

Die bloße Aushändigung eines Energieausweises durch den Makler stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über ein Wohnhaus dar.

Oberlandesgericht Schleswig (Urteil vom 13. März 2015, Az.: 17 U 98/14, veröffentlicht in NJW 2015/2668 ff.)

Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall stritten die Parteien darüber, ob den Käufern infolge fehlerhafter Angaben in einem vom Verkäufer überreichten Energieausweis über das veräußerte Wohnhaus ein Ausgleich für den behaupteten Minderwert zusteht.

In dem Fall ging es um den Verkauf eines Grundstückes mit einem Wohnhaus Baujahr 1934. Anlässlich des Verkaufs hatte der Verkäufer bei einem Sachverständigen einen Energieausweis 264 kwh/m² Jahr 188 Heizöl EL erstellen und ihn dem Käufer noch vor Vertragsabschluss über den Makler aushändigen lassen. Dem Energieausweis lag keine Ortsbesichtigung oder Prüfung der von ihm erfragten Angaben und Maße des Verkäufers durch den Energieberater zu Grunde. Verkäufer erklärt an 14 cm starke Dachdämmung im Giebelbereich. Allerdings war dem Energieberater das Haus als solches auf Grund seiner Bekanntschaft mit dem Verkäufer bekannt.

Einige Jahre nach dem Verkauf wurde festgestellt, dass die Angaben zum Primärenergiebedarf im Energieausweis nicht zutreffend waren. 279 kwh/m² und 201 Heizöl EL. Der Verkäufer ließ im Rahmen des Rechtsstreits einen neuen Energieausweis erstellen. Ein Sachverständiger schätzte auf Grund der „abweichenden energetischen Situation“ die Abweichung des Verkehrswertes auf rund 22.000 Euro und die jährlichen Heizmehrkosten auf ca. 400 Euro. Im Kaufvertrag war vereinbart:

"Der Verkauf erfolgt im übrigen ...wie besehen und unter Ausschluss jeglicher Haftung für Fehler und Mängel, gleich welcher Art. Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind Ansprüche des Käufers auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich."

Die neuen Eigentümer des Hauses verlangten die Zahlung von 22.000 Euro.

Entscheidung

Sowohl das LG Itzehoe als auch das OLG Schleswig wiesen die Klage ab und stützten dies darauf, dass das Hausgrundstück zunächst gar keinen Sachmangel aufwies.

1. Der tatsächliche Zustand des Hauses widerspreche weder dem üblicherweise noch dem angesichts der Beschreibung in der Werbung zu erwartenden Zustand.

2. Darüber hinaus, so das Gericht, lag in der Übergabe des Energieausweises keine gesondert getroffene Beschaffenheitsvereinbarung vor.

3. Nur, wenn die Angaben des (ersten) Energieausweises Eingang in die Projektbeschreibung oder das Exposé gefunden hätten, hätte von einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 3 BGB gesprochen werden können, so das OLG Schleswig. Der Energieausweis kann zwar grundsätzlich eine Beschaffenheit im Sinne dieser Vorschrift darstellen. Im vorliegenden Fall war jedoch nicht ersichtlich, dass der Verkäufer sich ausdrücklich oder konkludent in dieser verbindlichen Weise hinsichtlich der Energieeffizienz oder einer der Angaben in der Projektdokumentation rechtlich binden wollte und gebunden hat.

1. Die Käufer können eine Minderung nicht aufgrund eines vertraglichen Gewährleistungsanspruches gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 441 (Minderung), § 437 (Rechte des Käufers bei Mängeln) Nr. 2. 2. Var., § 434 (Sachmangel) verlangen. Denn trotz der von den Angaben im Energieausweis und der Projektdokumentation abweichenden energetischen Eigenschaften und der behaupteten schlechten Beheizbarkeit der oberen Etage weist das Hausgrundstück keinen Sachmangel auf.
2. Aber auch ein auf das negative Interesse gerichteter Anspruch der Käufer auf Ersatz des behaupteten Minderwertes des Hauses kommt weder nach BGB § 280 (Schadensersatz wegen Pflichtverletzung), § 311 (Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse) Abs. 2 in Verbindung mit BGB § 241 (Pflichten aus dem Schuldverhältnis) Absatz 2 unter dem Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen eine vorvertragliche Aufklärungspflicht noch eines deliktischen Handelns nach BGB § 823 (Schadensersatzpflicht) Absatz 2 in Verbindung mit dem Strafgesetzbuch StGB § 263 (Betrug) in Betracht