

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

NICHTEINHALTUNG DER ENEV IST VERSTOß GEGEN ANERKANNTE REGELN DER TECHNIK

OLG Stuttgart, Urteil vom 30.04.2020 - 13 U 261/18 (BGH, Beschluss vom 16.12.2020 – VII ZR 77/20: Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Kläger (K) hat von Bauträger (B) eine Eigentumswohnung erworben und verlangt von B Aufwendungsersatz zur vertragsgemäßen Herstellung der Fußbodenheizung. Diese entspreche nicht der Baubeschreibung, da mehrere Räume wie bspw. die Diele und ein Flur statt über eigene Heizschlangen nur über Anbindeleitungen zu den übrigen Heizkreisen verfügten. Zudem seien diese Räume nicht gesondert regelbar. Dies verstößt laut Sachverständigengutachten gegen die Kleinraumregelung gemäß § 14 Abs. 2 der EnEV. Das LG gibt der Klage ganz überwiegend statt.

Die hiergegen gerichtete Berufung bleibt ohne Erfolg! Nach Ansicht des OLG war B aufgrund der Baubeschreibung verpflichtet, eine Heizanlage herzustellen, mit der alle Räume gesondert regulierbar beheizt werden können. Hiervon unabhängig sei die Fußbodenheizung jedoch bereits allein wegen der Nichteinhaltung der Anforderungen der zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung maßgeblichen Fassung der EnEV 2009 mangelhaft. Dies stelle einen Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik (aRdT) dar. Darüber hinaus eigne sich die Ausführung der Fußbodenheizung auch nicht für die gewöhnliche Verwendung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken und weist auch nicht die Beschaffenheit auf, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Zudem greife die in § 14 Abs. 2 S. 1 2. Hs. der EnEV 2013 enthaltene Ausnahme für Räume mit weniger als 6 m² Nutzfläche vorliegend trotz der Errichtungszeit in 2014 / 2015 nicht, da es auf den Zeitpunkt der Baugenehmigung ankomme.

Bedeutung für die Praxis

Ebenso wie bereits das OLG Düsseldorf (Urteil vom 23.10.2015 - 22 U 57/15) und das OLG Brandenburg (Urteil vom 02.10.2008 - 12 U 92/08) ordnet das Gericht vorliegend die EnEV ohne weitere Erläuterung als aRdT ein. Dies ist nicht selbstverständlich, handelt es sich bei der EnEV doch um die Wiedergabe des politischen Gestaltungswillens des Gesetzgebers. Die Qualität der Regelungen der EnEV als bauordnungsrechtliche Anforderungen wird im vorliegenden Fall besonders deutlich, da maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage der anzuwendenden Fassung der EnEV die Erteilung der Baugenehmigung war (in der § 14 Abs. 2 EnEV noch keine Ausnahmeregelung enthielt), während es für die Beurteilung der Einhaltung aRdT auf die Abnahme des Werkes ankommt. Auch wenn die Einordnung der EnEV als aRdT somit nicht selbsterklärend ist, wird deren Nichteinhaltung sich deshalb als Mangel erweisen, da es sich bei den Vorgaben der EnEV stets um die vereinbarte Beschaffenheit des Werkes handeln dürfte.