

HAFTUNGSFRAGEN BEI ENERGIEBERATERN

ENERGIEPLANUNG, PROGNOSE UND ERSTELLUNG EINES ENERGIEAUSWEIS



Foto: Hüttmann

Bild 1: Nicht selten liegt der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag einer Photovoltaikanlage unter den Prognosewerten

Die Haftung des Energieberaters ist abhängig davon, ob er erfolgsbezogen tätig wird oder das Ergebnis seiner Tätigkeit nur eine Schätzung darstellt. Je nachdem, in welchem Bereich der Energieberater seinen Rat erteilt, müssen die besonderen Gegebenheiten der gesetzlichen Regelungen beachtet und das zugrunde liegende Vertragsverhältnis haftungsrechtlich eingeordnet werden. Im Folgenden soll die Haftung bei Energieplanung, Prognose und Erstellung eines Energieausweises näher behandelt werden.

Energieplanung

Grundsätzlich muss bei der Einordnung des Energieberater- oder -planervertrages danach unterschieden werden, ob es sich um einen Dienst- oder Werkvertrag handelt. Diese Unterscheidung ist wichtig, da sich die rechtlichen Voraussetzungen und Folgen des jeweiligen Vertragstypes voneinander unterscheiden. Dabei wird darauf abgestellt, ob die von dem Berater geschuldete Leistung einen konkreten Erfolg oder nur eine Tätigkeit als solche zum Gegenstand hat. Ist die Leistung er-

folgsbezogen, liegt ein Werkvertrag vor. Dies dürfte bei Energieberater- und -planerverträgen grundsätzlich der Fall sein, denn in der Regel werden Vorschläge und Planungen für Energiesparmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Berechnung geschuldet sein. Handelt es sich bei der Aufgabe des Energieberaters lediglich um eine unterstützende Tätigkeit für den Auftraggeber bei der Durchführung seines Vorhabens, liegt ein Dienstvertrag vor.

Haftungsrechtliche Einordnung

Der Vorteil für den Auftraggeber eines Werkvertrages ist, dass er bei Mangelhaftigkeit der vertraglichen Leistung gem. §§ 634 ff. BGB verschuldensunabhängige Gewährleistungsansprüche gegen den Berater hat und vorrangig Nacherfüllung geltend machen kann. Da das Dienstvertragsrecht keine verschuldensunabhängigen Gewährleistungsansprüche kennt, steht dem Auftraggeber bei einem Dienstvertrag nur ein verschuldensabhängiger Schadensersatzanspruch gem. §§ 280 ff. BGB wegen der fehlerhaften Leistung zu, wie auch beim Werkvertrag neben dem Nacherfüllungsverlagen.

Verjährung

Die vertraglichen Ansprüche des Auftraggebers auf Schadensersatz verjähren bei einem Dienstvertrag grundsätzlich in drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Auftraggeber Kenntnis von den Anspruch begründenden Umständen erlangt. Spätestens tritt die Verjährung jedoch unabhängig von der Kenntnis des Schadensersatzanspruches zehn Jahre nach seiner Entstehung ein. Dagegen verjähren die werkvertraglichen Mängelgewährleistungsansprüche grundsätzlich in zwei Jahren, bei der Erbringung von Planungsleistungen für ein Bauwerk in fünf Jahren ab Abnahme der Leistungen. Hiervon umfasst sind auch die werkvertraglichen Schadensersatzansprüche.

Die Vorteile für den Energieberater liegen demnach bei einem Werkvertrag bei den kürzeren Verjährungsfristen. Dagegen hat der Dienstvertrag den Vorteil, dass der Energieberater bei Schlechtleistung für Beratungsfehler nur in Anspruch genommen werden kann, wenn ihn ein Verschulden trifft.

Ertragsprognose

Einen Sonderfall der Beraterhaftung stellt die Haftung für fehlerhafte Ertragsprognosen dar. In diesen Fällen kann eine Haftung aus einem Beratervertrag eingreifen, auch wenn nicht ausdrücklich ein Beratervertrag abgeschlossen wird, dies aber aus dem Verhalten der Parteien und den Umständen etwa bei einem zugrundeliegenden Projektvertrag hervorgeht. Diese Konstellation trifft hauptsächlich Solarfachfirmen, die im Vorfeld eines Photovoltaikprojektes diesbezügliche Ertragsprognosen abgeben. Obwohl Zweck der Vertragsbeziehung mit dem Kunden die Erstellung einer Photovoltaikanlage ist, kann ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Beratervertrag zustande kommen, wenn die Solarfachfirma etwa eine Beratung vornimmt, der eine Kosten- und Ertragsrechnung zugrunde liegt, die den Abschluss des Projektvertrages fördern soll.

Haftungsrechtliche Folge

Doch nicht selten ist eine Ertragsprognose fehlerhaft und der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag der Photovoltaikanlage liegt unter den Prognosewerten. Dies kann der Fall sein, weil die der Ermittlung zugrunde gelegten Werte falsch sind. Dann stellt sich die Frage, welche Rechte, insbesondere Schadensersatzansprüche, der Beteiligten bestehen. Höchststrichterliche Rechtsprechung zur Haftung der Solarfachfirmen bei Erstellung einer Ertragsprognose zur Photovoltaikanlage gibt es noch nicht. Hier kann jedoch auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Beratungsfehlern bei Ertragsaussichten anderer Renditeobjekten zurück gegriffen werden. Danach haftet etwa ein Verkäufer einer Immobilie schon bei fahrlässiger Schlechtberatung auf Schadensersatz, wenn er im Vorfeld dem Verkauf eine fehlerhafte Kosten- und Ertragsrechnung zugrunde legt.

Durch die Erstellung einer Ertragsprognose kann zwischen dem Kunden und der Solarfachfirma demnach ein Beratervertrag zustande kommen. Der Kunde ist dann so zu stellen, als ob er ordnungsgemäß beraten worden wäre. Dadurch kann er das Recht haben, vom zugrundeliegenden Projektvertrag zurückzutreten, die Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses ist die Folge. Zudem kann aus dem Beratervertrag ein Schadensersatzanspruch auf entgangenen Gewinn erwachsen. Dabei ist zu beachten, dass eine Verjährung der Ansprüche erst nach zehn Jahren eintreten kann.

Mögliche Haftungsbeschränkung

Um solchen Haftungsrisiken vorzubeugen, sollten entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Die Solarfachfirma muss deutlich machen, dass es sich bei dem ihrer Beratung zugrunde liegenden Berechnungsmodell nur um eine Schätzung und nicht um eine berechenbare zukünftige Leistung der Photovoltaikanlage handelt, da der Berechnung verschiedene Unsicherheitsfaktoren zugrunde liegen können, die auch von äußeren Einflüssen abhängen. So spielt das Wetter für die zugrunde gelegten Sonnenstunden eine Rolle. Aber auch Verschattungen durch umstehende Bauwerke oder Pflanzungen sowie Verschmutzungen der Anlagenoberfläche sind zu beachten. Ebenso sollte auf Leistungsverluste, die durch die technischen Gegebenheiten hervorgerufen werden können, hingewiesen werden. Des Weiteren können Ertragsausfälle durch Betriebsunterbrechungen oder Fehlwirtschaft zu Prognoseabweichungen führen.

Auf diese Fehlerquellen sollte die Solarfachfirma bei Anfertigung der Ertrags-

schätzung schriftlich hinweisen. Auch hat sie die Möglichkeit, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen diesbezügliche Regelungen zu treffen.

Energieausweis

Stellt ein Energieberater einen Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus, läuft er Gefahr, dass er bei mangelhafter Ausstellung, etwa wegen falscher Berechnung oder falscher Ansetzung der Datengrundlage, nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, dem Bauherrn, Verkäufer oder Vermieter eines Gebäudes, einem Schadensersatzanspruch ausgesetzt ist, sondern auch gegenüber einem Dritten, dem Käufer oder Mieter des Gebäudes.

Schadensersatzpflicht gegenüber Auftraggeber

Die Schadensersatzpflicht des Energieberaters gegenüber seinem Auftraggeber würde sich in diesen Fällen aus den Vorschriften über die werkvertragliche Mängelgewährleistung nach § 634 Nr. 4 BGB ergeben, da der Energieausweis nach der oben dargestellten Abgrenzung dem Werkvertragsrecht unterfallen dürfte und der Energieberater für die Richtigkeit der Ausweiserstellung haftet. Ein Schadensersatzanspruch kann etwa entstehen, wenn ein Kaufvertrag über ein Gebäude aufgrund Verkaufes mit unrichtigem Energieausweis rückabgewickelt wird oder aufgrund fehlerhafter Berechnung im Energieausweis unnötige Modernisierungsmaßnahmen und damit Fehlinvestitionen durchgeführt werden. Ebenso kann der Auftraggeber einen Anspruch auf Nacherfüllung nach § 634 Nr. 1 BGB, d.h. Korrektur des fehlerhaften Energieausweises haben.

Schadensersatzpflicht gegenüber Dritten

Eine vertragliche Haftung des Energieberaters gegenüber einem Dritten, dem Käufer oder Mieter des Gebäudes, der nicht Vertragspartner des Energieberaters ist, kommt nur in Betracht, wenn der Vertrag über die Erstellung des Energieausweises zwischen Energieberater und Auftraggeber als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter zu qualifizieren ist. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn der Dritte bestimmungsgemäß mit dem erstellten Energieausweis in gleicher Weise wie der Auftraggeber in Berührung kommt, der Auftraggeber ein berechtigtes Interesse am Schutz des Dritten hat, die Leistungs- und Gläubigernähe für den Energieberater erkennbar und der Dritte selbst schutzbedürftig ist. Eine Haftung des Ausstellers eines Energieausweises gegenüber dem Dritten kann sich nach

den §§ 311 Abs. 3, 241 Abs. 2 BGB auch dann ergeben, wenn der Aussteller in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch nimmt und damit den Vertragsschluss zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten erheblich beeinflusst. Diese Haftung gegenüber einem Dritten trifft grundsätzlich bei sogenannten Finanzierungsgutachten zu, ist jedoch bei der Erstellung eines Energieausweises fraglich.

Danach könnte es am schutzwürdigen Interesse des Dritten fehlen, weil der Energieausweis nur der Information und nicht der verbindlichen Darstellung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes dienen könnte. § 5a S. 3 des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) stellt nämlich klar, dass der Energieausweis lediglich der Information dient, die Muster der Anlagen 6 und 7 zu § 16 EnEV sogar, dass der Energieausweis lediglich dafür gedacht ist, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Allerdings könnte der Dritte besonderen Schutz genießen, weil u.a. der Verkäufer und Vermieter nach § 16 Abs. 2 EnEV die Pflicht haben, dem Käufer und Mieter einen Energieausweis für das betreffende Gebäude vorzulegen, und der Energieausweis damit grundsätzlich als Entscheidungshilfe für einen Vertragsabschluss dienen dürfte. Auch handelt es sich bei § 5a und § 16 EnEV um öffentlich-rechtliche Vorschriften, eine ausdrückliche Regelung in den betreffenden zivilrechtlichen Vorschriften besteht nicht. Hier dürften beide Auffassungen vertretbar sein. Eine abschließende Aussage kann nicht getroffen werden, da Gerichtsentscheidungen dazu noch nicht ergangen sind.

Verschulden ist Voraussetzung

Für einen Schadensersatzanspruch des Auftraggebers oder eines Dritten gegenüber dem Ersteller des Energieausweises muss diesem Verschulden zur Last fallen. Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Aussteller des Energieausweises die erforderliche Sorgfalt nicht beachtet und

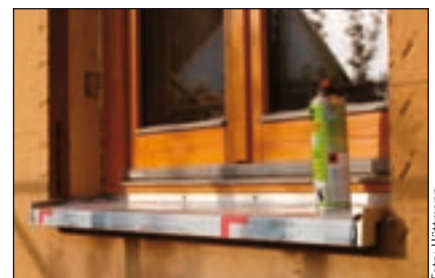


Foto: Hiltmann

Bild 2: Schadensersatzanspruch kann entstehen, wenn aufgrund fehlerhafter Berechnung im Energieausweis unnötige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden

entgegen § 17 Abs. 5 S. 5 EnEV die vom Eigentümer bereitgestellten Daten seinen Berechnungen zugrunde legt, obwohl begründeter Anlass zu Zweifeln an deren Richtigkeit besteht. Zudem kann der Aussteller schuldhaft handeln, wenn er die Berechnungsergebnisse nach den §§ 18 und 19 EnEV fehlerhaft zugrunde legt.

Schaden muss vorliegen

Dem Auftraggeber oder Dritten muss allerdings ein Schaden entstanden sein. Dies wird regelmäßig dann der Fall sein, wenn der Inhalt des Energieausweises als Beschaffenheit etwa in einem Immobilienkaufvertrag und auch mit dem Aussteller vereinbart wurde, dem Energieausweis diese Aussagekraft zu geben. Allerdings muss hier beachtet werden, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht immer ausdrücklich, sondern etwa in einem Mietvertrag auch stillschweigend angenommen werden kann, wenn der Energieausweis in diesen Fällen als Entscheidungshilfe zum Vertragsabschluss angesehen wird. Liegt keine Beschaffenheitsvereinbarung vor, würde ein Schaden ausscheiden. Allerdings könnte auch dann mit der oben dargestellten Argumentation ein Schaden zu bejahen sein.

Mögliche Haftungsbeschränkung

Um einer Haftung jedoch in jedem Fall vorzubeugen, sollte der Verkäufer oder Vermieter ausdrücklich vertraglich vereinbaren und der Aussteller des Energieausweises auf diese Vereinbarung bestehen, dass der Energieausweis nur dem überschlüssigen Vergleich von Gebäuden und damit lediglich der Information dient und nicht Bestandteil des Vertrages wird. Eine Haftungsbeschränkung lediglich zwischen Aussteller und Auftraggeber könnte an den beschränkten rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen scheitern, als die eine solche Regelung wohl angesehen werden müsste, und dürfte weiteren rechtlichen Bedenken begegnen, da durch eine solche Vereinbarung die Haftung gegenüber einem Dritten wohl nur unzureichend eingeschränkt werden könnte.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich das Haftungsrisiko derzeit noch nicht hinreichend beurteilen lässt, da die gesetzlichen Regelungen für den Energieausweis noch nicht lange bestehen und sich noch keine Rechtsprechung zu diesem Problemfeld gebildet hat. Gute Gründe sprechen dafür, dass eine Haf-

tung des Ausstellers oder Auftraggebers nur in Betracht kommt, wenn der Inhalt des Energieausweises zum Gegenstand der Verträge zwischen Aussteller, Auftraggeber und Dritten gemacht wurde. Ob diese Auffassung allerdings Bestand und dann auch der Dritte einen Anspruch gegen den Aussteller hat, bleibt die Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten. Der Anspruch des Dritten könnte dann jedoch durchaus bestehen, da auch der Aussteller wissen könnte, dass insofern der Energieausweis bei einer Beschaffenheitsvereinbarung Vertrauen auf die Richtigkeit des Inhaltes schaffen dürfte.

Im Übrigen ist anzumerken, dass dieser allgemeine Überblick keine einzelfallbezogene Prüfung ersetzen kann, da im Einzelfall Umstände zu berücksichtigen und zu prüfen sind, die sich hier nicht abschließend darstellen und behandeln lassen.

ZUM AUTOR:

► *Martin Feige*

Rechtsanwalt, NÜMANN + LANG
Rechtsanwälte, Karlsruhe

mf@nuemann-lang.de

• Produktinfo Kategorie •

Produkt



Die **SONNENENERGIE** ist Deutschlands älteste Fachzeitschrift für Erneuerbarer Energien. Seit 1975 ist sie das offizielle Fachorgan der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (DGS). Die DGS ist seit 30 Jahren Deutschlands mitgliederstärkste technisch-wissenschaftliche Fachorganisation für Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.

Technische Daten:

- eine technisch-wissenschaftliche Organisation für Erneuerbare Energien und Energieeffizienz
- Mittler zwischen Wissenschaft, Ingenieuren, Handwerk, Industrie, Behörden und Parlamenten
- nationale Sektion der International Solar Energy Society (ISES)
- Mitglied des Deutschen Verbandes technisch-wissenschaftlicher Vereine (DVT)

auf dem Weg in die solare Zukunft ...

Werden Sie Mitglied und erhalten Sie die **SONNENENERGIE** regelmäßig frei Haus www.dgs.de/beitritt oder rufen Sie uns an Tel.: 030/29381260

DGS e.V.

Erich-Steinfurth-Str. 6
D-10243 Berlin

Telefon: 030/29381260
Telefax: 030/29381261
E-Mail: sonnenenergie@dgs.de
www.dgs.de



• Produktinfo Spül- und Befüllstation •

Spül- und Befüllstation SBS 2000



Für Solarthermie-Profis gehört das Spülen und Befüllen solarthermischer Anlagen zum Tagesgeschäft. Mit der neuen **RESOL SBS 2000** sichern Sie sich einen professionellen Auftritt. Viele durchdachte Details erleichtern den Transport, die Bedienung und die Reinigung. Die zusätzlichen Tragegriffe an der Unterseite z. B. bilden gleichzeitig die Stoßfänger zum Schutz der Pumpe beim aufrechten Transport.

Im Detail:

- Robuste, hochwertige Verarbeitung
- Kraftvolle Pumpe
- Erhältlich für 230 und 115 V Netzspannung
- Einfache Reinigung und Bedienung
- Für Wärmeträger- und Reinigungsflüssigkeiten
- Auslaufsicher beim Transport
- Ab 50 Stück individuelle Sockelfarbe möglich
- Ergonomisches Design und Top-Qualität

Die großen, leichtgängigen Räder und der ergonomische Schiebebügel machen die Station auch im gefüllten Zustand leicht manövrierbar. Der stoßsichere 30-Liter-Tank ist halbdurchsichtig, so dass jederzeit problemlos der Füllstand kontrolliert werden kann.

RESOL – Elektronische Regelungen GmbH

Heiskampstraße 10
45527 Hattingen

Telefon: 02324/9648-0
Telefax: 02324/9648-755
E-Mail: info@resol.de
www.resol.de

