

# Hauptvertrag „Serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip“

zwischen

[Wohnungsunternehmen]

[Adresse]

Vertreten durch [...]

- nachfolgend Auftraggeber (AG) genannt -

und

[Bauunternehmen]

[Adresse]

Vertreten durch [...]

- nachfolgend Auftraggeber (AG) genannt -

## Präambel

Der Auftraggeber beabsichtigt die serielle energetische Sanierung des / der Gebäude  
\_\_\_\_\_ auf seinem Grundstück  
\_\_\_\_\_ nach dem Energiesprong-Prinzip.

Energiesprong ist ein ganzheitliches Sanierungsprinzip, welches für hohen Wohnkomfort und kurze Sanierungszeiten steht. Die seriellen Sanierungslösungen basieren auf einem digitalisierten Bauprozess und hochwertigen standardisierten Produkten aus industriell vorgefertigten Elementen.

Ziel und Aufgabe ist die Transformation bestehender Wohngebäude in nachhaltige, CO<sub>2</sub>-neutrale und behagliche Wohnobjekte, die sowohl für die Nutzer als auch für die Betreiber einen Mehrwert bringen und Zukunftssicherheit garantieren.

Mit Vertragsschluss sichern sich Auftraggeber und Auftragnehmer gegenseitig maximale Kooperation und Transparenz im Sinne des gemeinsamen Projekterfolgs zu.

## § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die gesamtheitliche energetische Planung und Sanierungsausführung der Gebäude \_\_\_\_\_ zum NetZero Standard.

Dies bedeutet, dass die Gebäude nach der Sanierung in der Jahresendenergiebilanz genauso viel Energie erzeugen, wie für Heizung, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Lüftungsstrom in einem definierten Umfang verbraucht wird.

*Optional:* Die Definition der Bilanzanteile sowie weitere Anforderungen an den Wohnkomfort regeln die Performance-Spezifikationen.

Die Sanierung muss mindestens einem Effizienzhaus 55 gemäß der KfW Anforderungen entsprechen. Für das Effizienzhaus 55 gelten die Anforderungen gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG).

## § 2 Vertragsgrundlagen

(1) Vertragsgrundlagen sind die nachfolgenden Unterlagen und Bedingungen in angegebener Reihenfolge:

1. Die Bestimmungen dieses Hauptvertrages,
2. Allgemeine Vertragsbedingungen,
3. *Optional:* Performance-Spezifikationen,
4. Funktionale Leistungsbeschreibung für die serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip (Modernisierungsmaßnahmen),  
*Alternativ:* Konstruktive Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis für die serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip,
5. *Optional:* Leistungsbeschreibung Instandsetzung und Extras (nicht Bestandteil der Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip),
6. Schnittstellenliste,
7. Wartungs- und Instandhaltungskonzept,
8. Monitoringkonzept,
9. Datenschutzvereinbarung,

10. Rahmenterminplan,
11. Zahlungsplan,
12. Bestandsunterlagen,
13. *Optional: Mieterkommunikationskonzept,*
14. Pläne und Visualisierungen,
15. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere alle EU-Vorschriften, alle DIN-Vorschriften, alle einschlägigen Gewerbe- und Brandschutzbestimmungen, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz und zur Arbeitssicherheit, die Unfallverhütungsvorschriften, die Herstellerhinweise, die VDI-, VDE- und VDS-Bestimmungen und alle Vorschriften der Berufsgenossenschaft, jeweils in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung;
16. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teile B und C (VOB/B und VOB/C) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung,
17. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

### § 3 Vertragspreis

- (1) Für die Erbringung des in §1 genannten Leistungsumfangs unter Berücksichtigung aller in §2 genannten Anlagen wird ein Global-Pauschalvertrag mit Pauschalpreis i.H. v. \_\_\_\_\_EUR brutto vereinbart.  
*Alternativ (bei Anwendung einer konstruktiven Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis):*  
Für die Erbringung des in §1 genannten Leistungsumfangs unter Berücksichtigung aller in §2 genannten Anlagen wird ein Detail-Pauschalvertrag mit Pauschalpreis i.H. v. \_\_\_\_\_EUR brutto vereinbart.
- (2) Die Wartung & Instandhaltung der vom AN erstellten gebäudetechnischen Anlagen ist nicht Bestandteil des Pauschalpreises. Hierfür werden, entweder mit dem AN oder einem Dritten, gesonderte Verträge abgeschlossen.

### § 4 Fristen und Termine

- (1) Der Auftragnehmer hat spätestens am \_\_\_\_\_ mit der Bauausführung zu beginnen (Anfangstermin). Er hat die Arbeiten in einem Zuge und ohne zeitliche Verzögerung durchzuführen.
- (2) Der Auftragnehmer hat die gesamten vertraglich geschuldeten Leistungen bis spätestens \_\_\_\_\_ fertig zu stellen (Endfertigstellungstermin).

- (3) Zusätzlich ist für die zeitgerechte Ausführung der Bauleistungen der vereinbarte Bauzeitenplan maßgeblich. Folgende dort aufgeführte Einzeltermine (Zwischentermine) werden als Vertragstermine vereinbart:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- (4) Anfangstermin, Zwischentermine und Endfertigstellungstermin sind verbindliche Vertragstermine.
- (5) Werden während der Ausführung der vertraglichen Leistung geänderte und/oder zusätzliche Leistungen ausgeführt, sind neue Vertragstermine unter Berücksichtigung der Ausführungsdauer solcher Leistungen schriftlich festzulegen.
- (6) *Optional:* Da es sich um vermieteten Wohnraum handelt und die Einhaltung der Fristen von höchster Bedeutung ist, vereinbaren die Parteien folgende Vertragsstrafen:
1. Gerät der AN, mit dem Endfertigstellungstermin §4 (2) in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der berechtigten Netto-Schlussrechnungssumme zu zahlen. Solange diese nicht feststeht, ist Bemessungsgrundlage für die Vertragsstrafe die vom AG bestätigte Vergütung für die vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der bestätigten Vergütung für geänderte und/oder zusätzliche Leistungen.
  2. Gerät der AN mit den vertraglichen Zwischenterminen §4 (3) in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der Nettosumme, die der bis zum jeweiligen Zwischentermin zu erbringenden Leistungen entspricht, zu zahlen. Eine einmal verwirkte Vertragsstrafe für einen Zwischentermin wird auf nachfolgend verwirkte Vertragsstrafen für weitere Zwischentermine und/oder den Endfertigstellungstermin angerechnet.
  3. Die Vertragsstrafenregelung gilt ebenso im Falle einer Vereinbarung neuer von §4 (1)-(3) abweichender Vertragstermine. Einer neuen Vereinbarung der Vertragsstrafe bedarf es in diesem Fall nicht.
  4. Die Vertragsstrafe für eine Überschreitung des Endfertigstellungstermins ist der Höhe nach insgesamt begrenzt auf maximal 5% der Netto-Auftragssumme. Überschreitet der Auftragnehmer lediglich vereinbarte Zwischentermine, wird der Endfertigstellungstermin jedoch eingehalten, beträgt die maximale Vertragsstrafe 3% der Netto-Auftragssumme.
  5. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt neben der Vertragsstrafe unberührt. Jede verwirkte Vertragsstrafe wird auf solche Schadensersatzsprüche angerechnet.

§ 5 Vertraulichkeit

*Optional:* Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, den Inhalt dieses Vertrags samt Anlagen sowie jegliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag erlangten Informationen strikt vertraulich zu behandeln, es sei denn, sie sind zur Bekanntgabe von Gesetzes wegen verpflichtet oder es ist für die Ausführung des Sanierungsvorhabens erforderlich. Diese genannte Verpflichtung gilt für die gesamte Dauer des Vertrages und über seine Beendigung hinaus sowie auch dann, wenn der Vertrag – gleich aus welchem Grund – vorzeitig beendet wird.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Auftragnehmer

Muster

## Disclaimer

Das Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur (dena) baut im Auftrag des BMWK einen neuen Markt für skalierbare Sanierungslösungen auf. Als zentrale Anlaufstelle für das serielle Sanieren koordiniert es die internationale Energiesprong-Initiative in Deutschland, bringt alle Beteiligten zusammen und treibt Innovationen voran. Das Team unterstützt bei allen Aspekten des seriellen Sanierens – von der Gebäudeauswahl und Konzeptentwicklung über Fördermittelberatung, Portfolioanalysen und Umsetzung von Pilotprojekten bis hin zur Produktentwicklung und dem Abbau regulatorischer Hürden. Regelmäßige Kick-off-Workshops, Fördertalks, Exkursionen zu Sanierungsprojekten sowie Networking-Events bieten wertvolle Gelegenheiten zum Wissensaustausch, zur Vernetzung und Entwicklung neuer Ideen.

### Nutzungsrechte

Sie können die vorliegenden Dokumente als Grundlage für Ihre Arbeit verwenden und auf Ihre Bedürfnisse hin anpassen.

### Haftungsausschluss

Die vorliegenden Dokumente wurden mit größter Sorgfalt entwickelt. Die dena übernimmt jedoch keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Dokumente.

Hinweise und Korrekturen senden Sie bitte an: [info@energiesprong.de](mailto:info@energiesprong.de)

Die dena übernimmt keinerlei Haftung für Schäden oder Konsequenzen, die durch die Benutzung/Nutzung dieser Dokumente entstehen, sofern der dena nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last fällt. Mit der Nutzung der Dokumente kann der Anwender keine Rechte gegenüber der dena ableiten, insbesondere sind hieraus abgeleitete Haftungsansprüche ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss betrifft insbesondere auch die Erreichung von Energie- bzw. Kosteneinsparungen. Die dena behält sich das Recht vor, die angebotenen Informationen, Produkte oder Dienstleistungen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.

Für gegebenenfalls bestehende oder künftig entstehende Rechtsverhältnisse ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar und sind nur deutsche Gerichte zuständig.

### Datenschutz

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter: <https://www.energiesprong.de/datenschutzerklaerung>



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

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

Powered by

**dena**  
Deutsche Energie-Agentur