und wäre entsprechend der einschlägigen Splitting-Tabellen erneut durch den Auftraggeber zu vergüten. Spätestens mit der Beendigung der Vorplanung besteht kein Raum für die kostenneutrale Erarbeitung von weiteren Varianten.

Auftragnehmer und Auftraggeber sind also gut beraten, vor Beginn weiterer Planungsleistungen zunächst eine schriftliche Einigung über die Vergütung zu erzielen. Dabei bieten sich unterschiedliche Vergütungsmodelle (Splitting-Tabelle, Pauschalhonorar, Honorar nach Stundenaufwand etc.) an.

Karolina Eickenjäger
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
CASTRINGIUS Rechtsanwälte