



Ernst Rechtsanwälte

Tel. 069 48 0027 84

www.anwalt-baurecht-frankfurt.de



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

LG Frankfurt vom 26.11.2014 Az. 2 16 S 107/14

Sachverhalt

Der Energieberater wird mit der Baubegleitung eines EFH durch den Bauherrn beauftragt. Er fertigte daraufhin einen Fördermittelantrag auf einen KfW Investitionszuschuss (Programm 430) und übersendete diesen dem Bauherrn mit folgenden (KfW-) Hinweisen auf dem Antrags-Deckblatt:

„...dass mit dem Vorhaben nicht vor Eingang der Antragsunterlagen bei der KfW begonnen werden darf. Nach positiver Prüfung ihres Antrags erhalten Sie von uns (=KfW) eine Zuschuss Zusage. Wir empfehlen Ihnen, diese Zusage abzuwarten und erst dann mit Ihrem Sanierungsvorhaben zu beginnen.“

Der vom Bauherrn auf dem Postweg übersandte Antrag ging verloren. Gleichwohl beginnt der Bauherr mit den Arbeiten und will den Energieberater vor und nach Beginn des Bauvorhabens mehrfach nach dem Bearbeitungsstands des KfW-Antrags befragt haben. Der Energieberater meint, dem Bauherrn sei es überlassen gewesen, ob er den Antrag zur Finanzierung unterschreibe und bei der KfW einreiche oder die Baumaßnahme ohne Fremdmittel und ohne den Kreditantrag ausführen lasse.

Nach Fertigstellung versagte die KfW den Fördermittel-Zuschuss i.H.v. € 6.000,- und behauptet, den Antrag nie erhalten zu haben. Den Zuschuss verlangt der Bauherr nun vom Energieberater als Schadenersatz.

Entscheidung

Zu Unrecht, urteilen AG und LG. Der Energieberater ist seiner Hinweispflicht durch die Übersendung des KfW Antrags-Deckblatts nachgekommen. Die Hinweise sind so verständlich, dass auch der Bauherr diese verstehen konnte.

Das AG stellt fest, dass der Bauherr damit vollständig informiert war. AG und LG sehen die vertraglich übernommenen Pflichten des Energieberaters dadurch als erfüllt an, dass dieser für den Bauherrn einen Fördermittelantrag vorbereitete, in Abschnitt 5 des Fördermittelantrages als Sachverständiger die Energie - Effizienz der geplanten Maßnahmen bestätigte und dem Bauherrn den Fördermittelantragsvordruck übersandte.

Eine Rechtspflicht zur Nachfrage, ob die Antragsunterlagen tatsächlich eingegangen sind, folgt weder aus dem Baubetreuungsvertrag noch aus den nachfolgenden Gesprächen.

Soweit der Bauherr durch die Nachfragen beim Energieberater nach dem Verbleib selbst wusste, dass weder der Energieberater noch er selbst eine Förderzusage habe, wäre es ausschließlich Sache des Bauherrn, sich selbst Gewissheit zu verschaffen, ob die Übersendung der Antragsunterlagen erfolgreich war, so das Landgericht.

Für das AG dokumentiert der Bauherr selbst, dass er das Risiko, keinen Zuschuss mehr zu erhalten, bewusst in Kauf nahm, in dem er schließlich vorsätzlich mit den Arbeiten begonnen habe, obwohl noch keine Förderzusage der KfW vorlag.

Praxistipp

1. Für den Energieberater empfiehlt sich, den Tätigkeitsbereich vertraglich genau festzuschreiben. Energetische Baubegleitung ist keine Bauleitung.
2. Der Energieberater wird von der KfW nicht über von ihm gutachterlich bestätigte Anträge oder gar deren Bewilligungen informiert. In der Praxis sind Unregelmäßigkeiten bei der KfW jedoch nicht selten. Es empfiehlt sich seitens des Bauherrn (Antragstellers) den Zugangsnachweis sicherzustellen. Erfahrungsgemäß erfolgt aber eine zeitnahe Reaktion der KfW auf die Anträge, sodass schon ein Ausbleiben der Reaktion eine Nachfrage nötig macht.
3. Das LG machte in der mdl. Verhandlung deutlich, dass es den Pflichtenkreis des Energieberaters überspannen würde, den bereits erteilten und klar verständlichen Hinweis nochmals wiederholen zu müssen. Nur wenn man eine Pflichtverletzung bejahen würde, käme hier sogar ein Mitverschulden des Bauherrn in Frage, das so schwer wiegt, dass Ansprüche gemäß § 254 Abs.1 BGB vollständig kompensiert würden (unter Hinweis auf: LG Frankfurt vom 30.7.2012 Az. 2-01 O 8/12).