

# Mängel und Haftungsrisiken im Zusammenhang mit der Energieberatung

**Dr. Florian Krause-Allenstein**

Rechtsanwalt + Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Schiedsrichter und Schlichter nach SOBau

SK Rechtsanwälte

Tesdorpfstraße 19 | 20148 Hamburg

Fon: 040 441 40 934 | Fax: 040 445 06 391

[fka@sk-anwaelte.de](mailto:fka@sk-anwaelte.de) | [www.sk-anwaelte.de](http://www.sk-anwaelte.de)

SK

SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN

KANZLEI FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

# Anspruch auf bestimmte Sachverständigenbescheinigung?

OLG Koblenz, Urt. vom 16.4.2010 - Az. 10 U 735/09

- **Sachverhalt:**

AG beauftragt Sachverständigen (SV) mit Energieberatung zur Planung der Erzielung von Fördermitteln. Die dem SV übergebenen Pläne sind veraltet → Berechnung zu geringer Fläche → Vorgaben der Fördermittelrichtlinie nicht erreicht. Hat AG Anspruch auf Bescheinigung?

- **Entscheidung:**

Nein. SV müsste Erklärung abgeben, deren Richtigkeit er nicht kennt. Unerheblich ist, dass SV durch Neuberechnung die Unkenntnis beseitigen könnte oder ggf. Unrichtigkeit der Pläne hätte erkennen können.

- **Merke:**

Das Ausstellen einer falschen Fördermittelurkunde ist nach Ansicht des OLG Koblenz eine strafbare Handlung!

# Schuldet Architekt Abruf von Fördermitteln?

LG Meiningen, Urteil vom 13.12.2007, 1 O 415/07

- **Sachverhalt:**

Geleistete Fördermittel für ein Altenheim mussten innerhalb zweier Monate nach Abruf verbraucht werden. Dies wird nicht umgesetzt. AG nimmt bauüberwachenden Architekten wegen zu zahlender Zinsen von 40 TEUR in Anspruch. Zu Recht?

- **Entscheidung:**

Nein. Architekt schuldet grundsätzlich nicht die Überwachung der fristgerechten Verwendung der Fördermittel. Dies ist Bauherrenaufgabe.

- **Merke:**

Planer kann in die Verpflichtung durch faktisches Handeln oder ausdrückliche Vereinbarung „hineinrutschen“. → Klare Vereinbarungen im Vertrag treffen!

# Haftet Architekt für Einhaltung der Fördervorschriften?

OLG Hamm, Urteil vom 11.09.2002 - 25 U 208/01

- **Sachverhalt:**

Architekt plant und überwacht Krankenhausbau. Fördermittelrichtlinie sieht vor, dass Baukostensteigerung sofort angezeigt werden muss. Eine entstehende Steigerung wird zu spät angezeigt. Bauherr nimmt Planer wegen 350 TEUR Schadensersatz in Anspruch.

- **Entscheidung:**

Ohne Erfolg. Planer schuldet nicht die Einhaltung der Fördermittelrichtlinien, da dies nicht in seinem Vertrag ausdrücklich erwähnt wurde.

- **Merke:**

Anders wäre es gewesen, wenn der Verlust der Fördermittel auf einen Kostenermittlungsfehler des Architekten zurückzuführen gewesen wäre.

# Haftet Architekt für zu spät beantragte Fördermittel?

BGH, Urteil vom 29.02.1996 - VII ZR 90/94

- **Sachverhalt:**

Bei Umbau eines Geschäftshauses übernimmt Planer mündlich die Beantragung von Fördermitteln. Der Antrag des Architekten kommt zu spät, woraufhin er vom AG auf Schadensersatz i.H.v. 90 TEUR in Anspruch genommen wird.

- **Entscheidung:**

Mit Erfolg! Mit Zusage, sich um Fördermittel zu bemühen, übernimmt Architekt vertragliche Nebenpflicht zum Architektenvertrag.

- **Merke:**

Hier reichte die bloße mündliche Zusage des Architekten für seine Haftung aus. Pflichten (und Honorar) klar im Architektenvertrag regeln!

# Haftet Architekt für Missachtung von Fördermittelrichtlinien?

LG Köln, Urteil vom 15.12.2004 – 14 O 201/04

- **Sachverhalt:**

Architekt plant Freizeitbad mit Fördermitteln von 85 TEUR. Gegenstand des Vertrages ist auch die Erlangung der Fördermittel. Durch Umplanung unterschreitet Wasserfläche die Fördergrenze → Fördermittel werden versagt. AG verlangt Schadensersatz.

- **Entscheidung:**

Mit Erfolg! Der Architekt hatte die Erlangung der Fördermittel übernommen und musste deshalb seine Planung darauf ausrichten.

- **Merke:**

Den Architekt entlastete es im vorliegenden Fall nicht, dass der Bauherr die Umplanung gefordert hatte. Architekt hätte Bauherrn auf die Folgen hinweisen müssen!

# Hausverwaltung haftet für fehlenden Fördermittelhinweis!

LG Mönchengladbach, Urteil vom 29.09.2006 - 5 T 51/06

- **Sachverhalt:**

Heizung in MFH wird auf Erdgas umgestellt. Verwalter weist WEG nicht auf mögliche Fördermittel hin. WEG nimmt daraufhin Verwaltung auf Schadensersatz in Anspruch.

- **Entscheidung:**

Zu Recht. Verwalter hätte auf Möglichkeit der Fördermittel hinweisen müssen! WEG muss sich aber Mitverschulden zurechnen lassen.

- **Merke:**

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Erlangung von Fördermitteln wird auch den Planer treffen, insbesondere dann, wenn er eine Sonderausbildung als Energieberater hat.

# Versicherungsschutz des Planers für Verlust von Fördermitteln?

OLG Bamberg, Urteil vom 23.10.1997 - 1 U 57/97

- **Sachverhalt:**

Architekt übernimmt Pflicht zur Beantragung von Fördermitteln. Nach zu spätem Antrag wird er erfolgreich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Ist er hiergegen versichert?

- **Entscheidung:**

Ja. Die „normalen“ Ausschlussklauseln für Kostenüberschreitung oder Terminüberschreitung greifen nicht. Versicherung muss zahlen.

- **Praxistipp:**

Im individuellen Versicherungsvertrag können besondere Ausschlussklauseln „lauern“. Im Zweifel bei Übernahme entsprechender Pflichten Versicherer konsultieren!

## Fazit / offene Fragen

- Was Energieberater schuldet, ergibt sich durch Vertragsauslegung  
→ Vertragsgestaltung entscheidend für Haftung!
- Je nach Inhalt des Vertrages schuldet Energieberater
  - rechtzeitige Beantragung der Fördermittel
  - vollständige Berücksichtigung aller Fördermittel
  - Einhaltung der Fördermittelrichtlinien.
- Energieberater haftet, wenn Fördermittel nicht erlangt werden
- Energieberater haftet, wenn Fördermittelbescheinigung falsch gegenüber
  - Auftraggeber
  - Käufer der Wohnung
  - Mieter?

## Fazit / offene Fragen

- Haftet Energieberater Fördermittelgeber, wenn Rückforderung bei Fördermittelempfänger nicht mehr möglich (Insolvenz)?
- Haftet Energieberater für nicht erreichte energetische Verbrauchswerte trotz Einhaltung der Fördermittelrichtlinien?
- Strafbarkeit falsch ausgestellter Energiepässe?

# Praxistipps

- Regeln Sie die Leistungspflicht in Ihrem Vertrag klar und eindeutig
- Stellen Sie im Vertrag eindeutig dar, was Sie nicht schulden. Z.B.
  - Keine Beratung / Beantragung / Überwachung der Erlangung von Fördermitteln.
  - Keine Einhaltung der baulichen Anforderungen an Fördermittelrichtlinien
  - Kein Erzielen der beabsichtigten energetischen Maximalwerte des Gebäudes
- Stellen Sie im Vertrag dar, dass die Erzielung der energetischen Maximalwerte stark Nutzerabhängig ist!

SK

SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN

KANZLEI FÜR BAU - UND ARCHITEKTENRECHT