

## Leitfaden DGNB Auditor (national)

### 1. Leistungsbild DGNB Auditor

Die Ausbildung zum DGNB Auditor richtet sich an die Akteure in der Baubranche, die den Planungs- und Bauprozess von Anfang bis zum Ende im Sinne der DGNB Zertifizierung eng begleiten, dokumentieren und einreichen wollen. Als DGNB Auditor verfügen Sie über das Grundlagenwissen zu den einzelnen Fachthemen des nachhaltigen Bauens. Damit sind Sie in der Lage, sich mit dem Bauherrn und dem Projektteam kompetent über die im DGNB System geforderten Nachweise und Dokumentationsanforderungen in den einzelnen Kriterien sowie in den Wechselwirkungen zwischen den Kriterien auszutauschen.

Als DGNB Auditor prüfen und dokumentieren Sie Projekte nach Maßgabe des DGNB Systems zur Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden oder Quartieren. Sie beraten sowohl hinsichtlich der im Zertifizierungsprozess notwendigen Schritte als auch hinsichtlich wertvoller Optimierungspotentiale, die die Performance und Qualität des Gebäudes / Quartiers verbessern können.

Organisatorisch sind Sie als DGNB Auditor entweder unabhängiger Dritter und arbeiten im Auftrag des Bauherrn, des Planers oder des Bauunternehmers, oder Sie fungieren als Angestellter und damit als persönlicher Berater des Bauherrn. Sie führen u.a. eigenständige Pre-Checks bzw. Pre-Assessments durch als „Bestandsaufnahme“ und zur Einschätzung der erreichbaren Bewertung des DGNB Zertifikats (Platin, Gold, Silber oder Bronze).

### 2. Wie kann ich DGNB Auditor werden?

Die Ausbildung zum DGNB Auditor richtet sich an Professionals, die bereits einschlägige Berufserfahrung im Baubereich, idealerweise in Verbindung mit dem Thema Nachhaltigkeit erworben haben. Um DGNB Auditor zu werden benötigen Sie eine Ausbildung mit anschließender Prüfung durch die DGNB. Diese Prüfung wird von unterschiedlichen Partnern der DGNB angeboten.

Zulassungsvoraussetzung für die Ausbildung zum **DGNB Auditor für Gebäude** ist ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder Ingenieurwissenschaft (Diplom / Master) sowie drei Jahre relevante Berufspraxis oder ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder Ingenieurwissenschaft (Bachelor) sowie fünf Jahre relevante Berufspraxis. Alternativ werden auch die Ausbildung zum staatlich geprüften / anerkannten Techniker und eine fünf Jahre währende relevante Berufspraxis oder eine abgeschlossene gewerblich-technische Berufsausbildung im Bau- und Immobiliensektor, der Industrie oder im bauausführenden / -verarbeitenden Gewerbe sowie acht Jahre relevante Berufspraxis für die Zulassung anerkannt. Des Weiteren wird die bestandene Ausbildung zum DGNB Registered Professional und zum DGNB Consultant sowie zwei Jahre relevante Berufspraxis anerkannt.

Zulassungsvoraussetzung für die Ausbildung zum **DGNB Auditor für Quartiere** ist ein abgeschlossenes Studium der Architektur, einer baubezogenen Ingenieurwissenschaft oder der Raumplanung o.ä. (Diplom / Master) sowie vier Jahre Berufserfahrung nach dem Studium im Bereich Städtebau / Stadtplanung. Eine Promotion in diesem Berufsfeld verkürzt die notwendige relevante Berufserfahrung auf zwei Jahre.

Durch DGNB Partner ausgebildete Auditoren haben die Möglichkeit, den Status eines DGNB Auditors durch die Zahlung einer einmaligen Zulassungsgebühr zu erwerben.

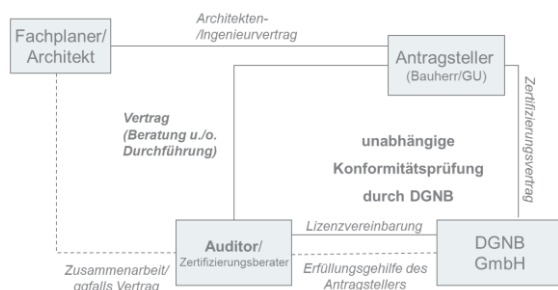
Grundsätzlich benötigt der DGNB Auditor die Kenntnisse aus den Grundlagenmodulen sowie die Ausbildung zum DGNB Consultant.

Eine anschließende kostenfreie Lizenzierung zum DGNB Auditor ermöglicht die Einreichung der Prüfdokumente. Für die jährliche

Verlängerung der DGNB Auditorenlizenz ist der Besuch eines kostenpflichtigen DGNB Auditorentages Voraussetzung.<sup>1</sup>

Zielgruppe sind Architekten, Stadtplaner, Bauingenieure, Bauphysiker, Projektsteuerer, Projektleiter, Bautechniker und DGNB Consultants.

### 3. Wie sind die einzelnen Vertragsbeziehungen zwischen DGNB, Auditor und Bauherr/ Antragsteller ausgestaltet?



Dieses Schaubild bietet eine Gesamtdarstellung im Überblick zu den am Zertifizierungsprozess beteiligten Personen.

### 4. Welche rechtlichen Beziehungen kann der DGNB Auditor im Rahmen des Audits eingehen und welche Rechtsverhältnisse werden dabei zugrunde gelegt?

- DGNB Auditor** berät **Auftraggeber** im Hinblick auf eine mögliche Zertifizierung
- DGNB Auditor** übernimmt für den **Auftraggeber** die Auditierung/das Zertifizierungsprojekt
- DGNB Auditor** beauftragt **Fachplaner** (mittelbar oder unmittelbar)
- DGNB Auditor** ist **Angestellter** des Auftraggebers

Jeder dieser Beziehungen liegen unterschiedliche Vertrags- und Rechtsverhältnisse zugrunde.

a. Solange der DGNB Auditor den Bauherren lediglich berät, aber noch keinen Auftrag für eine konkrete Zertifizierung hat, fungiert er als sein Berater. Rechtlich betrachtet liegt diesem Rechtsverhältnis ein Beratungsvertrag im Sinne entgeltlicher Geschäftsbesorgung zugrunde. Geschuldet wird hier in der Regel eine reine Beratungsleistung, kein Erfolg.

b. Bei dieser Variante wird der DGNB Auditor vom Bauherrn eingeschaltet, um ihm die Erteilung des angestrebten Zertifikats zu verschaffen. Hierzu hat der DGNB Auditor zunächst „nur“ die geforderten Unterlagen für das Zertifikatsaudit zusammenzustellen und einzureichen. In der Praxis wird der DGNB Auditor jedoch bereits in den Planungs- und idealerweise auch den Bauausführungsprozess beratend oder steuernd mit eingebunden, um diesen unter Beachtung der DGNB Systemvorgaben zu begleiten.

Der DGNB Auditor schuldet somit seinem Auftraggeber die komplette Durchführung des Auditierungsprozesses, um eine Zertifizierung, möglichst mit der geplanten Auszeichnungsstufe, zu ermöglichen. Dabei wird er vorab im Wege einer Plausibilitätsprüfung die Planung und die Ausführung hinsichtlich der Erreichbarkeit der entsprechenden Auszeichnungsstufe prüfen. Auch wenn eine bestimmte Auszeichnungsstufe zumeist nicht explizit garantiert wird, so darf der Bauherr aufgrund eines erfolgten Pre-Checks durch den DGNB Auditor wenigstens von der Übernahme der „Gefahr für das Gelingen“ ausgehen (ebenso wie der Architekt i.d.R. eine „dauerhaft genehmigungsfähige Planung“ schuldet). Vor diesem Hintergrund wird man dabei wohl den Charakter eines Werkvertrages bejahen.

c. Soweit der DGNB Auditor Tätigkeiten von Fachplanern im Rahmen des Audits berücksichtigen muss (z.B. Gutachten zu LCA, LCC), kann er diese Tätigkeiten selbst übernehmen, soweit er hierfür die Fachkompetenz hat oder mit von Bauherren

<sup>1</sup> Eine DGNB Auditoren Lizenz ist derzeit nur beim DGNB Auditor Gebäude vorgesehen.

oder ihm selbst beauftragten Fachplanern zusammenarbeitet.

Übernimmt der DGNB Auditor als Planer solche Leistungen mit, so schuldet er nicht nur das z.B. mangelfreie Erstellenlassen eines Gutachtens oder eines Bauwerks durch Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung, sondern auch, dass dieses Werk so geschaffen ist, dass die Kriterien des DGNB Systems erfüllt sind und damit die Voraussetzungen einer Zertifizierung erfüllt sind.

d. Im Falle einer Anstellung bei einem potentiellen Bauherren kann der DGNB Auditor die Einreichung für seinen Arbeitgeber selbst übernehmen, wird aber mit seiner Expertise in der Regel eher als interner, fachlich zuständiger Ansprechpartner und Mittler zwischen dem Arbeitgeber und einem externen Auditor fungieren.

#### 5. Welche(s) Rechtsverhältnis(se) besteht/bestehen zwischen DGNB Auditor und Bauherr?

Bauherr/Antragsteller und DGNB schließen einen Zertifizierungsvertrag. Dort sind die einzelnen Schritte aufgeführt, die im Rahmen der Konformitätsprüfung durchlaufen werden. Die DGNB verpflichtet sich dabei, die Zertifizierung auf der Grundlage der vom DGNB Auditor eingereichten Unterlagen durchzuführen. Am Ende steht das Zertifikat, dass zugunsten des Antragstellers/Bauherrn ausgestellt wird. Der Bauherr wird verpflichtet, sich eines DGNB Auditors zur Einreichung zu bedienen. Ohne Einschaltung eines DGNB Auditors ist eine Zertifizierung nicht möglich, da nur der DGNB Auditor die Unterlagen qualifiziert zusammenstellen, einreichen und etwaige Rückfragen kompetent beantworten soll. Am Ende einer erfolgreich durchgeführten Konformitätsprüfung steht die Erteilung des (Vor-)Zertifikats sowie beim Zertifikat der Plakette.

#### 6. Welche Haftungsrisiken bestehen für den DGNB Auditor?

Die Haftungsansprüche gegen den DGNB Auditor hängen mit der von ihm vertraglich geschuldeten Leistung zusammen. Dabei ist zu unterscheiden, ob er einen Erfolg, nämlich das Erreichen des angestrebten/vereinbarten Zertifikats schuldet, dann liegt ein **Werkvertrag** vor oder ob er lediglich Beratungstätigkeiten vornimmt; in diesem Fall spricht man von einem **Dienstvertrag**. Gegebenenfalls sind auch Mischverhältnisse denkbar.

Das Interesse des Bauherrn wird zumeist sein, dass der DGNB Auditor seine Tätigkeiten in der Form vornimmt, dass nicht nur der Auditierungsprozess an sich korrekt durchgeführt wird, sondern auch das Zertifikat in der gewünschten Auszeichnungsstufe erteilt wird. Neben Hinweis- und Beratungspflichten insbesondere gegenüber dem Planer und dem Bauherrn gehört es zu den Aufgaben des DGNB Auditors, eine Bewertung der Planungsleistungen vorzunehmen, ob diese für eine Zertifizierung ausreicht bzw. geeignet ist und welche Auszeichnungsstufe damit ggfalls. erreicht werden kann. Außerdem hat der DGNB Auditor zu überprüfen, ob die ausgeschriebenen Bauleistungen im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsaspekte ausreichend sind oder mangelhaft, so dass das angestrebte Zertifikat dadurch nicht zu erreichen ist. Beruht die Nichterteilung des Zertifikats (mit) ursächlich auch auf seinen mangelhaften Beratungsleistungen und fehlenden Hinweisen an Planer und Bauherrn, so haftet er für die Nichterteilung des angestrebten Zertifikats, gegebenenfalls neben dem Planer/Architekten.

Vereinbart der DGNB Auditor mit dem Bauherrn lediglich, dass er Beratungsleistungen übernimmt und keine Verantwortung hinsichtlich des Erreichens des angestrebten Ziels des Zertifikats, handelt es sich hier um einen **Dienstleistungsvertrag**. Sein Erfolg besteht dann nicht in der Erreichung des Zertifikats, sondern in seinen

Beratungsleistungen und Hinweisen. Seine Tätigkeit beschränkt sich dann weitgehend auf Kommunikation mit der DGNB, Beantwortung von Rückfragen von Bauherr und Architekt und Bewertungen der vorgelegten Planungsleistungen bzw. der Bauausführung. Für den Nichterfolg ist er dann nicht verantwortlich. Fraglich ist dann allerdings, ob er über die reine Beratung auch die Einreichung schuldet, die für sich betrachtet einen Erfolg darstellen könnte.

Damit wird wohl in der Regel, vor allem dann, wenn sich Beratungs- und Auditierungsleistungen in einem Vertrag vermengen, auf den Schwerpunkt der Leistung abgestellt werden. Dieser würde wohl im **werkvertraglichen** Bereich liegen, da Sinn und Zweck der gesamten Beauftragung eines DGNB Auditors eben gerade die Durchführung der gesamten Auditierung bis zum Abschluss der Konformitätsprüfung ist. Entscheidend ist hierbei auch die vertragliche Ausgestaltung.

### 7. Welche Möglichkeiten hat der DGNB Auditor, sich gegen Haftungsrisiken zu versichern?

Nach einer Umfrage der Architektenkammer Baden-Württemberg ist die Tätigkeit des DGNB Auditors grundsätzlich vom Versicherungsschutz der Berufshaftpflichtversicherung des Architekten erfasst. Erbringt deshalb ein Architekt diese Leistungen, so sind diese vom Berufsbild erfasst im Rahmen und Umfang des Versicherungsvertrages. Ob dagegen die **isolierte** Auditorentätigkeit mitversichert ist, wird von den Versicherungen unterschiedlich beurteilt. Zum Teil sind diese isolierten Tätigkeiten überhaupt nicht versichert, zum Teil dann, wenn diese Leistungen von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, da diese dem Berufsbild zuzurechnen sind. Es empfiehlt sich deshalb, die Versicherung vorab zu konsultieren und nach einer gesonderten Bestätigung für die Tätigkeit als DGNB Auditor zu fragen.

### 8. Welche Abrechnungsmöglichkeiten bestehen hinsichtlich der Leistungen als DGNB Auditor?

Die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen enthält keine Grundleistungen im Hinblick auf Zertifizierungssysteme. In der HOAI 2013 sind in der LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) im Leistungsbild Gebäude (Anlage 10) als Besondere Leistungen,

#### „die Durchführung des Zertifizierungssystems“

aufgeführt. Es empfiehlt sich deshalb im Architektenvertrag diese Besondere Leistung ausdrücklich zu vereinbaren. Folgende Formulierung kann dabei verwendet werden:

„Der Auftragnehmer wird vom Auftraggeber mit der Durchführung der Zertifizierung nach DGNB beauftragt. Angestrebt wird die Auszeichnungsstufe [Platin/Gold/Silber/Bronze]. Diese Fach- und Beratungsleistungen sind in Abstimmung mit dem Auditor und dem Auftraggeber und dem Zertifizierer, der DGNB, zu erbringen. Für diese Besonderen Leistungen wird ein Honorar in Höhe einer Pauschalsumme von ... € vereinbart. Alternativ kann hier auch ein Zeithonorar vereinbart werden.“

### 9. Was passiert bei Entzug der DGNB Auditoren Lizenz?

Unter sehr engen Voraussetzungen, insbesondere bei Nichteinhaltung der Fortbildungsverpflichtung, kann es zum Entzug der DGNB Auditoren Lizenz kommen.

Sofern der Auditor keine Lizenz mehr besitzt, ist er zur Einreichung von Projekten bei der DGNB Konformitätsprüfung nicht mehr berechtigt.