

## **Fertighaus nach KfW-40-Standard**

### ***Der Gebäudehersteller muss den vereinbarten Energieverbrauch einhalten***

Ein Ehepaar kaufte ein angeblich energieeffizientes Fertighaus, das fast nur mit Strom geheizt wurde. Laut dem Vertragsangebot des Herstellers sollte das Gebäude KfW-40-Standard aufweisen. (Mit KfW-40-Standard verbraucht eine Immobilie 60 Prozent weniger Energie als im Gebäudeenergiegesetz vorgeschrieben.) Doch die Stromheizung führte zu enorm hohen Heizkosten, von Energieeffizienz konnte keine Rede sein.

Deshalb und wegen einiger anderer Mängel (defekte Lüftungsanlage, Schimmelbildung etc.) verlangten die Käufer vom Hersteller zuerst Mängelbeseitigung. Da sie verweigert wurde, verklagten sie das Unternehmen schließlich auf einen Kostenvorschuss. Unter anderem sollte er eine Holzpellettheizung finanzieren, um die Heizkosten zu senken.

Der Verkäufer verwies dagegen auf die Baubeschreibung: Da stehe eindeutig, dass als "Eigenleistung" von den Käufern der Keller abzudichten sei. Nur weil hier die Dämmung fehle, werde insgesamt der KfW-40-Standard nicht erreicht.

Diesen Einwand wies das Oberlandesgericht München zurück und verurteilte den Gebäudehersteller zur Zahlung von ca. 70.000 Euro Kostenvorschuss (28 U 1262/21 Bau). Das gesamte Haus müsse, so wie im Angebot zugesichert, den KfW-40-Standard erfüllen. Der Keller gehöre zum Haus und sei Bestandteil dieses Leistungsversprechens, für das die Käufer zusätzliches Entgelt gezahlt hätten. Die Käufer seien nicht dafür verantwortlich, dass das Haus den vereinbarten Energiestandard nicht erreiche.

Nach der Baubeschreibung sei zwar vorgesehen, dass sie den Keller dämmen sollten. Aber nirgendwo finde sich ein Hinweis darauf, dass anders der KfW-40-Standard nicht erreichbar sei. Da diese Beschaffenheit des Fertighauses vertraglich vereinbart sei, hafte das Unternehmen in vollem Umfang für die Herstellung dieses Standards. Der Hersteller müsse alle Leistungen durchführen, die dafür erforderlich seien. Er könne nicht ein Gebäude als KfW-40-Haus anpreisen und verkaufen, wenn es nur durch die Eigenleistung der Käufer zu einem KfW-40-Haus werde.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/fertighaus-nach-kfw-40-standard>