

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

Wärmebedarfsberechnung und Niedrigenergiehausstandard?

1. Eine vom Bauträger übergebene Wärmebedarfsberechnung stellt eine Tatsachenauskunft bzw. Information über einen voraussichtlichen Wärmebedarf eines Hauses dar. Sie begründet ohne vertragliche Vereinbarung bestimmter Richtwerte keine Zusicherung oder Garantie der darin enthaltenen Daten, namentlich nicht des k-Wertes der Fenster.
2. Der Begriff „Niedrigenergiehaus“ war im Jahr 2000 nicht gesetzlich definiert.

LG Mainz, Urteil vom 02.06.2008, 5 O. 157/06
§ 633 Abs. 2 BGB

Problem/Sachverhalt

Die Eigentümer eines im Jahre 2000 von einem Bauträger erworbenen und 2001 fertig gestellten Einfamilienhauses klagen wegen angeblicher Konstruktionsfehler an sämtlichen Fenstern. Der „k-Wert“ aller Fenster entspreche nicht den Zusicherungen in der Wärmebedarfsberechnung, welche ihnen übergeben wurde. Der vertraglich vereinbarte „Niedrigenergiehausstandard“ werde wegen der Mängel der Fenster unterschritten.

Der Kaufvertrag enthielt die Regelung, dass sämtliche Einzelbauteile des Objektes wie ...Fenster usw. „besser als die Wärmeschutzverordnung 95 (Niedrigenergiehausstandard)“ ausgebildet werden sollen.

Entscheidung

Das LG wies die Klage ab. Zu Unrecht leiten die Kläger aus der Übergabe der zur Baugenehmigung gehörenden Wärmebedarfsberechnung ab, ihnen sei vertraglich ein bestimmter maximaler Jahresheizbedarf bzw. ein maximaler „k-Wert“ der Fensterscheiben im Sinne von § 633 Abs. 2 BGB zugesichert worden. Eine vom Haushersteller übergebene Wärmebedarfsberechnung stellt eine Tatsachenauskunft bzw. Information des Hauserwerbers über einen voraussichtlichen Wärmebedarf des Hauses dar. Sie begründet aber – ohne vertragliche Vereinbarung bestimmter Richtwerte – keine Zusicherung oder „Garantie“ der darin enthaltenen Daten, namentlich nicht des hier streitigen k-Wertes der Fenster dar (OLG Koblenz, NJW-RR 2008, 566).

Der im Vertrag enthaltene Passus „Niedrigenergiehaus“ bezieht sich ohne nähere Ver-

einbarungen nicht auf einzelne Bauteile eines Hauses wie Fenster, Türen, Wände, Decken, Dächer, sondern auf das Haus in seiner Gesamtheit. Unter der Vereinbarung eines Niedrigenergiehausstandards ist insoweit (nur) zu verstehen, dass der Gesamtenergiebedarf des Hauses in seiner Gesamtheit die Werte der Wärmeschutzverordnung 1995 deutlich unterschreiten soll. Mindestprozentzahlen, um welche die Werte der Wärmeschutzverordnung 95 bei einzelnen Fenstern unterschritten sein müssen, lassen sich dem Begriff „Niedrigenergiehausstandard“ nicht entnehmen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des LG räumt mit dem weitverbreiteten Irrglauben auf, dass sich aus einer Wärmebedarfsberechnung Vorgaben für den „k-Wert“ einzelner Bauteile – hier Fenster – ableiten lassen. Das Haus in seiner Gesamtheit wird bewertet, nicht aber einzelne Bauteile.

Der Begriff „Niedrigenergiehaus“ war bei Abschluss des Bauvertrages (2000) bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung des streitigen Hauses (2001) nicht definiert. Auch aus der Fachliteratur bzw. den Regelwerken lassen sich – für diesen Zeitraum - keine einheitlichen Mindestprozentsätze bzw. Grenzwerte oder Regeldefinitionen für Niedrigenergiehäuser bzw. für deren einzelnen Bauteile ableiten.

**RA und FA für Bau- und Architektenrecht,
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**