



## ENERGIEAUSWEISE UND HAFTUNG

Architekten, die einen Energieausweis erstellen, schulden ihrem Auftraggeber eine konkrete erfolgsbezogene Leistung. Daher ist der Vertrag zwischen Ausweisersteller und Auftraggeber als Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) zu qualifizieren.

Erbringt der Architekt seine Leistung mangelhaft, so kann dieses Haftungsansprüche begründen. Als Mängel kommen insbesondere unvollständig oder fehlerhaft ausgefüllte Ausweise in Betracht, die beispielsweise auf einer falschen Ermittlung der Gebäudeeckdaten oder auf Rechenfehlern beruhen können.

Kommt es infolge eines mangelhaften Energieausweises zu Schäden beim Auftraggeber, so hat der Ausweisersteller hierfür zu haften, wenn ihm mindestens Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Mögliche Schäden des Auftraggebers sind z. B.:

- Mietausfälle, wenn potenzielle Mieter wegen angeblich zu schlechter Energiewerte abspringen
- Vermögenseinbußen, wenn das Objekt wegen angeblich zu schlechter Energiewerte unter Wert verkauft wird

Eine weitere Haftungsquelle bilden die Modernisierungsempfehlungen nach § 20 EnEV. Setzt der Auftraggeber unzutreffende Empfehlungen um, werden eventuell nutzlose Aufwendungen getätigt. Gegebenenfalls kann es sogar zu Schäden am Gebäude kommen. Auch für derartige Schäden hat der Energieberater einzustehen.

In Anlehnung an die Rechtsprechung zu mangelhaften Verkehrswertgutachten ist davon auszugehen, dass auch dem Käufer oder Mieter eines Objektes Schadensersatzansprüche gegen den Ausweisersteller zugerechnet werden, wenn diese auf die Angaben in dem mangelhaften Ausweis vertrauten und dadurch einen Schaden erleiden (sog. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte).

Schadensersatzansprüche wegen Mängeln bei der Ausweiserstellung werden im Regelfall von der Berufshaftpflichtversicherung abgedeckt. Da die Versicherungsverträge jedoch z. T. unterschiedlich ausformuliert sind, wird eine Rücksprache mit dem Versicherer empfohlen.