



## **Architekt haftet für falsche Beratung hinsichtlich von KfW-Fördermitteln für energetische Sanierung eines Hauses Haftung bei Falschberatung auch in rechtlicher Sicht**

**Landgericht Frankenthal (Pfalz), Urteil vom 25.01.2024  
- 7 O 13/23 -**

Ein Architekt, der bei der Gebäudesanierung seine Kunden nicht nur in technischer Hinsicht berät, sondern auch Ratschläge zum Erhalt von Fördermitteln erteilt, muss für Schäden einstehen, wenn er die Fördervoraussetzungen fehlerhaft einschätzt. Dies hat das Landgericht Frankenthal entschieden.

Die Richter betonen, der Architekt könne sich nicht im Nachhinein darauf berufen, er arbeite im Rahmen der Energieberatung nur auf technischer Ebene. Sie gaben der Klage einer Frau aus Ludwigshafen statt, der im Nachhinein die Auszahlung von KfW-Fördermitteln für die energetische Sanierung ihres Hauses verweigert wurde.

Die Frau hatte sich zusammen mit ihrem mittlerweile verstorbenen Mann dazu entschlossen, ihr Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen energetisch sanieren zu lassen und wollte dafür möglichst auch Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau ("KfW") erhalten.

Sie ließ sich dahingehend von einem Architekten beraten, der auch Leistungen im Bereich der Energieberatung anbietet. Dieser empfahl, das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln, da dies eine Voraussetzung für die Gewährung von KfW-Fördermitteln im Rahmen des Programms "Energieeffizient Sanieren" sei.

Entsprechend der Beratung des Architekten stellte das Ehepaar den Antrag auf die Fördermittel noch bevor die Umwandlung des Hauses in Wohnungseigentum vollzogen war. Nachdem die Sanierungsarbeiten durchgeführt und die Umwandlung in Wohnungseigentum abgeschlossen waren, rief das Ehepaar die Fördermittel ab. Die KfW verweigerte jedoch die Auszahlung, da nach den Förderbedingungen nur Eigentümer von bestehenden Eigentumswohnungen antragsberechtigt seien; eine Umwandlung in Wohnungseigentum erst nach Antragstellung genüge dagegen nicht. Die nun entgangenen Vorteile verlangten die Eigentümer von dem Architekten ersetzt.

Die Kammer gab der Klage statt. Der Architekt habe nicht nur auf technischer Ebene gearbeitet, sondern mit seiner beratenden Tätigkeit zu den Fördervoraussetzungen der geplanten Sanierungsmaßnahme eine sogenannte Rechtsdienstleistung erbracht. Da die Information über die Voraussetzungen für die KfW-Förderung der geplanten Maßnahme unzureichend gewesen sei, habe er seine Schutzpflichten aus dem Beratungsvertrag verletzt.

Hätten die Eheleute den Antrag erst nach der Umwandlung in Wohnungseigentum gestellt, hätten sie die Fördermittel erhalten.

Den daraus entstandenen Schaden muss der Architekt nun erstatten.

PB Consult Personalberatung  
Arndtstraße 37a  
60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 7103 4711  
Telefax: +49 69 9055 0473  
Mobil: +49 177 577 4022  
E-Mail: [info@pbconsult.org](mailto:info@pbconsult.org)  
Internet: [www.pbconsult.org](http://www.pbconsult.org)

Frankfurter Volksbank eG  
BLZ: 501 900 00  
Kto: 60000 131 35

USTID: 93 428 145 703