



Urteilsbesprechung

Schadensberechnung bei Heizungsmehrkosten

BGH, Beschluss vom 15.02.2017 VII ZR 148/14

161. Ausgabe, Juli 2017

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit der Errichtung eines Passivhauses. Der Auftraggeber rügte wegen erhöhter Heizkosten die Qualität der Wärmedämmung. Gemäß gutachterlicher Feststellung auf der Grundlage der Software des Passivhausinstitutes Dr. Feist standen 86 € jährliche Mehrkosten 81.000 € Mängelbeseitigungskosten gegenüber. Der Auftragnehmer berief sich auf die Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung. Nachdem das Landgericht der Klage stattgab, reduzierte das Oberlandesgericht München die Entscheidung zugunsten des Auftraggebers auf geschätzte Mehrkosten von 12.000 €. Der Bundesgerichtshof wies die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde zurück.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Gericht erkennt die Software des Darmstädter Passivhausinstitutes Dr. Feist als Standardberechnungsgrundlage an, die auch ohne vertragliche Vereinbarung zur Ermittlung der Sollbeschaffenheit eines Passivhauses herangezogen werden könne. Bei Mängelbeseitigungskosten von 81.000 € zur Vermeidung jährlicher Heizungsmehrkosten von 86 € sei ein Mängelbeseitigungsverlangen aber unverhältnismäßig. Das Gericht nimmt dann gestützt auf § 287 ZPO eine Schadensschätzung vor. Dabei legt es eine 70-jährige Nutzungsdauer zugrunde sowie jährliche Mehrkosten in Höhe des Doppelten des aktuellen Wertes und berechnet so eine Schadenssumme von 12.000 €.

3. Praxishinweise

- Die Anerkennung einer verbreiteten Berechnungsmethode, hier nach Dr. Feist, schafft Rechtssicherheit auch für zukünftige Streitfälle.
- Das Verhältnis von 86 € Mehrkosten jährlich zu 81.000 € Mängelbeseitigungskosten ist in der Tat auf den ersten Blick eklatant, bedarf aber bei der langjährigen Nutzung eines Neubaus genauerer Betrachtung.
- Es heißt: „Der Richter rechnet nicht“. Gleichwohl kommen die Gerichte gerade in Bausachen nicht um das Rechnen umhin. Hier greift die vorgenommene Berechnung allerdings recht kurz, weil sie einerseits jährliche Energiekostensteigerung von gerade 1,8 Prozent zugrundelegt (tatsächlich eher 7 Prozent) und andererseits den zu leistenden Schadensbetrag nicht abzinst. Hätte das Gericht die Preis- und Zinsentwicklung der letzten 10 Jahre berücksichtigt, hätte sich der dreifache Betrag ergeben.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin