

NewsLetter

2024-12 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Bauvertragsrecht

Bezugsfertigkeit

Nach Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde wurde jetzt folgendes Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf (vom 16. März 2023, Az. 5 U 39/21) rechtskräftig:

Der Bauträger (BT) errichtete acht Townhouses und mehrere Mehrfamilienhäuser. Eines der Townhouses auf 200 m² Grundstück verkaufte er für rund € 900.000,00 an den Erwerber (E). Die Parteien vereinbarten die Bezugsfertigkeit zum 30. Dezember 2016 und bei Überschreitung eine Vertragsstrafe. Am 30. Dezember 2016 war die Versorgung des Townhouses des E mit Fernwärme und die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser hergestellt, jedoch nicht durch eigenständige Anschlüsse, sondern durch gemeinsame Anschlüsse mit den anderen Häusern und über Nachbargrundstücke hinweg. E machte aus diesem und anderen Gründen Vertragsstrafe geltend.

Das OLG entschied: Zu Unrecht, denn das Townhouse des E war bezugsfertig.

Der Begriff der Bezugsfertigkeit ist gesetzlich nicht geregelt oder definiert. Nach der Rechtsprechung ist Bezugsfertigkeit gegeben, wenn den Bewohnern der Einzug zugemutet werden kann. Üblicherweise muss dafür beim schlüsselfertigen Bau - mit Ausnahme der Außenanlagen - das gesamte Gebäude fertiggestellt sein und genutzt werden können. Dafür ist erforderlich, dass der Zu-

gang hergestellt ist und dass die Bewohner ohne Gefahr für ihre Sicherheit und Gesundheit ihre normalen Wohnbedürfnisse (Wohnen, Essen, Schlafen) unbeeinträchtigt und dauernd befriedigen können. Das setzt insbesondere voraus, dass eine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden, die Kalt- und Warmwasserversorgung sichergestellt ist und sämtliche Sanitäreinrichtungen vorhanden sind.

Bezugsfertigkeit setzt nicht Abnahmereife voraus.

Auf die Frage, ob die Errichtung von gemeinsamen anstelle von eigenständigen Anschlüssen einen (Sach-) Mangel darstellt, kommt es für die Bezugsfertigkeit nicht an. Und selbst wenn die zuständige Behörde einen Einzelanschluss fordern würde, würde diese vorübergehende Einschränkung der Nutzbarkeit des Townhouses nicht so gewichtig sein, dass es dem E - auch unter Berücksichtigung seiner Schadensminderungspflicht - nicht zumutbar gewesen wäre, zunächst in das Haus einzuziehen.

Auf die Frage, ob der Verlauf der Anschlüsse des E über Nachbargrundstücke hinweg ohne dingliche Absicherung gegenüber den Nachbargrundstücken einen (Rechts-) Mangel darstellt, kommt es für die Bezugsfertigkeit ebenfalls nicht an, da dafür nur die tatsächliche Wohnbarkeit maßgeblich ist.

Auch die fehlende Funktionsfähigkeit der Hebeanlage für die Schmutzwasserentwäs-

serung im Keller und dass dies den Betrieb der Waschmaschine im Keller hindert, steht der Bezugfertigkeit nicht entgegen.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Vertragsrecht

Emojis

Als Letztes in diesem Jahr möchte ich Ihnen einen kuriosen Fall vorstellen, mit dem sich das Oberlandesgericht (OLG) München (Urteil vom 11. November 2024, Az. 19 U 200/24) beschäftigen musste. Zwar handelt es sich um einen Kaufrechtsfall, die Feststellungen sind aber allgemeingültig.

Der Käufer (K) - Betreiber einer Immobilienfirma - benötigte offenkundig sehr dringend ein Fortbewegungsmittel. Seine verzweifelten Bemühungen führten zur Bestellung eines Ferrari SF 90 Stradale zum Preis von rund € 620.000,00, darin enthalten ein freiwilliger Aufpreis von € 80.000,00 netto, die er dem Verkäufer (V) allein für die zeitnahe Lieferung des Wagens versprach.

V vermochte diese Großzügigkeit des K aber offenbar nicht hinreichend zu würdigen, jedenfalls kam es, dass der vereinbarte Liefertermin überschritten wurde. Darüber entspann sich eine rege whatsapp-Korrespondenz, in welcher sich der K auch verschiedener sog. Emojis befleißigte, u. a. des sog. „Grimassen schneidendes Gesicht“-Emoji (Unicode: U+1F62C), besser bekannt als „ 😏 “. U. a. diesem Emoji wollte V nun gern die Bedeutung beimessen, dass K mit der Verschiebung des Liefertermins einverstanden gewesen sei.

Im Ergebnis gab das OLG dem K Recht, der wegen Verzugs vom Kaufvertrag zurück-

getreten war und nunmehr auf Rückzahlung seiner Vorschusszahlung klagte, wohingegen V Schadenersatz forderte, weil er den Ferrari für nur noch € 390.000,00 netto an einen anderen Käufer losgeworden war.

Das OLG führte aus:

Eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung kann auch durch digitale Piktogramme wie Emojis abgegeben werden; ob der Verwender von Emojis einen Rechtsbindungswillen zum Ausdruck bringen oder lediglich seine Stimmungs- oder Gefühlslage mitteilen wollte, ist eine Frage der Auslegung.

Emojis besitzen als Zeichen Interpretationsmöglichkeiten. Dabei spielen allerdings nur solche eine Rolle, die der Empfänger auch verstehen konnte. Umstände, die dem Erklärungsempfänger weder bekannt noch erkennbar waren, bleiben außer Betracht. Faktoren wie Nationalität und Muttersprache, kultureller Hintergrund sowie Alter, Geschlecht oder Persönlichkeitsstruktur können sowohl die Nutzung als auch das Verständnis von Emojis beeinflussen. Emojis bergen die Gefahr von Missverständnissen, weil sie möglicherweise auf einem spezifischen „Emoji-Soziolekt“ beruhen, der nur innerhalb einer bestimmten Bevölkerungsgruppe existiert.

Zur Auslegung von Emojis kann auf Emojis-Lexika im Internet zurückgegriffen werden.

Der sog. „Grimassen schneidendes Gesicht“-Emoji (Unicode: U+1F62C) stellt grundsätzlich negative oder gespannte Emotionen dar, besonders Nervosität, Verlegenheit, Unbehagen oder Peinlichkeit.

RA Dr. Christian Schwertfeger