



Detlef G.O. Baarth

ANWALT FÜR IMMOBILIENRECHT

Rechtslage: Grundsätzlich keine Haftung für Energieausweis

Bekanntlich hat nach § 16 EnEV der Verkäufer im Regelfall dem Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Sind hier falsche Angaben enthalten, fragt sich, ob der Käufer deshalb Gewährleistungsrechte geltend machen kann. Nach einem Urteil des OLG Schleswig vom 13.03.2015 (17 U 98/14) ist er hierzu grundsätzlich nicht berechtigt.

Denn nur durch die Übergabe des Energieausweises haben die Parteien noch keine Beschaffenheit der Kaufsache im Sinne des § 434 Satz 1 BGB vereinbart. Eine solche Abrede liegt nur dann vor, wenn in eindeutiger Weise die Pflicht des Verkäufers bestimmt wird, für die Beschaffenheit einzustehen.

Diese Entscheidung ist richtig. Sie entspricht der Intention des Gesetzgebers, der im Fall der Missachtung der EnEV keine zivilrechtlichen Folgen hieran knüpft. Der Verkäufer handelt danach allein ordnungswidrig gemäß § 27 EnEV. Ob der Verkäufer daneben für die Angaben im Energieausweis auch zivilrechtlich einstehen will, ist demgegenüber nach dem Erklärungsinhalt und dem Rechtsbindungswillen zu beurteilen.

Durch die Erweiterung der Pflicht nach der jetzt geltenden EnEV 2014, wonach gemäß § 16a EnEV bereits die Immobilienanzeige entsprechende Angaben enthalten muss, wird sich die Problematik noch verschärfen. Dementsprechend ist Verkäufern von gebrauchten Immobilien dringend anzuraten, den Haftungsausschluss im Kaufvertrag auf die Angaben im Energieausweis zu erweitern. Umgekehrt empfiehlt es sich für den Käufer, sich die gegebenenfalls Angaben im Energieausweis als Beschaffenheit der Immobilie zusichern zu lassen. Nicht nur hier zeigt es sich: Keine Immobilie kaufen/verkaufen ohne anwaltlichen Rat! Unsere Kanzlei bietet hier attraktive Sonderkonditionen. Zu einem Festbetrag bieten wir eine komplette Überprüfung des Kauftrages. Das kostet Sie weniger als z.B. eine Haustür und viel weniger als Mängel des Kaufvertrages.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann