

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostraße 18
86504 Merching
Telefon: 08233/381-123

E-Mail: service@forum-verlag.com
www.forum-verlag.com



**Unser Wissen
für Ihren Erfolg**

EnEV und Energieausweise 2007

Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,
wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Produkte interessieren.

Im Folgenden finden Sie einen Auszug aus unserem Loseblattwerk
„EnEV und Energieausweise“.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die
Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button
„Zur Bestellung“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM Verlag Herkert GmbH
Mandichostr. 18
86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123
Telefax: 08233 / 381-222
E-Mail: service@forum-verlag.com

© Alle Rechte vorbehalten. Ausdruck, datentechnische Vervielfältigung
(auch auszugsweise) oder Veränderung bedürfen der schriftlichen
Zustimmung des Verlages.

2.7 Rechtliche Aspekte

In den folgenden Kapiteln soll ein kurzer Überblick über die rechtlichen Grundlagen für die Ausstellung von Energieausweisen gegeben werden. Vorwiegend bedeutet dies einen Blick auf die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), deren Referentenentwurf seit November 2006 veröffentlicht ist, sowie dem Beschluss des Kabinetts zur Umsetzung der EnEV 2007 vom 25.04.2007.

Novellierte EnEV

Begonnen wird mit der Darstellung der europarechtlichen Vorgaben und deren Umsetzung in nationales Recht durch den deutschen Gesetzgeber.

Vorgaben der EU

Es folgt eine Betrachtung des Ablaufs und des derzeitigen Stands des Erlassverfahrens in Deutschland mit einem Ausblick, wann mit der endgültigen Fassung, d. h. mit dem In-Kraft-Treten der neuen EnEV, zu rechnen ist und in welchen Fällen die EnEV 2004 noch Anwendung findet.

Anhand des zurzeit vorliegenden Referentenentwurfs sowie der zu diesem bereits veröffentlichten Stellungnahmen der sog. „interessierten Kreise“ wird eine inhaltliche Betrachtung dahingehend vorgenommen, welcher Vertragstyp der Beauftragung des Ausstellers von Energieausweisen zu Grunde liegt, worauf bei der Beauftragung aus rechtlicher Sicht geachtet werden sollte und inwieweit sich Haftungsrisiken des Ausstellers ergeben.

Auch in diesem Zusammenhang ist von Interesse, welche inhaltlichen Anforderungen an die Energieausweise nach der novellierten EnEV 2007 zu stellen sind.

Inhalt der neuen Energieausweise

2.7.1 Haftung

Die Ausstellung von Energieausweisen birgt, wie jede andere Beratungs-, respektive Begutachtungstätigkeit auch, verschiedene Haftungsrisiken.

Ausgehend von der Darstellung der rechtlichen Verhältnisse zwischen dem Aussteller, seinem Auftraggeber und Dritten sowie der Bedeutung und Verbindlichkeit der Energieausweise wird schwerpunktmäßig das zivilrechtliche Haftungsrisiko des Ausstellers erläutert, also die Gefahr, vom Auftraggeber oder gar einem Dritten z. B. auf Zahlung von Schadenersatz in Anspruch genommen zu werden. Abschließend wird kurz auf das ordnungswidrigkeitenrechtliche Haftungsrisiko, also z. B. die Verhängung eines Bußgelds, eingegangen.

Haftung gegenüber Auftraggeber und Dritten

Zivilrechtliche Haftung des Ausstellers

Die vom Gesetzgeber im EnEG und in der EnEV 2007 verankerten Regelungen zur Ausstellung von Energieausweisen sind öffentlich-rechtlicher Natur und betreffen insofern nur das Rechtsverhältnis zwischen Staat und Bürger. Welche Rechte und Pflichten im Rahmen der Rechtsverhältnisse bestehen, in denen die Parteien an der Erstellung und Nutzung von Energieausweisen als Auftraggeber, Aussteller oder Vorlageberechtigte beteiligt sind, ist nach zivilrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen. Dem EnEG oder der EnEV 2007 lässt sich hierzu nichts entnehmen.

Keine Angaben in der EnEV 2007

Dies gilt insbesondere auch für die Beurteilung der Haftungsrisiken, für deren Einschätzung es zunächst der Bestimmung derjenigen Regelungen bedarf, die

auf das Verhältnis zwischen dem Aussteller und seinem Auftraggeber Anwendung finden.

Vertragstyp

*Ausweis-Ausstellung
ist Werkvertrag*

Um darstellen zu können, welche Haftungsregeln Anwendung finden, ist daher zunächst zu klären, um welchen Vertragstyp es sich bei der Erstellung von Energieausweisen handelt. Grundsätzlich kann es sich um einen Dienstvertrag gem. §§ 611 ff. BGB oder aber um einen Werkvertrag gem. §§ 631 ff. BGB handeln. Es dürfte sich bei der Ausstellung von Energieausweisen allerdings um einen Werkvertrag handeln, da letztlich ein Erfolg als Hauptvertragspflicht geschuldet wird und nicht, wie bei einem Dienstvertrag, lediglich die Vornahme einer Tätigkeit. Der Aussteller schuldet seinem Auftraggeber die korrekte energetische Bewertung des Gebäudes, welche sich letztlich auch in dem erstellten Energieausweis manifestiert. Ferner spricht zum einen der Umstand, dass konkrete Modernisierungsempfehlungen zu geben sind, für einen geschuldeten Erfolg und damit im Ergebnis für die Anwendung von Werkvertragsrecht. Zum anderen wird auch die Erstellung eines Gutachtens für eine Privatperson oder ein Schiedsgericht von Rechtsprechung und Literatur als Werkvertrag kategorisiert. Da es sich bei der energetischen Beurteilung eines Gebäudes letztlich um nichts anderes als eine gutachterliche Bewertung handelt, spricht auch dies für die Annahme eines Werkvertrags.

*Energetische
Bewertung als Erfolg*

Werkvertraglicher Mangel

Nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Gewährleistung beim Werkvertrag haftet der Aussteller für die Mangelfreiheit des Ausweises. Mangelfreiheit bedeutet, dass der Ausweis die vereinbarte Beschaffenheit haben muss oder sich für seine vertraglich vorausgesetzte oder zumindest gewöhnliche Verwendung eignet und die Beschaffenheit hat, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber üblicherweise erwarten darf.

Vereinbarte oder übliche Beschaffenheit

Der Energieausweis soll eine knappe Darstellung der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes abbilden, die einen Vergleich mit anderen Gebäuden oder Wohnungen ermöglicht. Hierzu sieht die EnEV 2007 entsprechende Voraussetzungen und Verfahren sowie eine bestimmte Form der Darstellung (Muster als Anhänge zum Verordnungstext) vor. Beachtet der Aussteller diese Anforderung, kann er Ansprüchen des Auftraggebers nicht ausgesetzt sein.

Vorgaben der EnEV beachten!

Unterlaufen dem Aussteller bei der Ermittlung der wesentlichen Daten Fehler, kommt hingegen grundsätzlich eine Mängelhaftung in Betracht. So soll es nach § 18 Abs. 2 S. 3 EnEV 2007 auch möglich sein, dass der Eigentümer die erforderlichen Gebäudedaten selbst bereitstellt. Der Aussteller darf diese Daten seinen Berechnungen jedoch dann nicht zu Grunde legen, soweit sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben. In diesem Zusammenhang obliegt dem Auftraggeber zwar eine – auch in den §§ 642, 645 BGB normierte – Mitwirkungspflicht, deren Verletzung zu einem Mitverschulden des Auftraggebers führen kann.

Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

*Genau Prüfung der
Unterlagen!*

Hier ist dem Aussteller dennoch zu empfehlen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen genauestens zu überprüfen. Ferner ist dringend der Abschluss eines schriftlichen Vertrags zwischen Aussteller und Auftraggeber anzuraten, welcher detailliert regeln sollte, welche Daten der Auftraggeber zur Verfügung stellen muss und welche Rechtsfolgen die Bereitstellung fehlerhafter Daten bewirkt; insbesondere ist an die Formulierung eines Haftungsausschlusses zu denken. Allerdings verbleibt dem Aussteller immer die Möglichkeit, die Ausstellung eines Energieausweises ohne Ortstermin abzulehnen, was er bei Zweifeln auch tun sollte.

*Schriftliche Fixierung
der Vertragspflichten***Folgen eines mangelhaften Energieausweises***Nachbesserung*

Zunächst führt die Gewährleistungshaftung zu einem Recht auf Nachbesserung. Dies wäre die Verpflichtung des Ausstellers, den Energieausweis zu überarbeiten.

*Minderung und
Rückabwicklung*

Daneben kommen grundsätzlich auch Ansprüche auf Minderung des Honorars oder auf Rückabwicklung des Vertrags zwischen Aussteller und Auftraggeber in Betracht. Vermutlich werden diese Ansprüche aber wenig Bedeutung haben, da insbesondere bei der Ausstellung von Energieausweisen im Bestand ein mangelhafter Ausweis erst nach dem Verkauf oder der Neuvermietung des Objekts erkannt werden dürfte. Dann spielen aber Schadenersatzansprüche des Auftraggebers eine wichtigere Rolle, etwa dann, wenn Mieter oder Käufer gegen ihn vorgehen, weil der Ausweis die energetischen Eigenschaften des Objekts nicht zutreffend abbildet.

Schadenersatz