



Wie Sie Haftungsrisiken vorbeugen

Wer haftet für den Energiepass?

Noch ist der Energiepass nicht vorgeschrieben. Aber wenn er 2006 zur Pflicht wird, wirft das auch neue rechtliche Fragen auf. Wir zeigen Ihnen, wo Haftungsfallen für Aussteller und Passempfänger lauern und wie Sie sich davor schützen können.

Der Energiepass soll lediglich der Information dienen. Auf Initiative des Bundesrates wurde dies in § 5a EnEG, Satz 3 eingefügt. Der Gesetzgeber wollte somit klarstellen, dass dem Energiepass keine weitere rechtliche Bedeutung zukommen soll. Wer hieraus jedoch den Schluss zieht, dass der Energiepass in Zukunft keine haftungsrechtliche Bedeutung haben wird, der täuscht sich gewaltig. Wer einen Energiepass ausstellt, der muss auch damit rechnen, dass er für die Richtigkeit haftet.

Vertragstyp zur Ausstellung des Energiepasses

Wird ein Fachkundiger mit der Erstellung eines Energiepasses beauftragt, so hat er die Leistungen, die durch die neue Energieeinsparverordnung definiert werden,

vertraglich zu übernehmen. Nach welchen Vorgaben ein solcher Energiepass auszustellen ist, ist zwar noch nicht geklärt. Fest steht aber, dass am Ende des Vertrags ein gewisses Arbeitsergebnis („Werk“), nämlich der Energiepass geschuldet ist. Da sich die Tätigkeit des Ausstellers somit nicht nur auf eine erfolgsunabhängige Dienstleistung beschränkt, ist ein bestimmter Erfolg und nicht nur die Handlung damit geschuldet. Deshalb ist das Ausstellen des Energiepasses als Werkvertrag zu bewerten. Für die Bedeutung der Unterscheidung Werk-/Dienstvertrag sei auf den Artikel im Gebäude-Energieberater 10/2005, S. 50 ff. verwiesen.

Die Haftung des Ausstellers bei fehlerhaftem Energiepass

Beispiel

Der Bauherr lässt einen Energiepass erstellen. Der Energiepass wird ausgestellt. Allerdings ist ein Rechenfehler enthalten. Der Bauherr erkennt diesen Fehler und verlangt vom Aussteller eine Korrektur. Er droht damit, einen anderen Planer mit der Erstellung des Ausweises zu beauftragen.

Wenn der Energiepass inhaltlich falsch ist und entgegen den Vorgaben der EnEV erstellt wurde, liegt ein mangelhaftes Werk vor. Dafür haftet der Aussteller nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 631 ff. BGB. Diese Haftung besteht zunächst darin, ein mangelfreies Werk zu erstellen. Er muss seine Pflicht erfüllen und den Energiepass korrigieren. Kommt der Aussteller dem trotz Fristsetzung des Bauherrn nicht nach, kann dieser den Energiepass durch einen Dritten ausstellen lassen und die Kosten vom Aussteller erstatten lassen.

Weitergehende Haftung des Ausstellers auf Schadensersatz

Beispiel

Der Energiepass wurde fehlerhaft erstellt, der Bauherr hat aber den Fehler im Energiepass nicht erkannt. Bei der Vermietung bzw. dem Verkauf seiner Wohnung hat er mit dem fälschlich ermittelten sehr guten Energiewert des Gebäudes geworben. Nach Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrages stellt sich der Fehler heraus. Der Mieter verlangt Mietminderung bzw. der Käufer eine Reduzierung des Kaufpreises.

Bei diesem Fall ist nun wie folgt zu differenzieren.

Hat der Passempfänger die Vorschriften der EnEV verletzt?

Wird ein Energiepass ausgestellt, so hat der Bürger seine Pflichten gegenüber dem Staat erfüllt. Der Gesetzgeber hat durch Satz 3 des § 5a EnEG klargestellt, dass der Energiepass lediglich informativen Charakter besitzt. Hiermit kann aber nur gemeint sein, dass dem Energiepass innerhalb der Rechtsbeziehungen zwischen Staat und Bürger keine weitere Bedeutung zukommt. Lediglich das Nichtausstellen des Energiepasses stellt eine Ordnungswidrigkeit gem. § 8 des EnEG dar. Ob der Ausweis falsch ist oder sonstige Mängel aufweist, ist in dieser Rechtsbeziehung zunächst unerheblich.

Ist ein fehlerhafter oder falscher Energiepass ein Sachmangel des Gebäudes?

Kommt zwischen Käufer und Verkäufer einer Immobilie ein Kaufvertrag zustande, **ohne** dass über die energetischen Werte des Objektes bzw. die Angaben im Energiepass gesprochen worden ist, könnte eine Haftung des Verkäufers grundsätzlich nur dann in Betracht kommen, wenn die Angaben des Energiepasses einen Sachmangel des Gebäudes darstellen würden. Dies ist aber grundsätzlich abzulehnen, da die Angaben des Energiepasses in diesem Fall gerade keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB darstellen¹⁾. Lediglich dann, wenn die Angaben des Energiepasses für die weitere Nutzung des Gebäudes für den Käufer von Bedeutung sind, kann ein Sachmangel des Objekts vorliegen, z.B. wenn das Gebäude wegen eines

§ 631
Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

(1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

(2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

§ 434
Sachmangel

(1) Die Sache ist frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst
2. wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann.

Zu der Beschaffenheit nach Satz 2 Nr. 2 gehören auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers, des Herstellers (§ 4 Abs. 1 und 2 des Produkthaftungsgesetzes) oder seines Gehilfen insbesondere in der Werbung oder bei der Kennzeichnung über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann, es sei denn, dass der Verkäufer die Äußerung nicht kannte und auch nicht kennen musste, dass sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in gleichwertiger Weise berichtigt war oder dass sie die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte.

(2) Ein Sachmangel ist auch dann gegeben, wenn die vereinbarte Montage durch den Verkäufer oder dessen Erfüllungsgehilfen unsachgemäß durchgeführt worden ist. Ein Sachmangel liegt bei einer zur Montage bestimmten Sache ferner vor, wenn die Montageanleitung mangelhaft ist, es sei denn, die Sache ist fehlerfrei montiert worden.

(3) Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge liefert.

höheren Energieverbrauchs in der vorgesehenen Art und Weise nicht mehr nutzbar ist. Tatsächlich dürften diese Fälle aber eine untergeordnete Rolle spielen, da insbesondere bei gebrauchten Immobilien regelmäßig ein Gewährleistungsausschluss in den notariellen Verträgen vereinbart wird.

Rechtliche Grundlage für die Ausstellung eines Energiepasses ist das Werkvertragsrecht. In einigen Fällen sind die Angaben als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen

i
INFO

So beugen Sie Haftungsansprüchen vor
Achten Sie darauf, dass Sie die Grundlagen, nach denen der Ausweis erstellt wird, im Vertrag explizit angeben. Versuchen Sie, die weitergehende Haftung auszuschließen oder begrenzen Sie die Haftung für leichte und mittlere Fahrlässigkeit auf die Höhe Ihrer Haftpflichtsumme. Stellen Sie insbesondere klar, dass die Angaben im Energiepass unverbindliche Einstufungen sind, bei denen im Einzelfall Abweichungen auftreten können. Für diesen Fall kann von einem begrenzten Haftungsrisiko ausgegangen werden. Letztlich wird es Sache der Rechtsprechung sein, insbesondere den Haftungsumfang zu bestimmen.

¹⁾ Vgl. hierzu Palandt-Putzo, Kommentar zum BGB, § 434 Rdnr. 60 ff. und OLG Hamm NJW-RR 00,1184



INFO

EnEG § 5a, Energieausweise

Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Umsetzung oder Durchführung von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Inhalte und Verwendung von Energieausweisen auf Bedarfs- und Verbrauchsgrundlage vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2 Abs. 1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind. Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf

1. die Arten der betroffenen Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen oder Einrichtungen,
2. die Zeitpunkte und Anlässe für die Ausstellung und Aktualisierung von Energieausweisen,
3. die Ermittlung, Dokumentation und Aktualisierung von Angaben und Kennwerten,
4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte,
5. begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz,
6. die Verpflichtung, Energieausweise Behörden und bestimmten Dritten zugänglich zu machen,
7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude, in denen Dienstleistungen für die Allgemeinheit erbracht werden,
8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller sowie
9. die Ausgestaltung der Energieausweise.

Die Energieausweise dienen lediglich der Information.

Wann ist der Energiepass eine Beschaffenheitsvereinbarung?

Anders verhält sich dies selbstverständlich dann, wenn der Verkäufer oder ein Makler die Angaben des Energiepasses beim Verkauf der Wohnung oder des Gebäudes explizit bewerben. In diesem Fall sind die Angaben des Energiepasses als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Stimmen diese Angaben nicht, kann der Käufer eine Minderung des Kaufpreises oder Rückabwicklung des Kaufs sowie Schadensersatz verlangen.

Der Verkäufer wird in diesem Fall selbstverständlich versuchen, seinen Schaden beim Aussteller des Ausweises geltend zu machen. Dieser haftet aber zunächst nur dafür, dass der Ausweis korrekt erstellt und die dort angegebenen Werte richtig ermittelt worden sind. Da diese vielfach auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruhen, scheidet eine weitergehende Haftung des Ausstellers für die Richtigkeit der angegebenen Bedarfs- oder Verbrauchswerte bzw. für einen etwaigen Mehrenergieverbrauch des Gebäudes aus. Allerdings sollte im Vertrag immer betont werden, nach welcher Methode die Schätzung erfolgt. Liegen

allerdings Fehler bei der Ermittlung dieser Werte vor, kann der Verkäufer den Aussteller haftbar machen. Hierfür müsste der Verkäufer zumindest nachweisen, dass die falschen Angaben im Energiepass ursächlich für seinen Schaden gewesen sind. Ob der Aussteller dann für den weitergehenden Schaden aufkommen muss, ist letztlich wieder eine Frage der vertraglichen Vereinbarungen im Einzelfall. Aussteller können das Haftungsrisiko bereits im Vertrag einschränken. Ist nichts explizit vereinbart worden, muss der Vertrag ausgelegt und der Wille der Parteien ermittelt werden. Hierbei ist dann auch § 5a S. 3 EnEG (s. Infokasten) heranzuziehen, der gegen eine weitere Haftung des Ausstellers spricht.

Der Energiepass als Beschaffenheit beim Neukauf eines Hauses/Wohnung

Wieder anders liegt der Fall beim Kauf neuer Wohnungen und Immobilien. Wirbt hier der Bauherr beim Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses mit einer bestimmten Energieeffizienzklasse oder mit sonstigen Angaben des Energiepasses, stellen diese Angaben selbstverständlich Beschaffenheitsvereinbarungen dar. Da in diesen Fällen auch zwischen Käufer und Verkäufer Werkvertragsrecht Anwendung findet, beträgt die Gewährleistungsfrist, in welcher der Bauträger den Mangel nachbessern und beseitigen muss, fünf Jahre. Der Schaden des Bauherrn besteht dann z. B. im Mehrverbrauch.

Ein Rückgriff des Bauherrn gegen den Aussteller, der lediglich mit der Erstellung des Energiepasses (also nicht mit der Energieplanung) beauftragt worden ist, kommt in diesen Fall wohl nur für die Kosten der Richtigstellung des Ausweises, nicht aber für die darüber hinaus erforderlichen baulichen Maßnahmen in Betracht.



AUTOREN

Rechtsanwalt Karsten Meurer leitet die Kanzlei Meurer Rechtsanwälte in Stuttgart, die auf Baurechtsfragen spezialisiert ist.



Rechtsanwältin Dr. Alexandra Kierner ist Mitarbeiterin der Kanzlei Meurer Rechtsanwälte.