

► Energie

Schadenersatz bei unzutreffendem Energieausweis

| Die bloße Aushändigung eines Energieausweises durch den Makler führt nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB. |

Anders kann das aber nach der Entscheidung des OLG Schleswig (13.3.15, 17 U 98/14, Abruf-Nr. 144252) aussehen, wenn wesentliche Angaben aus dem Energieausweis Eingang in das Exposé des Maklers gefunden haben. Noch stärker wirkt es, wenn der Hinweis hierauf im notariellen Kaufvertrag zu finden ist. Insoweit ist also Vorsicht geboten. Dies gilt umso mehr, als in der Literatur durchaus eine abweichende, die Haftung bejahende Auffassung vertreten wird (Schubmehl, GPR 08, 75; Köpcke, Der Bausachverständige 2009, Nr. 4, 65).

MERKE | Ist der energetische Zustand eines Hauses von besonderer Bedeutung für den Käufer – insbesondere im Hinblick auf seine Nebenkostenkalkulation – muss dies ausdrücklich angesprochen und möglichst eine individuelle Beschaffenheitsvereinbarung getroffen werden.

► Abtretungsverbot

Verschmelzung geht Abtretungsverbot vor

| Ein rechtsgeschäftlich vereinbartes Abtretungsverbot zwischen Schuldner und Gläubiger steht dem wirksamen Forderungsübergang auf den übernehmenden Rechtsträger im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge anlässlich einer Verschmelzung des Gläubigers auf eine übernehmende Gesellschaft nach §§ 2 ff. UmwG nicht entgegen. |

Inwieweit ein zwischen Schuldner und Gläubiger verabredetes Abtretungsverbot nach § 399 S. 2 BGB auch bei einem Forderungsübergang im Rahmen einer Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung von Gesellschaften nach §§ 2 ff. UmwG Geltung beanspruchen kann und damit dazu führt, dass der übernehmende Rechtsträger nicht Inhaber der von dem vereinbarten Abtretungsverbot umfassten Forderung wird, ist von der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht entschieden und in der obergerichtlichen Rechtsprechung und Literatur umstritten. Das OLG Düsseldorf (25.11.14, 21 U 172/12, Abruf-Nr. 144344) schlägt sich auf die Seite des Gläubigers und hält die weitere Geltendmachung der Forderung für möglich.

Die höchstrichterliche Klärung steht dabei an, weil die zugelassene Revision eingelegt wurde (BGH VII ZR 298/14).

MERKE | In der vertragsgestaltenden Praxis sollte bei der Vereinbarung eines vertraglichen Abtretungsverbots ausdrücklich geregelt werden, dass diese Vereinbarung nicht auch für die Fälle des gesetzlichen Forderungsübergangs gilt.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144252

Individuelle
Beschaffenheitsver-
einbarung



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144344

Vertraglich
vorsorgen