



Urteilsbesprechung

Die bloße Aushändigung eines Energieausweises stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung über die dort ausgewiesenen Verbrauchskennwert dar, wenn es sich um ein älteres Bestandsgebäude handelt und der Verkäufer erkennbar keine Einsparmaßnahmen vorgenommen hat

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht,
Urteil vom 13.03.2015 – 17 U 98/15 1042/14

140. Ausgabe, Juni 2015

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: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Dem Käufer eines 1934 bebauten Grundstücks wurde ein fehlerhafter Energieausweis ausgehändigt. Im Kaufvertrag wurde ein Ausschluss der Sachmängelhaftung vereinbart. Um die ausgewiesenen Verbrauchskennwerte nicht zu überschreiten, müssten mindestens für 10.000 € Dämmmaßnahmen ergriffen werden, den Minderwert des Grundstücks schätzte ein Gutachter auf 22.000 €. Das Obergeschoss ist im Winter nur auf 9 Grad erwärmbar. Der Käufer verklagte den Verkäufer wegen eines Grundstücksmangels und Schadenersatz. Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab.

2. Entscheidung des Gerichts

Ob die durch § 16 Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschriebene Aushändigung des Energieausweises eine Beschaffenheitsvereinbarung begründet, ist nach der Entscheidung des OLG Schleswig-Holstein im Wege der Vertragsauslegung zu ermitteln. Da der Verkäufer zur Aushändigung des Ausweises verpflichtet sei, könne seine Bereitschaft, für die Einhaltung der Verbrauchskennwerte haften zu wollen, nicht ohne weiteres unterstellt werden. Wenn der Käufer eine vertragliche Bindung des Verkäufers zum Energieverbrauch herbeiführen möchte, müsse er auf diesbezügliche konkrete Vereinbarungen dringen, insbesondere wenn das Gebäude dem äußeren Anschein nach nicht dem Stand der Technik entsprechend gedämmt ist.

3. Hinweis für die Praxis

- 1) Die Aushändigung von Unterlagen zu Eigenschaften des Kaufgegenstandes birgt immer das Risiko, als rechtliche Beschaffenheitsvereinbarung verstanden zu werden, für die der Verkäufer haftet.
- 2) Jedoch stellt die Aushändigung des Energieausweises eine Besonderheit dar, weil der Verkäufer dazu verpflichtet ist und weil seine Erstellung regelmäßig sehr oberflächlich erfolgt und der Ausweis nur eine grobe Orientierung erlauben soll.
- 3) Das Urteil entspricht der herrschenden Rechtsansicht und entlastet Verkäufer von Bestandsimmobilien. Bei neu errichteten Gebäuden oder Gebäuden, die seit Oktober 2007 in der Geltungszeit der EnEV errichtet wurden, könnte das Urteil durchaus anders ausfallen. Empfehlenswert ist wie immer eine vertragliche Klarstellung.

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