



WEIMER & PARTNER

Dr. Christoph Siegl
Rechtsanwalt
Partner

christoph.siegl@weimer.legal
www.weimer.legal

Der Sanierungscoach im Sanierungssprint - Rechtliche Grundlagen, Leistungsinhalte und vertragliche Rahmenbedingungen

Rechtliche Stellungnahme für die Deutsche Unternehmens-
initiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)

Dr. Christoph Siegl, Rechtsanwalt
Hamburg, den 14.10.2025

Hamburg

Dr. Hartwig Schäfer*¹
Dr. Christoph Siegl*
Torsten Boekhoff¹
Nora Hardeweg
Paula Pieta~
Anne-Kathrin Sander

Drehbahn 7
20354 Hamburg
Fon +49 40 238388700
Fax +49 40 238388701
hamburg@weimer.legal

Berlin

Dr. Michael Müller*
Dr. Jens Döhler*
Christian Buhl*
Dr. Nicolaus Pieper³
Dr. Anneke Brieske
Karsten Rickart

Lennéstraße 9
10785 Berlin
Fon +49 30 585848700
Fax +49 30 585848778
berlin@weimer.legal

Düsseldorf

Dr. Pascal Weimer*
Andrea Rötterink*
Markus Vivekens, LL.M.*
Christine Borusiak, LL.M.²
Sven Wellhausen¹
Carina von Contzen
Katharina Nolte
Lea Maslaton

Königsallee 63/65
40215 Düsseldorf
Fon +49 211 54257000
Fax +49 211 54257001
duesseldorf@weimer.legal

¹ Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

² Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

* Partner der Partnerschaftsgesell-
schaft

~ Kanzleisitzbefreiung gemäß
§ 29a BRAO





Inhaltsverzeichnis

I. Begriff, Einordnung und Tätigkeitsbild des Sanierungscoaches	4
1. Grundkonzept des Sanierungssprints als Ausgangspunkt	4
2.1 Idealtypischer Ablauf des Sanierungssprints	4
2.2 Standardisierter technischer Maßnahmenkatalog.....	5
2. Leistungsbeschreibung Sanierungscoach (Grundkonzept).....	5
II. Vertragsrechtliche Einordnung des Sanierungscoaches	8
1. Werk- oder Dienstvertrag: Qualifikation der Leistung (§§ 611, 631 BGB).....	8
2. Abgrenzung des Sanierungscoaches von anderen Baubeteiligten	9
2.1 Architekt.....	9
2.2 Energieberater	9
2.3 Projektsteuerung	10
2.4 Baubetreuung gemäß § 34c GewO	10
2.5 Generalübernehmer	11
III. Grundleistungen des Sanierungscoaches	12
1. Akquise	12
1.1 Leistungen des Sanierungscoaches.....	12
1.2 Rechtliche Einordnung	12
2. Zielfindung	13
2.1 Leistungen des Sanierungscoaches.....	13
2.2 Abgrenzung zu qualifizierten Fachkräften.....	13
2.3 Rechtliche Einordnung	13
3. Planung.....	14
3.1 Wesentliche Leistungen des Sanierungscoaches.....	14
3.2 Abgrenzung zu HOAI-Planungsleistungen	15
3.3 Rechtliche Einordnung	15
4. Rückbau.....	15
4.1 Leistungen des Sanierungscoaches.....	15
4.2 Rechtliche Einordnung	16
5. Sanierungssprint	16
5.1 Wesentliche Leistungen des Sanierungscoaches.....	16
5.2 Einbeziehung der Objektüberwachung durch Dritte (HOAI LPH 8).....	19
5.3 Rechtliche Einordnung	20



6.	Projektabschluss	21
6.1	Leistungen des Sanierungscoaches	21
6.2	Rechtliche Einordnung	21
7.	Mängel- und Funktionsmanagement	22
IV.	Anforderungen an die Qualifikation	23
1.	Grundsätzliche Qualifikationsanforderungen und beruflicher Hintergrund	23
2.	Empfehlungen zur Professionalisierung und Zertifizierung	23
V.	Versicherungsrechtliche Aspekte	24
VI.	Vertragsgestaltung für Sanierungscoach-Leistungen	25
1.	Vertrag Erstberatung	25
2.	Vertrag Sanierungscoach	25
2.1	Präzise Leistungsbeschreibung und Abgrenzung der Verantwortlichkeiten	25
2.2	Weisungsrecht des Sanierungscoaches	26
2.3	Mitwirkungspflichten der Eigentümer	26
2.4	Vergütung und Zahlungsmodalitäten	26
2.5	Haftungsregelungen und Freistellungsklauseln	26
2.6	Geheimhaltung, Datenschutz und sonstige Schutzpflichten	27
3.	Bauvertrag mit den Gewerken	27
3.1	Verbindlichkeit des stundengenauen Terminplans	27
3.2	Vereinbarung von Vertragsstrafen	27
3.3	Vereinbarung eines terminlichen Weisungsrechts des Sanierungscoaches	27
VII.	Next Steps aus rechtlicher Sicht	28
1.	Präzisierung der Leistungsbeschreibung	28
2.	Klärung der Qualifikationsanforderungen	28
3.	Klärung der Versicherungsfragen	29
4.	Erstellung von Vertragsmustern und ZVB-Sanierungssprint	29
4.1	Standardisierte Vertragsmuster	29
4.2	ZVB-Sanierungssprint	29
5.	Klärung von Datenschutz- und Verbraucherschutzfragen	29
5.1	Datenschutzrechtliche Anforderungen	29
5.2	Verbraucherschutzrechtliche Aspekte	29

I. Begriff, Einordnung und Tätigkeitsbild des Sanierungscoaches

1. Grundkonzept des Sanierungssprints als Ausgangspunkt

Der Sanierungscoach ist als Baubeteiligter gesetzlich oder berufsständisch nicht definiert. Es handelt sich um eine neue, durch die Baupraxis speziell für den *Sanierungssprint* entwickelte Rolle.¹ Der Sanierungscoach soll als zentraler Ansprechpartner und Koordinator für die Bauherren und die ausführenden Unternehmer fungieren und die Beschleunigung der Bauausführung gewährleisten.

Die rechtliche Einordnung des Sanierungscoaches erfordert zunächst die Ausarbeitung einer konkreten Leistungsbeschreibung. Diese hat sich einerseits am Konzept und am Ablauf eines Sanierungssprints sowie am standardisierten technischen Maßnahmenkatalog zu orientieren. Andererseits sollte die Leistungsbeschreibung den Kreis der Personen, die die Aufgaben eines Sanierungscoaches übernehmen können, nicht über Gebühr einschränken.

2.1 Idealtypischer Ablauf des Sanierungssprints

Die Grundidee des Sanierungssprints geht von folgendem Ablauf aus:²



¹ Agora Energiewende, ifeu und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung. Ein Praxisbericht, S. 3.

² Agora Energiewende, Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser, S. 13 f.

2.2 Standardisierter technischer Maßnahmenkatalog

Der idealtypische Leistungsumfang eines Sanierungssprints folgt dem energetischen Ziel, den Energiebedarf älterer Ein- und Zweifamilienhäuser erheblich zu reduzieren. Zur Erreichung dieses Ziels sieht das Grundkonzept des Sanierungssprints die nachstehenden Maßnahmen vor.³ Für die rechtliche Einordnung des Sanierungscoaches wird von einem genehmigungsfreien Sanierungssprint bei einem nicht denkmalgeschützten Gebäude ausgegangen:

- **Dachdämmung**
(Annahme: Reine Dämmmaßnahmen ohne Eingriffe in die tragende Struktur)
- **Außenwanddämmung**
(Annahme: WDVS-Systeme ohne konstruktive Veränderungen)
- **Kellerdecken- und Kellerdämmung**
(Annahme: Standarddämmung ohne statische Eingriffe)
- **Austausch der Fenster**
(Annahme: Austausch in bestehenden Öffnungen gleicher Größe)
- **Wärmepumpe, Fußboden- oder Deckenheizung, Warmwasser**
(Fachplanung ggf. sinnvoll; Aufstellung kann genehmigungspflichtig sein)
- **Photovoltaikanlage**
(Annahme: Aufdachmontage ohne Dachkonstruktionsänderungen)
- **Dezentrale Lüftung und sommerlicher Wärmeschutz**
(ggf. Fachplanung nach GEG erforderlich; Lüftungskonzept; Wärmeschutznachweis)

Individuelle zusätzliche Bauleistungen wie Schadstoffsanierung, Wohnraumschaffung, Sanitäranlagen, Innenausbauarbeiten, Balkone, Dachgauben, etc. bleiben bei der vorliegenden Bewertung außer Acht, weil sie individuell zu bewerten sind und sich nicht mittels allgemeingültiger Annahmen rechtlich abbilden lassen.

2. Leistungsbeschreibung Sanierungscoach (Grundkonzept)

Auf Grundlage des idealtypischen Ablaufs eines Sanierungssprints mit standardisiertem Leistungsumfang⁴ ergeben sich folgende rechtlich relevanten Einzelleistungen des Sanierungscoaches in sieben Projektphasen:

³ Agora Energiewende: Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser, S. 18 f.

⁴ Agora Energiewende, Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser, S. 13 f.

Projektphase	Leistung Sanierungscoach (Grundkonzept)
---------------------	--

1. Akquise	Projektakquise / Anbahnung von Sanierungsprojekt
	Erstgespräch mit Eigentümern; Vermittlung Sanierungssprint-Ansatz, Erwartungsmanagement

Vertrag Erstberatung

2. Zielfindung	Erstaufnahme Gebäudedaten und Sprinttauglichkeit (Identifikation geeigneter Gebäudetyp, Sichtung Objektunterlagen, Grobanalyse)
	Unterstützung bei Zieldefinition (Begleitung bei der Festlegung der Sanierungsziele und des Sanierungsumfangs)
	Beratung bei strategisch, planerischen Zielkonflikten (z. B. Kosten vs. Klimaziele oder verschiedene Wünsche der Bewohnenden)
	Kundenkommunikation

Vertrag Sanierungssprint

3. Planung	Koordination bzw. Durchführung einer detaillierten Bestandserfassung (3D-Scan, bauliche Mängel, etc.)
	Beteiligung an der Erstellung des detaillierten Sanierungskonzeptes (FLB oder Leistungsverzeichnis) und an der Abstimmung mit den Eigentümern
	Ermittlung erforderlicher Rückbauleistungen
	Erstellung eines stundengenauen Bauzeitenplans für den Sanierungssprint
	Koordination und Abstimmung des Sanierungskonzeptes mit Energieberatung
	Unterstützung des Fördermittelmanagements
	Vergabeprozess begleiten; Beistellung von ZVB-Sanierungssprint für Gewerke-Verträge
	Kundenkommunikation

4. Rückbau / BE	Abgleich des Umfangs der Rückbauarbeiten mit den geplanten Sanierungsleistungen
	Beratung/Prüfung bei zusätzlichen Feststellungen
	Überwachung Terminplanung; Anpassung des Terminplans
	SiGeKo; Überwachung der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften
	Kundenkommunikation

5. Sanierungssprint	Vorbereitung und Durchführung des Kick-off-Termins
	Koordination der Gewerke; Steuerung und Überwachung der gesamten Bauausführung
	Baustellenmanagement

	Tägliche Baubesprechungen
	Überwachung und Aktualisierung des Terminplans; Abgleich zwischen Soll- und Ist-Werten im Zeitmanagement; Überwachung kritischer Pfade im Projektablauf; Reaktion auf Behinderungsanzeigen in Abstimmung mit den Eigentümern
	Änderungen des Bauablaufs im Bedarfsfall in Abstimmung mit den Eigentümern; Erteilung von termin- und ablaufbezogenen Weisungen an die Gewerke
	Bautagebuch; Dokumentation der Baufortschritte und Änderungen
	Dokumentation von Ablaufstörungen
	Steuerung der erforderlichen Änderungsprozesse während der Bauphase (ggf. in Abstimmung mit der Objektüberwachung)
	Konstante Kommunikation mit allen am Bau Beteiligten zur Gewährleistung eines reibungslosen Bauablaufs
	ggf. Koordination der Objektüberwachung durch Dritte
	SiGeKo; Überwachung der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften
	Kundenkommunikation

6. Projektabschluss	Begleitung Abnahme ggf. mit Objektüberwachung durch Dritte
	Blower-Door-Test
	Unterstützung bei Förderverfahren
	Koordination/Erstellung Revisionsunterlagen
	Schlussrechnungsprüfung
	Kundenkommunikation

7. Mängel- und Funktionsmanagement	Koordination/Kontrolle der Mangelbeseitigung
	Prüfung von Funktionsstörungen
	Kundenkommunikation

Hinweis: Für den Zweck dieser Stellungnahme beschränkt sich das vorstehende Leistungsbild primär auf die rechtlich relevanten Leistungen. Das von der Projektgruppe Sanierungssprint des DENEFF e. V. entwickelte Leistungsbild enthält zusätzliche kaufmännische und energiewirtschaftliche Einzelleistungen. Weitere Detailangaben finden sich im Praxisbericht Agora Energiewende, Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser, S. 13 f.

II. Vertragsrechtliche Einordnung des Sanierungscoaches

Der Sanierungscoach vereint Funktionen der Projektkoordination, Terminsteuerung und Organisationsoptimierung. Er übernimmt die zentrale Aufgabe, die ausführenden Gewerke anhand eines engen Zeitplans zu steuern und die Sanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses binnen 20-30 Arbeitstagen sicherzustellen. Im Rahmen der Planung übernimmt der Sanierungscoach die Entwicklung des Gesamtkonzepts einschließlich Material- und Leistungsspezifikationen anhand eines standardisierten Maßnahmenkatalogs, wobei er die unterschiedlichen Anforderungen der Gewerke abstimmt. Er schuldet die Erstellung und fortlaufende Anpassung eines stundengenauen Bauzeitenplans und koordiniert das Zusammenspiel der Handwerkerteams, um den Fertigstellungserfolg innerhalb der kurzen Sanierungsphase zu gewährleisten. Die Leistungen des Sanierungscoaches können daher den klassischen Vertragstypen Werkvertrag und Dienstvertrag zugeordnet werden.

1. Werk- oder Dienstvertrag: Qualifikation der Leistung (§§ 611, 631 BGB)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist für die Abgrenzung zwischen Werk- und Dienstvertrag entscheidend, ob der Schuldner einen bestimmten Erfolg schuldet (Werkvertrag) oder nur die Erbringung bestimmter Tätigkeiten (Dienstvertrag).⁵ Bei reinen Koordinations- und Beratungstätigkeiten ist regelmäßig von einem Dienstvertrag auszugehen, während bei der Übertragung konkreter Projektergebnisse oder -ziele ein Werkvertrag vorliegt.

Der Sanierungscoach schuldet primär die Konzeption der Sanierung zusammen mit dem Energieberater, die Erstellung eines geeigneten stundengenauen Bauzeitenplans und die Steuerung der Beteiligten. Diese Leistungen sind als Erfolgsschuld zu bewerten, weil er ein messbares Ergebnis – ein mangelfreies und funktionsfähiges Konzept, einen geeigneten Bauzeitenplan und eine ordnungsgemäße Steuerung – zu erreichen hat. Dass die Einhaltung des Bauzeitenplans in erster Linie von den ausführenden Handwerkern abhängt, ändert daran nichts. Der Sanierungscoach schuldet nicht die Einhaltung der 20-30 Arbeitstage. Sein stundengetakteter Bauzeitenplan muss allerdings einen termingerechten Sanierungssprint ermöglichen, sofern sich die übrigen Beteiligten (Bauherren, Handwerker, etc.) an ihre vertraglichen Pflichten halten und die Rahmenbedingungen unverändert bleiben.

Andere Leistungspflichten des Sanierungscoaches haben dienstvertraglichen Charakter. Das betrifft z. B. die Information der Eigentümer über Sanierungsmöglichkeiten und die Projektkommunikation.

Wenn ein einheitlicher Vertrag Elemente verschiedener Vertragstypen aufweist, spricht man von typengemischten Verträgen. Für die rechtliche Einordnung typengemischter Verträge kommt es nach der sog. „Schwerpunkt- oder Absorptionstheorie“ der Rechtsprechung darauf an, welcher Vertragstyp das Gesamtgepräge bestimmt.⁶ Im Falle des Sanierungscoaches dürften die erfolgsbezogenen Elemente überwiegen. Die Erstellung

⁵ BGH, Urt. v. 06.06.2013 - VII ZR 355/12; Urt. v. 16.07.2002 - X ZR 27/01.

⁶ st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 02.10.2019 - XII ZR 8/19; Urt. v. 12.01.2017 - III ZR 4/16.

eines geeigneten Sanierungskonzeptes, die Anfertigung eines tauglichen Terminplans und die Steuerung der Gewerke, um eine Sanierung in 20-30 Arbeitstagen zu ermöglichen, sind konkrete Ziele, die die Eigentümer von einem Sanierungscoach erwarten. Werden diese Ziele nicht erreicht, waren die Leistungen des Sanierungscoaches mangelhaft. Der Vertrag über die Leistungen eines Sanierungscoaches ist daher aufgrund seines Schwerpunktes als Werkvertrag mit dienstvertraglichen Nebenpflichten zu qualifizieren. Die Leistungen des Sanierungscoaches unterliegen somit den §§ 631 ff. BGB. Besondere praktische Bedeutung haben die Regelungen über Mängelrechte (§§ 634 ff. BGB), zur Vergütung (§ 632 BGB), zur Kündigung (§ 649 BGB) und ggf. zum Verbraucherschutz (§§ 650i ff. BGB).

2. Abgrenzung des Sanierungscoaches von anderen Baubeteiligten

2.1 Architekt

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schuldet der Architekt im Rahmen eines Vollauftrags (LPH 1-9 HOAI) neben einer genehmigungsfähigen Planung nach den Zielvorstellungen des Auftraggebers das Entstehenlassen eines mangelfreien Gebäudes. Letzteres umfasst die Verpflichtung zur koordinierenden und technischen Bauüberwachung.⁷

Die Planungsleistungen des Sanierungscoaches beschränken sich im Grundkonzept einerseits auf die Konzeption standardisierter Sanierungsmaßnahmen. Umfangreiche Planungsleistungen der Leistungsphase 3-5 dürften in der Regel nicht erforderlich sein. Zumindest im Grundkonzept des Sanierungssprints wird der Sanierungscoach zudem keine technische Überwachung der Bauleistungen im Sinne einer Bauüberwachung gemäß HOAI-Leistungsphase 8 übernehmen (s. u. **Kapitel III., Ziff. 5.2**). Andererseits gehen die Terminplanung und die Ablaufsteuerung des Sanierungscoaches vor Ort weit über das hinaus, was Architekten üblicherweise schulden. Seine Aufgaben konzentrieren sich während der Sprintphase auf die operative Koordination der einzelnen Gewerke entlang eines stundengenauen Bauzeitenplans.

2.2 Energieberater

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der einschlägigen Förderrichtlinien sind Energieberater berechtigt zur Erstellung individueller Sanierungsfahrpläne (iSFP), zur Durchführung energetischer Berechnungen und Nachweise sowie zur fachlichen Bewertung energetischer Maßnahmen. Sie tragen die Verantwortung für die Richtigkeit ihrer energetischen Berechnungen, die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen nach GEG und die ordnungsgemäße Anwendung der anerkannten Regeln der Technik.

Im Bereich der Fördermittelbeantragung obliegt dem qualifizierten Energieberater nach dena-Liste die fachliche Antragstellung, Prüfung und Freigabe von Förderanträgen bei KfW, BAFA und anderen Förderstellen. Diese Tätigkeiten erfordern die Erstellung und Bestätigung energetischer Nachweise, Effizienzhausberechnungen und technischer

⁷ BGH, Urt. v. 26.11.1959 - VII ZR 120/58 (amtl. LS); Urt. v. 21.03.2013 - VII ZR 230/11.

Dokumentationen, die ausschließlich von zertifizierten Energieeffizienz-Experten durchgeführt werden dürfen.

Der Sanierungscoach koordiniert demgegenüber die organisatorische Umsetzung der vom Energieberater fachlich geplanten und freigegebenen Maßnahmen. Seine Tätigkeiten umfassen die terminliche und logistische Steuerung der ausführenden Gewerke ohne eigenständige energetische Bewertungen oder Fördermittelverantwortung. Lediglich unterstützende administrative Tätigkeiten wie die Zusammenstellung vorliegender Unterlagen oder die Koordination zwischen Energieberater und Förderstellen können vom Sanierungscoach übernommen werden.

Die Kooperation zwischen Energieberater und Sanierungscoach erfordert eine klare vertragliche Abgrenzung der Verantwortlichkeiten, wobei die energetischen Fachentscheidungen und fördermittelrelevanten Freigaben beim qualifizierten Energieberater verbleiben müssen, um die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen und Förderbestimmungen sicherzustellen.

2.3 Projektsteuerung

Nach den AHO-Standards umfasst das Leistungsbild der Projektsteuerung primär übergeordnete Steuerungs- und Führungsaufgaben, die sich über den gesamten Projektlebenszyklus von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss erstrecken.⁸ Projektsteuerer übernehmen Bauherrenaufgaben in fünf zentralen Handlungsbereichen: Organisation, Information, Koordination und Dokumentation; Qualitäten und Quantitäten; Kosten und Finanzierung; Termine, Kapazitäten und Logistik sowie Verträge und Versicherungen. Ihre Tätigkeit konzentriert sich auf die strategische Projektebene mit Schwerpunkt auf Termin- und Kostenmanagement, Qualitätssicherung sowie der Überwachung und Kontrolle aller Projektbeteiligten⁹.

Der Sanierungscoach agiert hingegen auf der operativen Ebene. Seine Kernkompetenz liegt in der stundengenauen Prozesstaktung und der ständigen Präsenz auf der Baustelle. Der Sanierungscoach übernimmt im Kern keine Bauherrenaufgaben, sondern schuldet einen eigenständigen Projekterfolg (s. o.).

2.4 Baubetreuung gemäß § 34c GewO

Der Baubetreuer nach § 34c GewO ist eine gewerberechtlich geregelte Funktion, die sich auf die Vermittlung und Beratung bei Bauvorhaben konzentriert. Nach § 34c Abs. 1 Nr. 3 GewO bedarf der Erlaubnis, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereitet oder durchführt. Im Rahmen der Vollbetreuung schließt der Baubetreuer u. a. im Namen und auf Rechnung des Bauherrn Verträge mit den ausführenden Gewerken ab. Der Betreuer schuldet dem

⁸ vgl. Heft 9 der AHO-Schriftenreihe: Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung (Stand Mai 2025), S. 10.

⁹ Fuchs/Berger/Seifert/Eggenberger HOAI, 3. Aufl. 2022, vor § 650p Rn. 1033.

Bauherrn die Bewirkung der Bauherstellung sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.¹⁰ Alles das ist für den Sanierungssprint nicht vorgesehen.

Bei der beschränkten sog. Teilbetreuung übernimmt der Baubetreuer lediglich Vorleistungen wie die Vorermittlung, die Auswahl von Planern und Bauunternehmern sowie Maßnahmen zur Finanzierung des Projekts. Er schuldet zwar nicht die Herstellung des Bauwerks, hat aber häufig unmittelbare Einflussmöglichkeiten auf die Auswahl der Unternehmer, auf den Bauablauf und auf den Zeitplan.¹¹

Die Abgrenzung zwischen Sanierungscoach und Baubetreuer im Rahmen der Teilbetreuung ist nicht ganz trivial, weil auch der Sanierungscoach in der Regel „geeignete“ Handwerker mitbringt und den stundengetakteten Bauzeitenplan vorgibt. Es bedarf daher im Rahmen der rechtlichen Next Steps einer tiefergehenden rechtlichen Bewertung, ob ein Sanierungscoach, der kein Architekt ist und nur die Leistungen des Grundkonzeptes anbietet, eine gewerberechtliche Erlaubnis gemäß § 34c GewO benötigt (s. u., **Kapitel VII**).

2.5 Generalübernehmer

Der Generalübernehmer verpflichtet sich gegenüber dem Bauherrn zur gesamtheitlichen Planung und Ausführung der Baumaßnahmen. Häufig erfolgt dies auf Grundlage allgemein gehaltener, funktionaler Leistungsbeschreibungen. Als zentraler Vertragspartner des Bauherrn haftet der Generalübernehmer nicht nur für eine mangelfreie Planung, sondern auch für die vertragsgemäße Ausführung der Bauleistung.¹²

Der Sanierungscoach unterscheidet sich hiervon deutlich: Wesentliche Teile der Planung wird der Energieberater durchführen. Der Sanierungscoach trägt im Grundkonzept auch keine technische Verantwortung für die Ausführungsqualität. Diese verbleibt bei den Fachunternehmen und der Bauleitung. Der Sanierungscoach schuldet keine mangelfreie Bauleistung, sondern einen geeigneten Bauzeitenplan.

¹⁰ Messerschmidt/Voit/Cramer, Privates Baurecht, 4. Aufl. 2022, Teil C. Rn. 62; MüKoBGB/Busche, 9. Auflage 2023, § 631 Rn. 134.

¹¹ Glöckner/Manteufel/Rehbein PrivBauR-HdB/Glöckner, 7. Aufl. 2025, § 3 Rn. 13.

¹² Kappellmann/Messerschmidt/Thierau VOB-Kommentar, Teile A und B, 9. Aufl. 2025, Anhang Rn. 9; Glöckner/Manteufel/Rehbein PrivBauR-HdB/Glöckner § 3 Rn. 14.

III. Grundleistungen des Sanierungscoaches

1. Akquise

1.1 Leistungen des Sanierungscoaches

Die Akquisephase bildet den Ausgangspunkt des Sanierungssprints. Sie beinhaltet die Identifikation und Kontaktaufnahme mit potenziellen Bauherren und eine grundlegende Projektbewertung durch die Beteiligten, ggf. auch auf Vermittlung durch Energieberater. Das Erstgespräch mit den Eigentümern dient der Vermittlung des Sanierungssprint-Konzepts und der besonderen Anforderungen und Möglichkeiten des Sanierungssprints.

1.2 Rechtliche Einordnung

Wenn die Parteien zu diesem Zeitpunkt noch keinen Vertrag über Leistungen des Sanierungscoaches abgeschlossen haben, ist die Vertragsanbahnung mit der Akquisephase von Architekten vergleichbar. Es entsteht daher ein vorvertragliches Schuldverhältnis mit wechselseitigen Rechten und Pflichten gemäß § 311 Abs. 2 BGB. Dieses vorvertragliche Schuldverhältnis begründet gegenseitige Sorgfalts-, Rücksichtnahme- und Aufklärungspflichten der Parteien.¹³

Den Sanierungscoach treffen insbesondere Aufklärungspflichten, z. B. hinsichtlich der fehlenden Eignung des Gebäudes und hinsichtlich unrealistischer Erwartungen der potenziellen Bauherren. Auch unentgeltliche Akquisitionsleistungen hat der Sanierungscoach ordnungsgemäß und sorgfältig zu erbringen. Die Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch den Sanierungscoach im Rahmen eines vorvertraglichen Schuldverhältnisses kann zu Schadensersatzansprüchen der potenziellen Bauherren führen.¹⁴ Für Architekten und Ingenieure besteht daher bereits in der Akquisephase Versicherungspflicht. Auch der Sanierungscoach ist gut beraten, über einen entsprechenden Versicherungsschutz zu verfügen.

Die Rücksichtnahme- und Mitwirkungspflichten der potenziellen Bauherren umfassen insbesondere die Vermeidung der missbräuchlichen Ausnutzung der Akquisitionssituation, die Klarstellung der Absichten bezüglich einer möglichen Beauftragung, die angemessene Behandlung der Akquiseleistungen, die Bereitstellung der erforderlichen Informationen und Transparenz über die Entscheidungsfindung und den Zeitrahmen.¹⁵

Die Rechtsprechung nimmt ein schleichendes Ende der Akquisitionsphase bei Architektenleistungen an, wenn der Auftraggeber durch sein Verhalten zu erkennen gibt, dass er die Leistungen des Architekten dauerhaft in Anspruch nehmen möchte.¹⁶ Im Falle des Sanierungssprints sollte spätestens nach Abschluss der in Ziff. 1.1 genannten Leistungen ein (Vor-)Vertrag über konkrete Erstberatungsleistungen geschlossen werden.

¹³ BGH, Urt. v. 25.10.2022 - VI ZR 1283/20, Rn. 7.

¹⁴ Glöckner/Manteufel/Rehbein PrivBauR-HdB/von Minckwitz, § 8 Rn. 33, 35, 51; MüKoBGB/Emmerich, 2. Aufl. 2022, BGB § 311 Rn. 88.

¹⁵ Messerschmidt/Voit/Rintelen BGB § 631 Rn. 133; Langen/Berger/Dauner-Lieb BauVertrR/Berger BGB § 650 Rn. 130.

¹⁶ BGH, Beschl. v. 10.07.2024 - VII ZR 9/24; Beschl. v. 20.04.2011 – VII ZR 89/10 (NZB zurückgewiesen); OLG Naumburg, Urt. v 21.04.2010 - 5 U 54/09.

2. Zielfindung

2.1 Leistungen des Sanierungscoaches

In der Zielfindungs-/Erstberatungsphase konkretisiert der Sanierungscoach ggf. gemeinsam mit dem Energieberater die Sanierungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen des Sanierungssprints und bereitet den Abschluss der Bauverträge vor:

Sprinttauglichkeitsprüfung: Eine zentrale Maßnahme ist die Erstaufnahme der Gebäudedaten zur Bewertung der Sprinttauglichkeit. Die Grobanalyse umfasst die Prüfung der grundsätzlichen Eignung des Gebäudes für standardisierte Sanierungsmaßnahmen ohne komplexe konstruktive Eingriffe. Die Prüfung erfolgt primär auf Grundlage der vorhandenen Bestandsdokumentation und der Gebäudedaten. Ggf. müssen die Eigentümer durch Einsichtnahme in die Bauakte weitere Informationen beschaffen.

Entwicklung der Sanierungsziele: Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Sprinttauglichkeitsprüfung unterstützt der Sanierungscoach die Eigentümer bei der Definition der Sanierungsziele. Er hat die Eigentümer zusammen mit dem Energieberater über erreichbare energetische Ziele zu unterrichten und bestehende Erwartungen bzw. Wünsche auf Vereinbarkeit mit dem Sanierungssprint-Konzept zu prüfen.

Beratung bei Zielkonflikten: In der Zielfindungsphase kann es zu Konflikten zwischen Projektzielen kommen. Hervorzuheben sind Diskrepanzen zwischen Kosten- und Klimazielen. Nach dem Grundkonzept des Sanierungssprints moderiert der Sanierungscoach die Lösungsfindung, ohne dabei fachplanerische Entscheidungen zu treffen.

2.2 Abgrenzung zu qualifizierten Fachkräften

Folgende Leistungen der Zielfindungsphase sind im Grundkonzept keine Leistungen des Sanierungscoaches:

- **Energieberatung nach dem Gebäudeenergiegesetz:** Die Erstellung individueller Sanierungsfahrpläne (iSFP), Lüftungskonzepte und Wärmeschutzberechnungen erfordert entsprechende Qualifikation gemäß GEG;
- **Bauvoranfrage und Baugenehmigung:** Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist die Einschaltung bauvorlageberechtigter Architekten oder Ingenieure erforderlich;
- **Statische Voruntersuchungen:** Auch bei vermeintlich einfachen Eingriffen können statische Bewertungen erforderlich werden, die von Tragwerksplanern durchgeführt werden müssen.
- **Schadstoffanalyse und -entsorgung:** Für die Schadstoffanalyse und -entsorgung werden in der Regel Ingenieurbüros und/oder zertifizierte Fachunternehmer benötigt.

2.3 Rechtliche Einordnung

Die zweite Phase des Sanierungssprints enthält Elemente der architektenrechtlichen Zielfindungsphase aus § 650p Abs. 2 BGB. Diese Zielfindungsphase dient nach dem gesetzlichen Leitbild der gemeinsamen Festlegung der Planungs- und ggf. Überwachungsziele, sofern und soweit diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht

feststehen.¹⁷ Können die Parteien sich nicht auf Planungs- und Überwachungsziele verständigen, kann der Auftraggeber den Planungsauftrag abbrechen.¹⁸

Auch im Falle des Sanierungscoaches werden in der Zielfindungsphase rechtlich eigenständige Vorleistung zum Vertrag über die Erbringung von Leistungen des Sanierungscoaches erbracht. Um die Attraktivität des Sanierungssprints zu erhöhen, erscheint es allerdings empfehlenswert, einen eigenständigen Vertrag über diese Erstberatungsleistungen abzuschließen (s. u., **Kapitel VI.**).

3. Planung

3.1 Wesentliche Leistungen des Sanierungscoaches

Die Planungsphase beinhaltet zentrale Aspekte des Sanierungssprints, weil die Sprintphase gleichzeitig in technischer und in terminlicher Hinsicht konzipiert werden muss. Die zeitlichen Faktoren der Sanierung haben unmittelbare Auswirkung auf die technische Ausführung und umgekehrt. Das hat u. a. Auswirkungen auf die Ausführungsmethodik oder die Wahl von Materialien mit Vorfertigkeitsanteil.

Bestandserfassung und -bewertung: Im Grundkonzept beinhaltet die Bestandserfassung und -bewertung nur diejenigen Eigenschaften und Bereiche des Bestandsgebäudes, die für die Sanierungsleistungen des standardisierten technischen Maßnahmenkatalogs von Bedeutung sind. Sie kann je nach Bedarf eine partielle 3D-Vermessung und die Analyse bestehender baulicher Mängel umfassen. Eine vollständige Bestandserfassung ist im Grundkonzept nicht erforderlich.

Von besonderer Bedeutung für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Baujahren vor 1980 sind Schadstoffe. Jedenfalls im Grundkonzept sollten die Ermittlung und Beseitigung von Schadstoffen wie Asbest oder Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nicht Aufgabe des Sanierungscoaches sein, sondern von den Eigentümern an Dritte beauftragt werden. Die Leistungsverpflichtung des Sanierungscoaches beschränkt sich dann darauf, die Eigentümer auf Verdachtspunkte und auf weitergehenden Untersuchungs- und Beseitigungsbedarf hinzuweisen.

Entwicklung des Sanierungskonzepts: Die Erstellung des detaillierten Sanierungskonzepts erfolgt gemeinsam mit dem Energieberater in Form einer (standardisierten) Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) oder eines Leistungsverzeichnisses. Der Energieberater ist einzubeziehen. Bemusterungen beschränken sich auf bewährte Materialsysteme mit kalkulierbaren Verarbeitungszeiten.

Stundengenaue Bauzeitenplanung: Die Erstellung des stundengenauen Bauzeitenplans ist eine Kernkompetenz des Sanierungscoaches. Dieser Plan integriert Materiallieferungen, Baustellenlogistik und die parallele Arbeit verschiedener Gewerke im Zeitrahmen des Sanierungssprints. Wenn die ausführenden Unternehmer zu diesem Zeitpunkt schon bekannt sind, ist der Bauzeitenplan mit ihnen abzustimmen.

¹⁷ Gesetzesentwurf der Bundesregierung, 18.05.2016, Drucksache 18/8486, S. 67; Fuchs/Berger/Seifert/Fuchs BGB § 650p Rn. 164.

¹⁸ BGH, Urt. v. 17.11.2022 - VII ZR 862/21, Rn. 20.

Begleitung des Vergabeprozesses: Zur Sicherstellung des Erfolgs des Sanierungssprints muss der Sanierungscoach in die Beauftragung der ausführenden Gewerke eingebunden werden. Das umfasst die Beteiligung an der Auswahl geeigneter Unternehmer, die bereit sind, ihre bauvertragliche Dispositionsfreiheit zugunsten eines stundengenauen Bauzeitenplans einzuschränken. Im rechtlich zulässigen Rahmen hat eine Beratung der Eigentümer bei der Gestaltung der Bauverträge zu erfolgen. Insbesondere müssen Einflussmöglichkeiten des Sanierungscoaches in bauablaufbezogener und terminlicher Hinsicht vereinbart werden (s. u. **Kapitel VI. Ziff. 3**).

3.2 Abgrenzung zu HOAI-Planungsleistungen

Im Grundkonzept erbringt der Sanierungscoach keine klassischen Planungsleistungen der Objektplanung der LPH 2-4 HOAI und keine Fachplanung (Haustechnik, Statik, Bauphysik). Bei einem idealtypischen Sanierungsobjekt und bei Anwendung des standardisierten technischen Maßnahmenkatalogs dürfte sich das Erfordernis derart umfangreicher Planungsleistungen ohnehin in Grenzen halten.

3.3 Rechtliche Einordnung

Die Planungsphase des Sanierungscoaches enthält wesentliche werkvertragliche Elemente, weil konkrete Ergebnisse (technisches Sanierungskonzept, Bauzeitenplan, FLB, Leistungsverzeichnisse) geschuldet sind. Diese Phase ist zudem besonders haftungsträchtig, weil Fehler unmittelbare Auswirkungen auf die Umsetzungsphase haben können. Denkbar sind z. B. eine unvollständige Bestandserfassung mit nachträglichen Kostensteigerungen, eine fehlerhafte Terminplanung mit Verzögerungsfolgen oder unzureichende Verträge zwischen den Eigentümern und den ausführenden Gewerken.

Aus rechtlicher Sicht sollte der Sanierungscoach in dieser Phase des Sanierungsvorhabens darauf achten, eine Freigabe des entwickelten Sanierungskonzeptes von den Eigentümern zu erwirken. Dabei geht es nicht darum, Verantwortung auf die Eigentümer zu verlagern, sondern darum, das Einverständnis der Eigentümer mit dem erarbeiteten Konzept zu dokumentieren. Spätere Änderungswünsche der Eigentümer während der Ausführungsphase würden den stundengenauen Bauzeitenplan des Sanierungssprints konterkarieren.

4. Rückbau

4.1 Leistungen des Sanierungscoaches

Im Grundkonzept eines idealtypischen Sanierungsobjekts und eines standardisierten technischen Maßnahmenkatalogs bestehen keine besonderen technischen Anforderungen an die Rückbauarbeiten bzw. an die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen.

Inhaltlich hat der Abgleich des Rückbauumfangs mit den geplanten Sanierungsleistungen zu gewährleisten, dass keine für die Sanierung erforderlichen Bausubstanzen entfernt werden und umgekehrt alle störenden Elemente rechtzeitig beseitigt sind. Inwieweit in der Rückbauphase ein Baustellenmanagement erforderlich ist, hängt vom Einzelfall ab. Gleiches gilt für etwaige Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination. Diese Leistungen können nach der Baustellenverordnung erforderlich sein, wenn

mehrere ausführende Unternehmer gleichzeitig auf der Baustelle tätig werden (s. u., **Ziff. 5.1 b**)). Die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination trifft primär die Eigentümer, die diese Leistungen bei entsprechender Qualifikation auf Dritte, z. B. auf den Sanierungscoach, übertragen können.

Von Bedeutung ist weiter die Beratung und Prüfung bei unvorhergesehenen Befunden, wenn diese Auswirkungen auf den stundengenauen Bauzeitenplan für die Sanierungsphase haben können. Hier wird der Sanierungscoach den Bauzeitenplan entsprechend anzupassen haben.

Sofern erforderlich, kann die Rückbauphase zu vorbereitenden Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung der Baustelle für den Sanierungssprint genutzt werden.

4.2 Rechtliche Einordnung

Da die Rückbauleistungen in erster Linie von den Eigentümern selbst verantwortet werden sollten, beschränkt sich die Leistung des Sanierungscoaches auf die Sicherstellung der erforderlichen baulichen Vorleistungen für die Sanierungsleistungen.

Aus haftungsrechtlicher Sicht ist dringend zu empfehlen, erforderliche Schadstoffsanierungen den Eigentümern in eigener Verantwortung zu überlassen.

5. Sanierungssprint

5.1 Wesentliche Leistungen des Sanierungscoaches

Die Sanierungssprint-Phase bildet das Herzstück des Konzepts und unterscheidet sich von herkömmlichen Sanierungsmaßnahmen durch die stundengetaktete, parallele Tätigkeit der ausführenden Gewerke.

a) Kick-off und Projektinitiierung

Der Kick-Off-Termin ist das finale Abstimmungsmeeting mit allen beteiligten Unternehmen vor der Bauphase. Zu diesem Zeitpunkt müssen alle organisatorischen, logistischen und terminlichen Fragen unwiderruflich geklärt sein, da nachträgliche Änderungen das gesamte Zeitgefüge gefährden würden. Der Vorbereitung kommt daher erhebliche Bedeutung zu. Der Sanierungscoach muss sicherstellen, dass die Gewerke ihre stundengenaue Verfügbarkeit entsprechend dem Bauzeitenplan bestätigt und die Eigentümer dem Sanierungscoach die erforderlichen Rechte zur Handhabung des Terminplans gegenüber den ausführenden Gewerken übertragen haben.

b) Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Spätestens im Kick-Off-Termin muss der Sanierungscoach eine Sicherheitsunterweisung durchführen, wenn er die Aufgaben der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination übernommen hat.

Exkurs: Bei Baustellen, bei denen Beschäftigte **mehrerer Arbeitgeber** (= mehrere Gewerke) gleichzeitig oder nacheinander tätig werden und die **Bauzeit weniger als 31 Arbeitstage** beträgt, sieht die Baustellenverordnung folgende Pflichten des Bauherrn vor: Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 ArbSchG bei der Planung / Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator / Erstellung Unterlagen für spätere Arbeiten (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BaustellV).

Diese Pflichten können auf qualifizierte Dritte übertragen werden. Der Sanierungscoach kann diese Aufgaben daher nur übernehmen, wenn er die persönlichen Anforderungen/Qualifikationen aus der RAB 30 des BMAS erfüllt. Diese sind:

- **Baufachliche Kenntnisse:** geprüfter Polier, Meister oder Techniker (Stufe 1); Architekt oder Ingenieur (Stufe 2) - je nach Komplexität des Bauvorhabens
- **Arbeitsschutzfachliche Kenntnisse:** Nachweisbare Kenntnisse der Arbeitsschutzvorschriften oder Qualifikation als Fachkraft für Arbeitssicherheit - mindestens 32 Lehreinheiten
- **Spezielle Koordinatorenkenntnisse:** Kenntnisse der BaustellV, Aufgaben und Pflichten des Koordinators, SiGe-Plan-Erstellung - mindestens 32 Lehreinheiten
- **Berufserfahrung:** Mindestens zwei Jahre in Planung und/oder Ausführung von Bauvorhaben; kein Akkreditierungs- oder Zertifizierungsverfahren erforderlich

c) Operative Gewerkekoordination / Terminanpassung

Werkunternehmer genießen grundsätzlich Dispositionsfreiheit. Sie können im Rahmen der vertraglich geschuldeten Leistungen und des vereinbarten Terminrahmens selbst über den Einsatz ihrer Ressourcen (Geräte, Maschinen, Personal, etc.) entscheiden. Der Sanierungssprint erfordert eine wesentliche Begrenzung dieser Freiheit. Die Unternehmer müssen erhebliche Eingriffe in ihre Ressourcen- und Zeitplanung dulden. Dem Sanierungscoach obliegt das stundengenaue „Mikro-Management“ der Baustelle, das weit über die übliche Baustellenorganisation hinausgeht. Er muss den Bauablaufplan ständig mit den tatsächlichen Abläufen vor Ort abgleichen und dabei den „kritischen Pfad“ im Blick behalten. Er muss den Zeitplan erforderlichenfalls in Echtzeit anpassen, um die Meilensteine des Sanierungsvorhabens einzuhalten. Diese Anpassung hat bei Bedarf auch proaktiv zu erfolgen, wenn sich Störungen des Bauablaufs abzeichnen oder sich ihre Eintrittswahrscheinlichkeit wesentlich erhöht.

Besondere Bedeutung kommt der Koordination der technischen Schnittstellen zwischen verschiedenen Gewerken zu (z.B. Elektroinstallation vor Dämmarbeiten, Heizungsverteilung vor Estrichverlegung). Der Sanierungscoach muss die kritischen Abhängigkeiten kontinuierlich überwachen und bei Störungen sofortige Alternativlösungen entwickeln.

d) Weisungsbefugnis und Anordnungsrechte

Die terminliche Koordination der Gewerke zur Einhaltung des stundengetakteten Bauablaufplans erfordert entsprechende Weisungsrechte des Sanierungscoaches. Diese müssen ihm in den Verträgen zwischen den Eigentümern und den ausführenden Gewerken rechtlich eingeräumt werden. Folgende Anordnungs-/Weisungsrechte sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – denkbar:

- Arbeitssequenz-Änderungen zur Termineinhaltung;
- Logistische Umorganisationen bei Störungen;
- Arbeitsplatzwechsel zwischen Gewerken;
- Pausenregelungen zur Optimierung des Gesamtablaufs;
- Materialbereitstellungs-Anweisungen.

Nicht vom Anordnungs-/Weisungsrecht des Sanierungscoaches umfasst sind im Grundkonzept z. B. die Anordnung von technischen Leistungsänderungen und Änderungen der Qualität.

e) Änderungsmanagement

Bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand bleiben Leistungsänderungen nicht aus. Keine wirtschaftlich vernünftige Bestandserfassung kann so detailliert sein, dass nachträgliche Erkenntnisse oder Herausforderungen ausgeschlossen sind. Wenn es zu erforderlichen Leistungsänderungen oder zusätzlichen Leistungen kommt, ist der Sanierungscoach in zweierlei Hinsicht gefordert: erstens muss er als (Mit-)Verfasser des Sanierungskonzeptes die Eigentümer bei der Entscheidung über den Änderungsbedarf beraten. Zweitens muss er die Auswirkungen der Leistungsänderung auf den Terminplan berücksichtigen. Jede Änderung muss hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit den terminlichen Zielen geprüft werden.

Wenn eine erforderliche Änderung unvermeidbare Auswirkungen auf den „kritischen Pfad“ hat, muss gemeinsam mit den Eigentümern binnen weniger Stunden eine Entscheidung getroffen werden. Zugleich muss der Sanierungscoach für unvermeidliche Änderungen Kompensationsstrategien erarbeiten (parallele Arbeitsabläufe, Überstunden, zusätzliche Arbeitskräfte), um den Gesamttermin zu halten.

f) Baustellenmanagement und Logistik

Perspektivisch soll dem Sanierungscoach auch die Organisation der Baustellenlogistik nach Just-in-Time-Prinzipien obliegen.¹⁹ Materialanlieferungen sind dann stundengenau zu takten, um Lagerplatz zu minimieren und Arbeitsbehinderungen zu vermeiden.

Ebenfalls noch perspektivisch entlastet die Baustellenassistenz die Handwerker von allen nicht-wertschöpfenden Tätigkeiten (Materialverteilung, Aufräumen, Logistik). Der Sanierungscoach soll diese Unterstützungsleistungen so koordinieren, dass maximale Handwerkszeit für Kernarbeiten zur Verfügung steht. Die arbeits- und sozialrechtlichen Umstände des Einsatzes einer Baustellenassistenz müssen im Rahmen der rechtlichen Next Steps tiefgehend geprüft werden.

g) Projektdokumentation

Der Projektdokumentation kommt beim Sanierungssprint erhebliche Bedeutung zu, wenn die ausführenden Gewerke mittels Vertragsstrafen an den stundengetakteten Bauablaufplan gebunden werden sollen. Da der vorgesehene Zeitraum von 20-30 Arbeitstagen nur wenig Spielraum für Abweichungen bietet, müssen alle wesentlichen Prozessparameter dokumentiert werden, um später die Ursachen von Terminüberschreitungen identifizieren zu können. Hier kommen in Betracht:

- Stundenweise Arbeitsfortschritte aller Gewerke;
- Materialverbrauch und -anlieferungen im Zeitverlauf;
- Qualitätskontrollpunkte und deren Ergebnisse;
- Störungen und deren Ursachen;
- Kompensationsmaßnahmen und deren Wirksamkeit.

¹⁹ Agora Energiewende, Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser, S. 27.

Vorsorglich sollte die Dokumentation auch der rechtlichen Absicherung im Falle späterer Streitigkeiten dienen. Besondere Sorgfalt gilt daher der Dokumentation von Behinderungsanzeige, Leistungsänderungen, Witterungseinflüssen und Sicherheitsvorfällen.

h) Kommunikation und Konfliktmanagement

Während des Sanierungssprints müssen regelmäßig, vermutlich täglich, Koordinationsbesprechungen mit allen Gewerken stattfinden. Diese dienen der Tagesplanung, Problemidentifikation und sofortigen Konfliktlösung. Parallel dazu muss der Sanierungscoach die Eigentümer über den aktuellen Projektstand informieren.

Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen einzelnen Gewerken muss der Sanierungscoach als Vermittler auftreten und die Einhaltung des Terminplans sicherstellen.

5.2 Einbeziehung der Objektüberwachung durch Dritte (HOAI LPH 8)

Von besonderer praktischer Bedeutung ist die Frage, ob der Sanierungscoach im Grundkonzept des Sanierungssprints die Bauüberwachung im Sinne der LPH 8 [Anlagen 10, 15 HOAI, LPH 8, lit. a)] übernimmt.

Die Bauüberwachung der HOAI umfasst das „Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.“ Letztlich geht es um die Überwachung und Sicherstellung der mangelfreien Ausführung der Bauleistung durch die ausführenden Gewerke. Nach der Rechtsprechung schuldet der bauüberwachende Architekt „das Entstehenlassen“ eines (mangelfreien) Bauwerks.²⁰ Der mangelhaft überwachende Architekt haftet daher regelmäßig als Gesamtschuldner neben dem mangelhaft ausführenden Bauunternehmer für einen Mangel, der sich im Bauwerk manifestiert.

Würde man die Bauüberwachung im Sinne der LPH 8 als Grundleistung des Sanierungscoaches ansehen, führt das zu einer erheblichen Einschränkung des Personenkreises, der als Sanierungscoach tätig werden kann. Die Bauüberwachung nach HOAI erfordert spezielle fachliche Qualifikationen und setzt in der Regel eine entsprechende Berufsausbildung als Architekt oder Ingenieur voraus. Dies stünde im Widerspruch zu dem Grundgedanken des Sanierungssprints, eine neue, niedragschwellige Rolle zu schaffen, die von verschiedenen Berufsgruppen mit entsprechender Weiterbildung ausgefüllt werden kann. Das Konzept des Sanierungscoaches sieht bewusst vor, dass auch erfahrene Handwerker nach entsprechender Schulung diese Funktion übernehmen können.

Darüber hinaus sind im Grundkonzept des Sanierungssprints ausschließlich standardisierte Leistungen vorgesehen, die sich auf bewährte und erprobte Sanierungsmaßnahmen beschränken. Diese Maßnahmen können von Architekten oder Ingenieuren überwacht werden. Sie werden in der Baupraxis allerdings von qualifizierten Handwerksbetrieben routinemäßig und eigenverantwortlich ausgeführt. Eine Bauüberwachung im Sinne der HOAI findet häufig nicht statt. Die Tatsache, dass diese Arbeiten aufgrund des

²⁰ OLG Schleswig, Urt. v. 25.06.2025 - 12 U 67/24; OLG Stuttgart, Urt. v. 11.05.2021 - 12 U 293/20.

Termindrucks während der Sanierungssprint-Phase ggf. fehleranfälliger sind, kann eine Bauüberwachung im Sinne der HOAI zwar rechtfertigen, dürfte sie aber nicht zwingend erforderlich machen.

Aus Sicht des Sanierungscoaches sind die erheblichen Haftungsrisiken zu beachten, die mit der Übernahme der Bauüberwachung verbunden sind. Nach der Rechtsprechung schuldet der bauüberwachende Architekt nicht nur eine bloße Beobachtungstätigkeit, sondern haftet für das Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerks. Dies bedeutet eine sehr weitreichende Verantwortlichkeit, die über die koordinierenden Aufgaben des Sanierungscoaches weit hinausgeht.

Die Haftungsintensität steigt dabei bei Arbeiten mit großer Bedeutung für das Bauwerk. Gerade im Bereich der energetischen Sanierung sind viele Arbeiten von besonderer bauphysikalischer Bedeutung – u. a. Dämmarbeiten, Abdichtungen und die Herstellung der Luftdichtheit – und erfordern eine gesteigerte Überwachungsintensität. Der Sanierungscoach wäre einem Haftungsrisiko ausgesetzt, das viele potenziellen Kandidaten für diese Position von einer Übernahme der Funktion abschreckt. Zudem stellt sich die Frage, ob der Sanierungscoach neben der Koordination der Baustelle und der Überwachung des Bauablaufs ausreichend Zeit für die ordnungsgemäße Überwachung einzelner Arbeiten findet.

Nicht zuletzt ist die Versicherbarkeit der Haftungsrisiken für Sanierungscoaches, die nicht über eine klassische Architekten- oder Ingenieurausbildung verfügen, fraglich. Berufshaftpflichtversicherungen für Bauüberwachungsleistungen sind auf entsprechend qualifizierte Fachleute zugeschnitten und setzen entsprechende berufliche Qualifikationen voraus (s. u., **Kapitel V.**). Ein Sanierungscoach ohne ausreichende Grundqualifikation kann daher möglicherweise keine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung nachweisen.

Sollten Eigentümer dennoch Wert auf eine professionelle Bauüberwachung legen, kann zusätzlich zum Sanierungscoach ein externer Bauüberwacher beauftragt werden. Hierfür bieten sich u. a. TÜV oder DEKRA an, die entsprechende Leistungen anbieten. In diesem Fall beschränkt sich die Rolle des Sanierungscoaches auf die Abstimmung mit dem externen Bauüberwacher. Er hat diesen über den aktuellen Terminplan und etwaige Änderungen im Bauablauf zu informieren, auf besonders schadensgeneigte Baumaßnahmen hinzuweisen und dem Bauüberwacher eventuelle Bedenken gegen vorgefundene Ausführungen mitzuteilen. Diese koordinierende Funktion entspricht dem eigentlichen Aufgabenbereich des Sanierungscoaches und belastet ihn nicht mit den Haftungsrisiken der technischen Bauüberwachung. Der externe Bauüberwacher würde in diesem Fall auch die Bauabnahme begleiten und die entsprechenden Mängelrechte sichern, wodurch eine klare Aufgabenteilung und Haftungsabgrenzung sichergestellt sind.

5.3 Rechtliche Einordnung

Die Sanierungssprint-Phase weist die höchste rechtliche Komplexität des Sanierungscoach-Konzepts auf. Sie enthält wesentliche werkvertragliche Elemente. Insbesondere hat der Sanierungscoach seine Koordinationsleistungen so zu erbringen, dass die Sanierungsmaßnahme binnen 20-30 Arbeitstagen umgesetzt werden kann.

Auch in haftungsrechtlicher Hinsicht ist die Sanierungssprint-Phase hervorzuheben, selbst wenn der Sanierungscoach keine Bauüberwachungsleistungen im Sinne der LPH 8 HOAI übernimmt. Von besonderer Bedeutung sind dabei Haftungsrisiken bei Terminüberschreitungen, wenn dem Sanierungscoach die geschuldete Koordination der Gewerke nicht gelingt. Unzureichende Ablaufplanungen oder zu kurze Ausführungsfristen können Qualitätsmängel zur Folge haben. Der Sanierungscoach kann durch mangelhafte Leistungen zudem Arbeitsbehinderungen zwischen den Gewerken verursachen, die zu zusätzlichen Ansprüchen aus gestörtem Bauablauf gegen die Eigentümer führen. Für diese Leistungsphase sind daher bei der Vertragsgestaltung eine möglichst exakte Leistungsbeschreibung und die präzise Abgrenzung der Verantwortlichkeiten wichtig.

6. Projektabschluss

6.1 Leistungen des Sanierungscoaches

Der Projektabschluss dient der ordnungsgemäßen Übergabe des sanierten Objekts und der Sicherstellung aller projektbezogenen Nachweispflichten.

In der Regel werden Funktionstests wie der Blower-Door-Test im Vorfeld der rechtsgeschäftlichen Abnahme durchgeführt. Die terminliche Koordination und die Durchführung können im Grundkonzept durch den Sanierungscoach übernommen werden, zumal er in der Zielfindungs- und Planungsphase das Sanierungskonzept und die Sanierungsziele mit entwickelt hat. Die Ergebnisse der Tests dienen dem Nachweis der erreichten energetischen Qualität.

Die rechtsgeschäftliche Abnahme der Leistungen der ausführenden Gewerke bleibt eine Vertragspflicht der Eigentümer. Eine rechtliche Beratung und Begleitung durch den Sanierungscoach sollte aus Haftungsgründen nicht erfolgen, weil dieser – jedenfalls im Grundkonzept – keine Bauüberwachung vorgenommen hat. Sollten sich die Eigentümer durch einen externen Bauüberwacher beraten lassen, sollte dieser auch an der rechtsgeschäftlichen Abnahme teilnehmen. Die Leistungen des Sanierungscoaches beschränken sich auf die terminliche Koordination der Abnahme und die organisatorische Abwicklung.

Ebenfalls im Rahmen des Projektabschlusses hat der Sanierungscoach die vereinbarten Revisionsunterlagen und die Dokumentation zu übergeben und den Energieberater bei der Förderabwicklung zu unterstützen.

Die Schlussrechnungsprüfungen sollten sich auf eine Plausibilitätskontrolle im Hinblick auf den vereinbarten Leistungsumfang beschränken. Weitergehende Pflichten zur Rechnungsprüfung können gesondert vereinbart werden.

6.2 Rechtliche Einordnung

Im Rahmen der Abnahme der baulichen Leistungen hat der Sanierungscoach darauf zu achten, dass auch seine Leistungen von den Eigentümern förmlich abgenommen werden. Aufgrund des werkvertraglichen Charakters des Vertrages über die Leistungen eines Sanierungscoaches ist die Abnahme seiner Leistungen durch die Eigentümer

Voraussetzung für die Fälligkeit des Honorars (§ 641 BGB) und für den Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche (§ 634a Abs. 2 BGB).

7. Mängel- und Funktionsmanagement

Im Grundkonzept des Sanierungssprints dürfte es bei genauerer Betrachtung nicht erforderlich sein, dass der Sanierungsscoach in das Mängelmanagement eingebunden wird. Die Mängelrechte der Eigentümer bestehen in erster Linie unmittelbar gegenüber den ausführenden Gewerken. Nach Abschluss des Sanierungssprints unterscheidet sich das sanierte Haus insoweit nicht von einem konventionell sanierten Gebäude. Es ist somit eine Frage individueller Vereinbarungen, ob der Sanierungsscoach während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche als zentraler Ansprechpartner der Eigentümer fungiert oder nicht. Unter der Annahme, dass der Sanierungsscoach nach dem Abschluss eines Projektes weitere Sanierungssprints mit eng getaktetem Terminplan begleitet, ist bereits die terminliche Verfügbarkeit für ein zentralisiertes Mängelmanagement fraglich.

Sobald es um mögliche eigene Mängel des Sanierungsscoaches geht, insbesondere also bei der fehlerhaften Konzeption der Sanierungsmaßnahmen, hat sich der Sanierungsscoach mit Mängelanzeigen der Eigentümer zu befassen. Dabei ist zu beachten, dass es nach der sog. „Symptomtheorie“ der Rechtsprechung nicht Aufgabe der Eigentümer ist, die konkrete Ursache eines Mangels festzustellen. Eine Mängelanzeige ist ausreichend begründet, wenn sie das Symptom des Mangels, z. B. zu kalte Räume, beschreibt.²¹

²¹ st. Rspr.; vgl. BGH, Beschl. v. 04.11.2020 - VII ZR 261/18, Rn. 14; Beschl. v. 24.08.2016 - VII ZR 41/14 Rn. 22; Beschl. v. 06.02.2014 - VII ZR 160/12, Rn. 12.

IV. Anforderungen an die Qualifikation

1. Grundsätzliche Qualifikationsanforderungen und beruflicher Hintergrund

Eine spezielle Berufsausbildung als Architekt oder Ingenieur ist für das Grundkonzept des Sanierungssprints auf Grundlage des standardisierten technischen Maßnahmenkatalogs nicht zwingend erforderlich. Entscheidend sind fundierte Kenntnisse in Bautechnik, Projektmanagement und Koordination sowie praktische Fähigkeiten in der Baustellenkoordination. Auch erfahrene Handwerker und Energieberater können daher nach entsprechender Schulung die Funktion des Sanierungscoaches übernehmen. Maßgeblich ist die Fähigkeit, einen stundengenauen Terminplan erfolgreich zu erstellen und umzusetzen. Rechtliche Gründe, die zwingend gegen die gleichzeitige Übernahme von Leistungen des Energieberaters und des Sanierungscoaches sprechen, sind nicht ersichtlich.

Wenn der Sanierungscoach auch die Aufgaben der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination übernehmen soll, sind spezielle Qualifikationen nach der RAB 30 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales erforderlich (s. o.).

Verfügt der Sanierungscoach über eine Qualifikation als Architekt oder Ingenieur, eröffnet dies die Möglichkeit, erweiterte Leistungen wie die Planung zusätzlicher baulicher Maßnahmen (Wohnraumgewinnung, Umbauten, Innenausbau) oder die Bauüberwachung im Sinne der LPH 8 HOAI anzubieten. Allerdings sind in diesem Fall auch die Haftungsrisiken zu beachten, die mit den Zusatzleistungen verbunden sind.

2. Empfehlungen zur Professionalisierung und Zertifizierung

Aus rechtlicher Perspektive ist es empfehlenswert, die potenziellen Anbieter von Sanierungscoach-Leistungen im Rahmen von Fortbildungs- und Zertifizierungsprogrammen über ihre Vertragspflichten, Weisungsrechte und die sich daraus ergebenden Haftungsrisiken zu informieren. Wenn sich das Modell des Sanierungssprints als eigenständige Sanierungsmethode durchsetzen soll, sollten das Leistungsbild und der Leistungsumfang des Sanierungscoaches – jedenfalls im Grundkonzept – einheitlich umgesetzt werden.

V. Versicherungsrechtliche Aspekte

Die Tätigkeit des Sanierungscoaches weicht von den klassischen Architekten- und Ingenieurleistungen ab. Eine Einordnung in die Berufsrisiken von Architekten und Ingenieuren ist daher nicht ohne weiteres möglich.

Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Objekt-Haftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (AVB Objekt-Arch./Ing.)²² begrenzen den Versicherungsschutz der Berufshaftpflichtversicherung für Architekten und Ingenieure auf die beruflich ausgewiesenen Tätigkeiten, die der Versicherungsnehmer gemäß Gesetz und Berufsordnung erfüllen darf. Dies umfasst in der Regel Planungs-, Überwachungs- und Beratungsleistungen mit entsprechenden Qualifikationen.

Für Sanierungscoaches, die nicht über eine Architekten- oder Ingenieurqualifikation verfügen, ist der Abschluss einer Standard-Architektenhaftpflichtversicherung daher nicht möglich. Dies liegt daran, dass die AVB Versicherungsschutz nur für versicherte Tätigkeiten gewähren und abweichende oder darüberhinausgehende Tätigkeiten ausschließen.

Zudem sehen die AVB als Ausschluss vor, dass Schäden aus dem Überschreiten von Fristen und Terminen, die der Versicherungsnehmer eigenverantwortlich übernommen hat, nicht gedeckt sind. Da der Sanierungscoach auf die Einhaltung eines engen, stundengetakteten Bauzeitenplans hinwirkt, ergeben sich hier Konflikte.

Bauablaufbezogene Weisungsbefugnisse des Sanierungscoaches gegenüber den ausführenden Gewerken führen ebenfalls zu Haftungsrisiken, die sich in den AVB nicht wiederfinden.

Eine einfache Einordnung in die AVB für Architekten und Ingenieure ist für Sanierungscoaches, insbesondere für solche ohne klassische Architektenqualifikation, daher nicht möglich. Der Versicherungsschutz muss für diese Berufsrolle neu konzipiert werden. Es bedarf spezieller, auf den Sanierungscoach zugeschnittener Versicherungslösungen, die Koordinationsrisiken, Organisationsverschulden und terminliche Risiken erfassen.

²² <https://www.gdv.de/resource/blob/56652/871905c090590083713a3898607647e9/30-avb-objekt-arch-ing-allgemeine-versicherungsbedingungen-fuer-die-objekt-haftpflichtversicherung-von-architekten-bauingenieuren-und-beratenden-ingenieuren-data.pdf>

VI. Vertragsgestaltung für Sanierungscoach-Leistungen

1. Vertrag Erstberatung

Die gesetzlichen Regelungen zum Architekten- und Ingenieurrecht sehen in § 650p Abs. 2 BGB eine Zielfindungsphase vor, nach deren Abschluss der Auftraggeber den Vertrag mit dem Architekten bei Bedarf folgenlos beenden kann. Er hat dann lediglich die erbrachten Leistungen zu vergüten (§ 650r Abs. 3 BGB). Für die Beauftragung eines Sanierungscoaches erscheint es praktikabler, zunächst nur einen Vertrag über die Erstberatung abzuschließen. Nach Fertigstellung der Leistungen können die Eigentümer die Sanierungscoach-Leistungen für einen vollständigen Sanierungssprint gesondert beauftragen, wenn sie dies wünschen.

Der Abschluss eines solchen Erstberatungsvertrages mit überschaubarem Kostenrisiko dürfte für die Eigentümer, die von den Vorzügen eines Sanierungssprints überzeugt werden sollen, attraktiv sein. Der Sanierungscoach hat durch den Vertrag über die Erstberatungsleistungen die Sicherheit, dass seine Leistungen vergütet und nicht als kostenlose Akquiseleistungen betrachtet werden.

Der Erstberatungsvertrag sollte insbesondere drei wesentliche Leistungsbereiche umfassen: die allgemeine Prüfung der Sprinttauglichkeit des Bestandsgebäudes, die Entwicklung umsetzbarer und realistischer Sanierungsziele im Rahmen des standardisierten Maßnahmenkatalogs und eine grundlegende Kosteneinschätzung ohne Gewähr für Vollständigkeit.

Die Vergütung kann sowohl als Pauschalhonorar als auch auf Stundenbasis vereinbart werden.

2. Vertrag über Leistungen des Sanierungscoaches

An den Hauptvertrag über die Erbringung der Sanierungscoach-Leistungen sind höhere rechtliche und praktische Anforderungen zu stellen:

2.1 Präzise Leistungsbeschreibung und Abgrenzung der Verantwortlichkeiten

Der Vertrag muss eine detaillierte und präzise Leistungsbeschreibung des Sanierungscoaches enthalten, um Überschneidungen mit anderen Baubeteiligten zu vermeiden und Haftungsrisiken zu minimieren.

Zu den wesentlichen Leistungsinhalten des Sanierungscoaches gehören die Konzeption der Sanierungsmaßnahmen mit dem Energieberater, die Erstellung und kontinuierliche Anpassung des stundengenauen Bauzeitenplans, die tägliche Koordination der Gewerke während der Sprint-Phase einschließlich der Überwachung kritischer Pfade im Projektablauf, das Baustellenmanagement ohne technische Überwachung im Sinne der HOAI LPH 8, die Dokumentation des Bauablaufs sowie aller auftretenden Störungen, die Kommunikation zwischen Eigentümer und den beteiligten Gewerken, die Beratung bei ablaufbezogenen Entscheidungen und Änderungen sowie die Moderation bei Konflikten zwischen den Gewerken.

Gleichzeitig sollten bestimmte Leistungen im Grundkonzept des Sanierungssprints ausdrücklich ausgeschlossen werden, um die Rolle des Sanierungscoaches klar zu definieren. Hierzu gehören die Planungsleistungen der HOAI-Leistungsphasen 3-5, die Bauüberwachung nach HOAI LPH 8 und die rechtsgeschäftliche Abnahme von Bauleistungen. Fehlt dem Sanierungscoach die Qualifikation nach RAB 30, muss auch die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination ausgeschlossen sein.

2.2 Weisungsrecht des Sanierungscoaches

Der erfolgreiche Ablauf des Sanierungssprints erfordert, dass der Sanierungscoach eine beschränkte Vollmacht erhält, um für die Eigentümer erforderlichenfalls in die Verträge mit den ausführenden Unternehmen eingreifen zu können. Diese Vollmacht ist auf terminliche und ablaufbezogene Anordnungen zu beschränken und sollte keine technischen oder qualitätsbezogenen Änderungen umfassen.

2.3 Mitwirkungspflichten der Eigentümer

Die Mitwirkungspflichten der Eigentümer umfassen insbesondere die vollständige Übergabe bzw. Bekanntgabe aller vorhandenen Informationen und Dokumente zum Bestandsgebäude, die rechtzeitige Bereitstellung des zu sanierenden Bestandsgebäudes in einem für die Sanierung geeigneten Zustand, das Treffen zeitgerechter Entscheidungen bei unvorhergesehenen Befunden oder erforderlichen Änderungen, die Abnahme der Leistungen sowie die Zahlung von Werklohn und Honorar.

Darüber hinaus müssen die Eigentümer dem Sanierungscoach die erforderlichen Weisungsrechte gegenüber den ausführenden Gewerken im Hinblick auf den Bauablauf einräumen (s. o.). Sie sind verpflichtet, die Koordinationsbefugnisse des Sanierungscoaches in den Handwerkerverträgen zu verankern.

2.4 Vergütung und Zahlungsmodalitäten

Die Vergütungsstruktur des Vertrages über Leistungen des Sanierungscoaches sollte dem werkvertraglichen Charakter der Leistung entsprechen. Das beinhaltet das Recht auf Abschlagszahlungen gemäß § 632a BGB und eine Schlusszahlung nach Abnahme der Leistungen.

Denkbar ist eine Anlehnung an die Vergütungsregelungen der HOAI, wonach für bestimmte Leistungsphasen anhand der zu erwartenden Bausummen ein Honorarrahmen gebildet wird. Alternativ können pauschale Honorarvereinbarungen getroffen werden. Eine Vergütung nach Stundenaufwand erscheint nicht praktikabel.

2.5 Haftung

Die Vereinbarung von Haftungsbegrenzungen und Freistellungsklauseln ist bei Verträgen mit Verbrauchern als Vertragspartnern schwierig, weil entsprechende Klauseln nach der Rechtsprechung häufig unwirksam sind.²³

²³ BGH, Urt. v. 04.02.2015 - VIII ZR 26/14, amtl. Leitsatz; Urt. v. 18.07.2012 - VIII ZR 337/11, Rn. 1.

Der Vertrag sollte jedoch in jedem Fall eine Regelung über eine angemessene Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung enthalten. Die Versicherungssumme sollte sich an der Bausumme und den potenziellen Schadensrisiken orientieren.

2.6 Geheimhaltung, Datenschutz und sonstige Schutzpflichten

Die Tätigkeit des Sanierungscoaches bringt Verpflichtungen zur Einhaltung von Geheimhaltungs- und Datenschutzpflichten mit sich. Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Gebäudeerfassung und Projektdokumentation erfordern die Beachtung der DSGVO-Bestimmungen.

Darüber hinaus können vertragliche Regelungen zur Vertraulichkeit von Gebäudedaten und Projektinformationen getroffen werden.

3. Bauvertrag mit den Gewerken

In der Baupraxis schließen viele ausführende Gewerke keine gesonderten Bauverträge ab, sondern unterbreiten den Eigentümern Angebote unter Einbeziehung ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Um die Hürden beim Vertragsabschluss mit den ausführenden Gewerken nicht unnötig zu erhöhen und dennoch die erforderlichen Regelungen für den Sanierungssprint zu implementieren, bietet es sich an, den Eigentümern vorformulierte Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB) bereitzustellen (s. u. **Kapitel VII.4**).

3.1 Verbindlichkeit des stundengenauen Terminplans

Der stundengenaue Bauzeitenplan muss integraler Vertragsbestandteil aller Bauverträge werden und rechtlich verbindliche Wirkung entfalten. Die ausführenden Gewerke müssen sich zur Einhaltung der im Plan festgelegten Arbeitszeiten und Sequenzen verpflichten. Gleichzeitig sollte ein Verfahren für notwendige Planänderungen etabliert werden.

3.2 Vereinbarung von Vertragsstrafen

Zur Sicherstellung der Verbindlichkeit des stundengenauen Bauzeitenplans muss dieser mittels angemessener Vertragsstrafen abgesichert werden. Die ausführenden Unternehmen müssen sich über die Konsequenzen bei Nichteinhaltung des Bauzeitenplans im Klaren sein. Sie müssen bei Bedarf gehalten sein, Personalausfälle während der Sprintphase sofort zu kompensieren. Aus rechtlichen Gründen wird man allerdings keine Vertragsstrafen von mehr als 0,2 % der Auftragssumme pro Werktag und in Summe von mehr als 5 % der Auftragssumme vereinbaren können.

3.3 Vereinbarung eines terminlichen Weisungsrechts des Sanierungscoaches

Die Werkunternehmer müssen teilweise auf ihre Dispositionsfreiheit im Hinblick auf die eingesetzten Ressourcen verzichten. Sie müssen es den Eigentümern ermöglichen, dem Sanierungscoach im Hinblick auf den konkreten Bauablauf Weisungs- und Änderungsrechte einzuräumen. Diese Rechte und die entsprechenden Verfahren sollten in den Zusätzlichen Vertragsbedingungen transparent und vorhersehbar geregelt werden, um Konflikte zu vermeiden und die Durchsetzbarkeit zu gewährleisten.

VII. Next Steps aus rechtlicher Sicht

1. Präzisierung der Leistungsbeschreibung

Die Standard-Leistungsbeschreibung muss die Leistungspflichten des Sanierungscoaches im Rahmen des Grundkonzept möglichst eindeutig definieren. Hierzu sollte eine gemeinsame Festlegung der beteiligten Kreise erfolgen.

Von besonderer Relevanz ist die explizite Auflistung von Tätigkeiten, die nicht in den Verantwortungsbereich des Sanierungscoaches fallen (s. o.). Diese Ausschlüsse müssen vertraglich so formuliert werden, dass sie auch für Laien verständlich sind und Missverständnisse über den Leistungsumfang ausgeschlossen werden.

Soweit im Sanierungssprint perspektivisch ein Baustellenassistent tätig werden soll, der den ausführenden Unternehmen z. B. den Transport von Material auf der Baustelle abnimmt, ist zu prüfen, wie das unter arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Gesichtspunkten möglich ist. Insbesondere ist fraglich, wer Arbeitgeber des Baustellenassistenten ist.

2. Klärung der Qualifikationsanforderungen

Für die Tätigkeit als Sanierungscoach sind fundierte Kenntnisse in Bautechnik, Projektmanagement und Koordination erforderlich. Eine spezielle Berufsausbildung ist nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch sind entsprechende praktische Fähigkeiten in der Baustellenkoordination und im Projektmanagement unabdingbar. Auch Kommunikations- und Koordinationskompetenzen sind unverzichtbar.

Verfügt der Sanierungscoach über eine Qualifikation als Architekt oder Ingenieur, können erweiterte Leistungen angeboten werden. In diesem Fall sind die besonderen Haftungsrisiken und Versicherungserfordernisse zu beachten, die mit diesen Leistungen einhergehen.

Zur Professionalisierung der Rolle sollten standardisierte Fortbildungs- und Zertifizierungsprogramme entwickelt werden.

Zudem ist zu prüfen, ob und inwieweit für die Tätigkeit als Sanierungscoach eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 3 GewO erforderlich ist.

Exkurs: Nach § 34c Abs. 1 Nr. 3b GewO bedarf der gewerberechtlichen Erlaubnis, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereitet oder durchführt.

Die Leistungen des Sanierungscoaches umfassen wesentliche Elemente der wirtschaftlichen Baubetreuung. Der Sanierungscoach ist verantwortlich für die Koordination der Gewerke, die Begleitung des Vergabeprozesses und die Bereitstellung eines stundengenauen Bauzeitenplans. Diese Tätigkeiten fallen unter die wirtschaftliche Vorbereitung von Bauvorhaben im Sinne der Gewerbeordnung.

Besonders relevant ist die Rolle des Sanierungscoaches bei der Auswahl und Koordination der Handwerksbetriebe. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungscoaches Unternehmen empfehlen oder „mitbringen“ und ihnen sowie den Eigentümern einen stundengetakteten Bauzeitenplan vorgeben. Das entspricht den typischen Aufgaben eines Baubetreuers bei der sog. Teilbetreuung, die sich u. a. auf die Vorermittlung, die Auswahl von Planern und Bauunternehmern sowie Maßnahmen zur Finanzierung des Projekts erstreckt.

Der Sanierungscoach handelt grundsätzlich auch im Namen und auf Rechnung der Eigentümer. Er übernimmt die zentrale Koordination des Sanierungsprojekts, ohne selbst als Bauherr aufzutreten. Die Bauverträge werden zwischen den Eigentümern und den ausführenden Gewerken geschlossen, wobei der Sanierungscoach beratend und koordinierend tätig wird.

Diese Konstellation entspricht der klassischen Baubetreuung, bei der der Baubetreuer als Mittler zwischen Bauherr und ausführenden Unternehmen fungiert, ohne selbst die Bauherrenstellung einzunehmen.

Die rechtlichen Folgen bei fehlender Erlaubnis nach § 34c GewO für Sanierungscoaches reichen von Geldbußen über Gewerbeuntersagungen bis hin zu zivilrechtlichen Haftungsrisiken und dem Verlust des Versicherungsschutzes.

3. Klärung der Versicherungsfragen

Die Risiken der Sanierungscoach-Tätigkeit erfordern entsprechende Versicherungslösungen. Die Versicherung muss speziell Koordinationsfehler, Terminverzögerungsschäden und daraus resultierende Folgeschäden abdecken.

4. Erstellung von Vertragsmustern und ZVB-Sanierungssprint

4.1 Standardisierte Vertragsmuster

Zur rechtssicheren Umsetzung und Skalierung des Sanierungscoaches-Konzepts ist die Entwicklung standardisierter Vertragsmuster für die Verträge mit den Eigentümern (Vertrag über Erstberatung und Vertrag über Sanierungscoach-Leistungen) sinnvoll.

4.2 ZVB-Sanierungssprint

Die Umsetzung des stundengenauen Sanierungssprints erfordert Eingriffe in die werkvertragliche Dispositionsfreiheit der ausführenden Gewerke. Die Eigentümer müssen mit den Unternehmern daher spezifische Regelungen zur Bedeutung des Terminplans inklusive Vertragsstrafe, zu Weisungsbefugnissen des Sanierungscoaches und zu Mitwirkungspflichten vereinbaren. Es muss sichergestellt sein, dass die Unternehmer im Falle von Krankheit o.ä. sofort eigenständig für Ersatz sorgen. Denkbar erscheint die Erstellung Zusätzlicher Vertragsbedingungen (ZVB-Sanierungssprint), die die Eigentümer mit den ausführenden Gewerken vereinbaren können.

5. Klärung von Datenschutz- und Verbraucherschutzfragen

5.1 Datenschutzrechtliche Anforderungen

Die Tätigkeit des Sanierungscoaches bringt eine umfangreiche Verarbeitung personenbezogener Daten mit sich, insbesondere bei der Erhebung von Gebäudedaten, der Koordination zwischen verschiedenen Akteuren und der Dokumentation des Baufortschritts. Hierfür sind die Bestimmungen der DSGVO zu beachten.

5.2 Verbraucherschutzrechtliche Aspekte

Da Sanierungscoaches regelmäßig mit Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB kontrahieren, sind die besonderen Schutzbestimmungen des Verbraucherrechts zu beachten. Dies umfasst insbesondere Widerrufsrechte und Transparenzpflichten bei Vertragsabschluss.