

Welche Haftungsrisiken bestehen für Aussteller von Energieausweisen und wie können diese entsprechend abgesichert werden?

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena): Stand 06 / 2009

Seit spätestens Anfang 2009 muss den Miet- oder Kaufinteressenten eines Wohngebäudes oder einer Wohnung ein Energieausweis vorgelegt werden können. Der Energieausweis informiert über die Energieeffizienz des Gebäudes und gibt erste Empfehlungen zur Verbesserung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik, soweit diese sinnvoll sind: die Modernisierungsempfehlungen.

Aussteller müssen für den Energiebedarfsausweis eine Fülle von Daten des Gebäudes aufnehmen und die Gebäudesubstanz fachmännisch beurteilen, bevor ein Energieausweis ausgestellt werden kann. Im Rahmen der Erstellung können eine Reihe von Fehlern oder Falscheinschätzungen unterlaufen, für die der Aussteller möglicherweise haftbar gemacht werden könnte. In welchen konkreten Fällen welches Haftungsrisiko besteht, lässt sich zu heutigem Zeitpunkt noch nicht abschließend feststellen, da die Rechtslage noch neu ist und entsprechende gerichtliche Urteile fehlen. Die dena hat aus diesem Grunde ein Rechtsgutachten anfertigen lassen, das hier in den wesentlichen Ergebnissen zusammengefasst wird.

Hinweis

Der nachfolgende Artikel geht allgemein auf die Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Haftung von Energieausweisausstellern ein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine abschließende Klärung der Haftungsfragen kann dadurch nicht gewährleistet werden. Der Aussteller des Energieausweises soll jedoch mit den Ergebnissen auf einige mögliche Haftungsrisiken hingewiesen werden und hierdurch bei der Wahl einer geeigneten Versicherung unterstützt werden.

Zusammenfassung:

Eine Haftpflichtversicherung für das berufliche Ausstellen von Energieausweisen unter Einschluss von reinen Vermögensschäden ist unerlässlich. Reine Vermögensschäden decken das Haftungsrisiko auch dann, wenn nicht gleichzeitig ein Personen- oder Sachschaden verursacht wurde, wie es bei der einfachen Vermögensschadenabsicherung der Fall ist.

Zusätzlich kann im Rahmen einer solchen Vermögenshaftpflichtversicherung, die nur für Haftungsfälle aus gesetzlicher Haftung aufkommt, auch die Übernahme von vertraglich vereinbarten Zusicherungen vereinbart werden. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass die konkrete Formulierung der vertraglichen Regelung mit in die Versicherungspolice aufgenommen wird.

Besondere Bedingungen für Aussteller des Energieausweises mit dena-Gütesiegel

*Die dena hat zur Qualitätssicherung des Energieausweises ein Gütesiegel eingeführt (www.dena-energieausweis.de/gutesiegel). Um dies nutzen zu dürfen, müssen Aussteller der dena neben einer besonderen Qualifikation das Vorhandensein einer Haftpflichtversicherung nachweisen, die **reine Vermögensschäden** absichert und die Tätigkeit „**Energieausweis**“ explizit benennt. Eine Prüfung des Versicherungsumfangs und der individuell vereinbarten Bedingungen können von der dena nicht geprüft werden. Die Verantwortung für die richtige Versicherung liegt deshalb Fall bei dem Versicherten. Die dena empfiehlt, bestehende Verträge hinsichtlich des Versicherungsschutzes zu prüfen. In der Regel können bestehende Verträge bei Bedarf ergänzt bzw. erweitert werden.*

Welche Schäden, können durch einen fehlerhaften Energieausweis entstehen?

Durch Fehler im **Energieausweis** können dem **Auftraggeber oder Dritten**, wie z.B. dem Käufer einer Immobilie, direkte und indirekte (bzw. mittelbare und unmittelbare) Vermögensschäden und / oder Sachschäden entstehen. Ob der Energieausweisaussteller dafür haftbar gemacht werden kann wird nachfolgend dargestellt. Im darauf folgenden Abschnitt wird erläutert, wie ein sinnvoller Versicherungsschutz gestaltet werden kann.

Schäden können hauptsächlich dann entstehen, wenn der Energieausweis falsch berechnet worden ist oder die Datengrundlage zur Ausstellung falsch angesetzt worden ist. Die Grenzen zwischen „richtig“ und „falsch“ sind beim Energieausweis nicht immer eindeutig zu definieren. Man kann jedoch davon ausgehen, dass eine falsche Berechnung vorliegt, wenn zum Beispiel ganze Bauteile nicht in die Berechnung mit eingegangen sind, die energetische Bewertung von Bauteilen erheblich von dem tatsächlichen Zustand abweicht oder gesetzliche Regelungen nicht befolgt worden sind. Dies kann zu folgenden Ergebnissen beim Energieausweis führen:

- **Energieausweis mit zu schlechtem Ergebnis**

Wird eine Immobilie im Energieausweis energetisch schlechter dargestellt als dies der Fall ist, kann dies den Immobilienwert senken und z.B. zu einem geringeren Verkaufspreis oder zu geringeren Mieteinnahmen bis hin zu Leerstand der Mietwohnung führen. Führt der Auftraggeber aufgrund der schlechten Bewertung des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen zur angeblichen Verbesserung der Energieeffizienz durch, die bei einer korrekten Bewertung nicht sinnvoll gewesen wären, kann es hier zu Fehlinvestitionen und damit Vermögensschäden kommen.

Für diese Art von Fällen wird der Energieausweisaussteller regelmäßig gesetzlich haften. Insofern ist hier ein besonderer Versicherungsschutz ratsam.

- **Energieausweis mit zu gutem Ergebnis**

Bei einem Energieausweis, der durch Fehler ein zu gutes Ergebnis enthält, dürfte eine direkte Schädigung des Auftraggebers (u.a. Vermieter, Verkäufer) ausscheiden, jedoch könnte sich dadurch ein Schaden bei dem Käufer oder Mieter ergeben, der durch einen höheren Verkaufs- oder Mietzins verursacht wird.

Beispiel: Einem neuen Mieter wird fälschlicherweise ein zu guter Energieausweis vorgelegt. Aufgrund der dadurch ausgewiesenen energetischen Qualität des Gebäudes mietet der Interessent die Wohnung zu einer bestimmten Miethöhe an. Der Mieter stellt nach dem Einzug fest, dass der Energieausweis falsch, nämlich zu gut ist. Auf den Vermieter kommen aufgrund der falschen energetischen Aussage des Energieausweises ggf. Schadensersatz- bzw. Mietminderungsansprüche seitens des Mieters zu. Es ist denkbar, dass der Vermieter (Auftraggeber des Energieausweises) einen hierdurch auf seiner Seite entstehenden Schaden gegen den Energieausweisaussteller geltend macht. Ebenfalls könnte es möglich sein, dass der geschädigte Mieter oder Käufer direkt gegen den Energieausweisaussteller vorgeht.

Ob diese Ansprüche gegen den Energieausweisaussteller tatsächlich erfolgreich wären, ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar, da diesbezüglich keine klare gesetzliche Regelung besteht und die entsprechende Rechtsprechung noch aussteht. Im nachfolgenden Abschnitt wird erläutert, welche Handlungsalternativen für den Energieausweisaussteller zur Absicherung dieser Risiken bestehen.

- **Energieausweis wird nicht rechtzeitig fertig gestellt**

Wird der Energieausweis nicht in der vereinbarten Zeit fertig gestellt, kann es beim Auftraggeber beispielsweise zu Mietausfall kommen, wenn die Wohnung auf Grund des fehlenden Energieausweises nicht vermietet werden kann. Ein potenzieller Verkauf einer Immobilie könnte sich verzögern oder ganz platzen. Sofern sich der Energieausweisaussteller im Verzug befindet, könnte dies also ebenfalls zu einer Haftung führen.

- **Fehlerhafte Modernisierungsempfehlungen**

Werden im Energieausweis Modernisierungsempfehlungen gegeben, die nicht zu einer wirtschaftlichen Verbesserung der Energieeffizienz führen, könnte dies bei deren Umsetzung zu Vermögensschäden beim Auftraggeber führen, da er möglicherweise in eine Sanierung investiert hat, die keine Einsparung bringt. Führen die Maßnahmen zu Bauschäden trotz fachgerechter Ausführung, könnte der Aussteller des Energieausweises zudem möglicherweise für Sachschäden verantwortlich gemacht werden.

Ob der Energieausweisaussteller für solche Schäden haften muss, ist ebenfalls nicht klar gesetzlich geregelt und eine entsprechende Rechtsprechung fehlt bislang. Laut Anlage 10 der EnEV 2007 handelt

es sich bei den Modernisierungsempfehlungen um kurz gefasste Hinweise, die lediglich der Information dienen. Der Auftraggeber soll sich andererseits auf die Empfehlungen verlassen können, was wiederum gegen die Unverbindlichkeit spräche. Im nachfolgenden Abschnitt wird erläutert, welche Handlungsalternativen für den Energieausweisaussteller zur Absicherung dieser Risiken bestehen.

Welche Versicherung empfiehlt sich für Aussteller von Energieausweisen?

Eine Haftpflichtversicherung sichert in dem vom Versicherungsvertrag umfassten Rahmen den Energieausweisaussteller grundsätzlich gegenüber **gesetzlichen Ansprüchen** ab. Der Rahmen der versicherten Aktivitäten ist aber jeweils ganz unterschiedlich gefasst, je nach dem ob es sich um eine Berufshaftpflicht, eine Betriebshaftpflicht oder eine private Haftpflichtversicherung handelt. Eine allgemeine Aussage zu den versicherten Aktivitäten lässt sich nicht treffen, da alle Versicherungen unterschiedliche Versicherungsbedingungen verwenden.

Ebenfalls jeweils unterschiedlich ist bei den Versicherungen der Umfang der Haftung, d.h. welche Schäden konkret übernommen werden: Sachschäden, Vermögensschäden, reine Vermögensschäden, Personenschäden etc. Auch diesbezüglich bestehen Unterschiede von Versicherung zu Versicherung.

Unabhängig davon, welcher Haftpflicht-Versicherungstyp vorliegt, kommt es bei der Versicherung von Schäden aus der Tätigkeit des Energieausweisausstellers grundsätzlich darauf an, dass der Versicherungsschutz ausdrücklich mindestens folgende Punkte beinhaltet:

1. Nennung der beruflichen Tätigkeit „Energieausweisausstellung“

Wenn im Vertrag nicht eindeutig die ausgeführte Tätigkeit benannt ist, bleibt im Zweifelsfall ein zu großer Interpretationsspielraum.

2. Abdeckung reiner Vermögensschäden

Reine Vermögensschäden decken das Haftungsrisiko auch dann, wenn nicht gleichzeitig ein Personen- oder Sachschaden verursacht wurde, wie es bei der einfachen Vermögensschadenabsicherung der Fall ist.

In Bezug auf die oben dargestellten Schadensrisiken wird nachfolgend dargestellt, welcher Versicherungsschutz sinnvoll wäre. **In Jedem Fall, kann aber eine richtige Absicherung nur konkret im Einzelfall mit dem Versicherer geklärt werden.**

- **Schäden, die aus einem Energieausweis mit zu schlechtem Ergebnis entstehen, können** grundsätzlich dadurch abgesichert werden, dass **reine Vermögensschäden** mit in die Versicherung aufgenommen werden und ausdrücklich die berufliche Tätigkeit der Energieausweisausstellung vom Versicherungsschutz umfasst wird. Eine einfache Vermögensschadenabsicherung reicht nicht aus, da

in diesem Fall in der Regel ein Vermögensschaden nur abgesichert ist, wenn er im Zusammenhang mit einem Personen- oder Sachschaden entstanden ist.

- **Schäden, die aus einem Energieausweis mit zu gutem Ergebnis** entstehen, treten in der Regel bei Dritten auf (also beim Käufer oder Mieter). Da gegenwärtig keine Rechtsklarheit besteht, ob der Energieausweisaussteller in diesen Fällen gesetzlich haftet, sind folgende Überlegungen relevant:

1. Für den Fall, dass die Rechtsprechung die gesetzliche Haftung bejaht, werden auch Schäden des Dritten über die zuvor dargestellte Versicherung **mit Abdeckung reiner Vermögensschäden** übernommen. Denn eine Haftpflichtversicherung deckt all jene Ansprüche ab, die sich **gesetzlich** (oder eben durch Rechtsprechung) ergeben und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob der Schaden dem Auftraggeber oder einem Dritten entsteht.
2. Bis sich eine gefestigte Rechtsprechung gebildet hat, sollte sich der Energieausweisaussteller entscheiden, ob er mit seinem Energieausweis auch gegenüber Dritten einstehen will. Dies kann er durch vertragliche Regelung deutlich machen. Er hat hier zwei Alternativen:

Alternative 1: Wenn der Energieausweisaussteller seinem Kunden ein großes Maß an Sicherheit geben möchte, so sollte er im Energieausweisvertrag erklären, dass er auch für Schäden bei Dritten einsteht. In diesem Fall muss mit dem Versicherer **eine Erweiterung der Haftpflichtversicherung für diese konkrete vertraglich vereinbarte** Zusagen getroffen werden.

Alternative 2: Wenn der Energieausweisaussteller keine Haftung für Dritte übernehmen möchte, sollte er die Übernahme einer Haftung gegenüber Dritten **im Vertrag** mit dem Auftraggeber **ausdrücklich** ausschließen.

- **Schäden, die entstehen, wenn ein Energieausweis nicht rechtzeitig fertig gestellt wird**

Hier kommt es auf den entstandenen Schaden an. Grundsätzlich sind die möglicherweise entstehenden Schäden über die oben genannte Versicherung abgesichert. Erfüllungsschäden, werden jedoch nicht von der Versicherung übernommen. Was konkret zum Erfüllungsschaden gehört, muss mit dem Versicherer besprochen werden. Der Erfüllungsschaden ist in der Regel nicht versicherbar.

- **Für Schäden, die aus fehlerhaften Modernisierungsempfehlungen entstehen** besteht gegenwärtig keine klare Rechtslage hinsichtlich der Haftung. Der Energieausweisaussteller kann sich daher selbst entscheiden, ob er für die Modernisierungsempfehlung einstehen möchte.

Wenn er dem Kunden ein hohes Maß an Sicherheit vermitteln möchte, so könnte er in den Energieausweisvertrag die Verbindlichkeit der Empfehlung aufnehmen. Gleichzeitig müsste er mit

seinem Versicherer **eine Erweiterung der Haftpflichtversicherung für diese konkrete vertragliche Zusage vereinbaren.**

Ist eine solche Verbindlichkeit der Modernisierungsempfehlung vom Energieausweisaussteller nicht gewünscht, so sollte er dies ausdrücklich im Energieausweisvertrag aufnehmen.