

Sachverständigenforum

Risiken bei Kfw – Effizienz – Haus – Krediten und
Haftungsrisiken für die Sachverständigen

Stephan Deckert

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

29.02.2016



Übersicht

- I. Vertragseinordnung**
- II. Vertragsinhalt**
- III. Rechte des Bestellers bei Mängeln**
- IV. Verjährung**
- V. Praxisfälle Rechtsprechung**

I. Rechtliche Einordnung des Energieberatervertrages

Energieberater ist keine geschützte Berufsbezeichnung. Keine beruflichen Standards oder Regeln einschlägig.

Bei dem Energieberatungsvertrag handelt es sich i.d.R. um einen Werkvertrag i. S. d. § 631 BGB.

Damit schuldet der Energieberater den mit dem Vertrag bezweckten Werkerfolg. Das gilt jedenfalls immer dann, wenn Erstellung des Energieausweises geschuldet ist.

Dienstvertrag ausnahmsweise dann, wenn z.B. nur Beratung zur Durchführung der Beratung selber geschuldet ist

- **Praxishinweis** :
- Es empfiehlt sich, den Tätigkeitsbereich genau festzuschreiben und auch ausdrücklich zu benennen, was nicht geschuldet sein soll.
 - z. B.
 - Keine Beratung/Beantragung oder Überwachung der Erlangung von Fördergeldern
 - Es wird nicht die Erzielung des energetischen Maximalwert geschuldet
- Energetische Baubegleitung ist regelmäßig keine Bauleitung !
- Keine bzw. begrenzte Zusicherungen machen
- Ggfs. Haftungshöchstgrenzen im Vertrag vereinbaren

II. Vertragsregelinhalt

- Objektbezogene *Optimierung des Energiebedarfs* mit dem Ziel, diesen zu senken
- Umfassende, richtige *Bestandsanalyse* mit Energieausweis
- Konkrete umsetzbare *Optimierungsvorschläge*
- Durchführung muss dafür geeignet sein, dass erforderliche *Genehmigungen* erteilt werden können.

III. Vergütung

Da die Tätigkeit nicht der HOAI unterfällt, ist Vergütung frei vereinbar.

IV. Rechte des Bestellers bei Mängeln

Die Gewährleistungsansprüche des AG richten sich nach den vertraglichen, sonst den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Werkvertragsrechts §§ 631 ff BGB.

Nacherfüllung § 635 BGB

Nacherfüllung ist nur möglich, wenn sich der Mangel noch nicht endgültig im Bauwerk verwirklicht hat.

Rücktritt oder Minderung §§ 636, 638 BGB

Möglich, wenn trotz Fristsetzung keine Nacherfüllung erfolgt

Schadensersatz §§ 636, 280 ff BGB

Besteht insbesondere in folgenden Fällen :

1) Fruchtloser Fristablauf nach Mängelbeseitigungsaufforderung, sofern diese noch möglich ist

2) Mangelhafte Beratungsleistung hat sich im Bauwerk verwirklicht und kann nicht mehr nachgebessert werden

(z.B. fehlerhafter Energieausweis, fehlerhaftes Modernisierungskonzept und daraus resultierende Mangelfolgeschäden)

V. Verjährung der Gewährleistungsansprüche

- Energieberatervertrag ist als Planungsleistung für ein Bauwerk Werkvertrag, so dass die gesetzliche Verjährungsfrist 5 Jahre nach § 634 a Abs. 1 BGB beträgt.
- Die Verjährungsfrist beginnt mit der **Abnahme** der Energieberatungsleistung.

KfW Merkblatt 151/152 (Sanieren) und 153 (Bauen) i.d.F. vom 01.04.2016

Hinweise für Ersterwerber

Beim *Ersterwerb* muss der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag eine Haftung des Verkäufers für das vereinbarte KfW-Effizienzhausniveau oder Einzelmaßnahmen gemäß "*Bestätigung zum Antrag*" für den Förderkredit sowie die Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt "*Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers*" an den Käufer enthalten.

Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages zu tragen, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhausniveau oder die Einzelmaßnahme nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW aus diesen Gründen den Förderkredit vom Darlehensnehmer **innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB** zurück fordert.

Urteil LG Koblenz vom 01.03.2013 8 O 134/12 (Faktische Bauüberwachung)

Leitsatz :

Ein Energieberater, der ohne ausdrückliche Verpflichtung die Umsetzung der von ihm empfohlenen energetischen Maßnahmen begleitet, haftet dem Bauherrn wie ein mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt.

Sachverhalt :

Energieberater empfiehlt WDVS System und wird mit Erstellung des Energiesparnachweises beauftragt. Ohne schriftliche Regelung überwacht er die Ausführung auch tatsächlich. Das WDVS – System ist nicht fachgerecht angeschlossen worden. Es dringt Feuchtigkeit ein. Streitig ist die tatsächliche Beauftragung der Überwachung der Maßnahmen.

Entscheidung :

Das LG verurteilt den Energieberater auf SE, weil die tatsächliche Übernahme der Bauüberwachung als konkludente Vereinbarung zu werten ist. E hatte auch Teilgewerke abgenommen und Rechnungen freigegeben. Grenze zur Gefälligkeit ist überschritten. Das gilt insbesondere auch für Energieberater, die nicht in die Architektenrolle eingetragen sind und keinen schriftlichen Vertrag erhalten.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.11.14 – 2 -16 S 107/14 Überwachung Antragsunterlagen

Leitsatz :

Für den Energieberater besteht keine Rechtspflicht, sich bei der KfW zu erkundigen, ob die von ihm für den Bauherrn vorgefertigten Antragsunterlagen für Fördermittel tatsächlich bei der KfW eingegangen sind.

Sachverhalt :

E wird mit Baubegleitung eines EFH beauftragt und übersendet Fördermittelantrag im Entwurf an den Bauherrn. Dieser enthielt auch den KfW Hinweis, dass Beginn des BV nicht vor Eingang der Unterlagen erfolgen darf und endgültiger Zusage abgewartet werden sollte. Der vom BH versendete Antrag geht auf Postweg verloren. BH beginnt dennoch mit BV. KfW versagt Fördermittelzuschuss mit der Erklärung den Antrag nie erhalten zu haben. BH verlangt von E 6.000,00 Euro Schadensersatz für verlorene Fördermittel.

Entscheidung :

Die Klage wird abgewiesen. Hinweise waren für BH verständlich und eindeutig. Eine Rechtspflicht zur Nachfrage des Zugangs der Unterlagen aus dem Baubetreuungsvertrag hat E nach Auffassung des Gerichts nicht.

Urteil OLG Koblenz Urteil vom 16.04.2010 10 U 735/09

Leitsatz :

- **Der AG einer Energieberatung hat gegen den Energieberater keinen Anspruch auf Ausfüllung einer SV – Bescheinigung für Fördermittel, wenn feststeht, dass die hierfür erforderlichen Berechnungen nicht vorliegen.**

Sachverhalt :

E erhält für Sanierungsmaßnahmen einen Bauplan von 1962. Dieser enthält abweichende Flächenangaben zu dem tatsächlich ausgeführten Objekt. Die tatsächlichen Flächen sind größer als im Plan angegeben. Daher ist unklar, ob durch die Sanierungsmaßnahmen tatsächlich Neubauniveau erreicht wird.

Der Energieberater weigert sich daher, die Bestätigung über die planmäßige Durchführung der Maßnahmen zu unterschreiben und meint, es sei eine Neuberechnung der Maßnahmen und Kosten erforderlich.

Entscheidung :

Es besteht kein Anspruch auf Abgabe der Erklärung. E würde mit der Unterschrift auf dem Formular insbesondere auch die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben bestätigen.

Wegen der Planabweichungen kann aber nicht festgestellt werden, ob das erforderliche Neubau – Niveau nach EnEV eingehalten wurde.

Sachverständige müsste eine Versicherung abgeben, ohne deren Richtigkeit zu kennen.

Unerheblich sei, dass SV die Unkenntnis durch Neuberechnung ggfs. beseitigen könnte oder aber er die Unrichtigkeit sogar zu vertreten habe, weil er diese erkennen konnte.

Fazit : Liefert der Bauherr falsche bzw. veraltete Daten, muss dieser den ursprünglich geschlossenen Vertrag erweitern bzw. ändern, wenn er eine Bescheinigung für die Fördermittelzusage des Sachverständigen haben möchte.

Urteil OLG Frankfurt Beschluss vom 15.12.2014 – 18 – U 38/14

Reichweite des Energieausweises

Leitsatz :

Der EnEV – Nachweis dient dem Nachweis der energetischen Qualität eines Gebäudes. Er dient nicht der Ermittlung der Heizungsart oder Heizungsauslegung. Zwischen Mangel und Schaden muss einerseits Kausalität als auch ein Zurechnungszusammenhang vorliegen.

Letzterer liegt nur vor, wenn die verletzte Pflicht gerade den Zweck hat, den Geschädigten vor dem eingetretenen Schaden zu schützen.

Sachverhalt :

E erstellt mangelhaften Energiesparnachweis. Auf Grundlage des Nachweises hat Bauherr eine unzureichende Wärmepumpen - Heizungsanlage eingebaut. Daher soll eine Ergänzung durch Elektroheizungen und Kaminofen erforderlich sein. Schaden 10.000,00 Euro, der klageweise geltend gemacht wird.

Entscheidung :

Ohne Erfolg ! Die Klage wird abgewiesen.

Es fehlt an einer zurechenbaren Verursachung.

Der ENEC Nachweis hat nicht den Zweck, den Auftraggeber die Dimensionierung der Heizungsanlage zu ermöglichen sondern nur die energetische Qualität des Gebäudes für die Baugenehmigung darzustellen.

Die Dimensionierung der Heizung erfolgt aber auf Grundlage der Heizlastberechnung. Die Heizlastberechnung hat der BH aber nicht durchführen lassen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Noch Fragen ?

Wir stehen gerne zur Verfügung !

Stähler Rechtsanwälte

Johann- Krane – Weg 10

48149 Münster

Fon : 0251/919180

Fax : 0251/9191819

Mail : info@staehler-rae.de

