

**letzte Aktualisierung:** 11.3.2022

OLG Celle, Beschl. v. 19.10.2021 – 14 U 100/21

**BGB §§ 133, 157, 631**  
**Pauschalpreis umfasst Hausanschlusskosten**

Hausanschlusskosten, die dem Bauträger während der Bauphase dafür entstanden sind, dass er gegenüber dem Versorgungsträger seinerseits die Errichtung der Hausanschlüsse veranlasst hat, kann der Bauträger im Rahmen eines Pauschalpreisvertrags grundsätzlich nicht nachträglich auf den Erwerber abwälzen, wenn dem zugrundeliegenden Vertrag eine solche nachträgliche Übernahmeverpflichtung nicht zu entnehmen ist. Der Erwerber darf nach dem allgemeinen Verständnis davon ausgehen, dass der Bauträger derartige Kosten im Vorfeld kalkuliert und bei der Bildung des Pauschalpreises berücksichtigt hat, sodass etwaige Hausanschlusskosten mit der Zahlung des Pauschalpreises mitabgegolten sind.

## Rechtsprechung der niedersächsischen Justiz

### Kostentragung von sog. Hausanschlusskosten im Rahmen eines Pauschalpreisvertrages über den Kauf und die Errichtung eines Hauses

**Hausanschlusskosten, die dem Bauunternehmer/Verkäufer eines zu errichtenden Hauses während der Bauphase dafür entstanden sind, dass er gegenüber dem Versorgungsträger seinerseits die Errichtung der Hausanschlüsse veranlasst hat, kann der Bauunternehmer/Verkäufer im Rahmen eines Pauschalpreisvertrages grundsätzlich nicht nachträglich auf den Erwerber/Käufer abwälzen, wenn dem zugrundeliegenden Vertrag eine solche nachträgliche Übernahmeverpflichtung nicht zu entnehmen ist.**

**Der Erwerber darf nach dem allgemeinen Verständnis davon ausgehen, dass der Unternehmer/Verkäufer derartige Kosten im Vorfeld kalkuliert und bei der Bildung des Pauschalpreises berücksichtigt hat, sodass etwaige Hausanschlusskosten mit der Zahlung des Pauschalpreises mitabgegolten sind.**

OLG Celle 14. Zivilsenat, Beschluss vom 19.10.2021, 14 U 100/21, ECLI:DE:OLGCE:2021:1019.14U100.21.00  
§ 133 BGB, § 157 BGB

#### VERFAHRENSGANG

vorgehend LG Hildesheim, 18. Mai 2021, Az: 3 O 415/20  
nachgehend OLG Celle 14. Zivilsenat, 26. November 2021, Az: 14 U 100/21, Beschluss

#### TENOR

1. Der Klägerin wird auf ihren Antrag vom 08.09.2021 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Berufungsbegründungsfrist gewährt.
2. Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 9.217,33 € festzusetzen.
3. Es wird erwogen, die Berufung der Klägerin gegen das am 18.05.2021 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Hildesheim - 3 O 415/20 - durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
4. Der Klägerin wird Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu **bis zum 04.11.2021** gegeben.

#### GRÜNDE

- 1 I. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ist nicht erforderlich. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten. Die Berufung hat nach vorläufiger Beurteilung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.
- 2 Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Dabei ist der Senat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die vom Landgericht festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Im vorliegenden Fall ist unter keinem der vorgenannten Gesichtspunkt eine Änderung der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts veranlasst. Im Einzelnen:
  1. Zu Recht hat das Landgericht der Klägerin den gegen die Beklagten geltend gemachten Anspruch auf Erstattung der ihr entstandenen Hausanschlusskosten für Strom, Wasser und Fernwärme versagt, weil sie unabhängig von dem zwischen den Parteien umstrittenen Verständnis des Begriffs der „Erschließungskosten“ (a) die Herstellung dieser Hausanschlüsse selbst veranlasst (b) und diese darüber hinaus gegenüber den Beklagten auch vertraglich geschuldet hat (c), sodass diese ihr obliegende vertragliche Leistungspflicht mit dem vereinbarten Pauschalpreis gemäß § 7 des zwischen den Parteien geschlossenen notariellen Vertrages (Bl. 12 ff. d. A. – im Folgenden: Notarvertrag) abgegolten ist.

- 4 a) Zwar weist die Berufung mit Blick auf § 5 Abs. 2 des Notarvertrages im Ausgangspunkt zu Recht darauf hin, dass es sich bei den geltend gemachten Hausanschlusskosten (nach öffentlich-rechtlichem Verständnis) weder um Erschließungs- noch um Anliegerbeiträge handelt. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind Kosten öffentlicher Einrichtungen, die durch Akte des öffentlichen Rechts auf die Eigentümer von Grundstücken im Einzugsbereich dieser Einrichtung umgelegt werden (vgl. jurisPK-BGB-*Pammler*, 9. Aufl. 2020, § 436 Rn 9). Die Erschließungsbeiträge im engeren Sinne sind solche, die öffentlich-rechtlich nach § 127 BauGB erhoben werden können, d. h. für die dort aufgeführten Erschließungsanlagen. Von diesen Erschließungsanlagen sind nach § 127 Abs. 4 S. 2 BauGB als dort aufgeführte Beispiele u. a. ausdrücklich Elektrizität, Wärme und Wasser ausgenommen, sodass diese schon nicht unter die Erschließungsbeiträge im engeren Sinne fallen (vgl. BeckOK BauGB-*Eiding*, 52. Edition – Stand: 01.02.2021, § 127 Rn 23). Die Anliegerbeiträge können für andere Erschließungsanlagen außerhalb von § 127 BauGB oder öffentliche Einrichtungen aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbes. kommunalen Abgabengesetzen erhoben werden, worunter auch Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser fallen können. Entscheidend ist also die Grundlage der Leistungspflicht des Eigentümers im öffentlichen Recht. Maßgeblich ist dabei somit, dass es sich um solche Kosten handelt, die durch Bescheid der öffentlichen Hand festgesetzt werden können; privatrechtlich begründete Abgabepflichten werden nicht erfasst (vgl. dazu z. B. MüKo-BGB-*Westermann*, 8. Aufl. 2019, § 436 Rn 2) Hinsichtlich der hier in Rede stehenden Versorgungsanschlüsse werden nach öffentlichem Recht hierunter nur die erforderlichen Verbindungen der städtischen Netzwerke bis an das betreffende Grundstück betrachtet, nicht aber der eigentliche Anschluss des Hauses an die bis zu den Grundstücksgrenzen auf öffentlichem Boden bewirkten Anschlussmöglichkeiten. Von diesen Erschließungskosten im öffentlich-rechtlichen Sinne zu unterscheiden sind die hier im Streit stehenden sog. Hausanschlusskosten, d. h. die Kosten des Anschlusses des Gebäudes an das Stromversorgungsnetz und an das Netz der öffentlichen Wasser- und Wärmeversorgung, soweit es sich um Anlagen auf dem Grundstück selbst handelt. Darunter fallen auch die Kosten für die (Erst- oder Zweit-) Herstellung von Zuleitungsanlagen eines Gebäudes zum öffentlichen Netz. Erstmals anfallende Hausanschlusskosten sind im Gegensatz zu den vorgenannten Erschließungskosten in der Regel den Herstellungskosten des Gebäudes zuzurechnen (vgl. Buhr: *Erschließungskosten/Anliegerbeiträge: Grundsätze und Einzelfälle*, veröffentlicht über [www.haufe.de](http://www.haufe.de)). Zusammenfassend handelt es sich also bei den Hausanschlusskosten für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasserversorgung nicht um öffentliche Lasten, sondern um privatrechtliche Entgelte (vgl. BGH, Urt. v. 29.03.1990 – IX ZR 91/89 – juris Rn 7).
- 5 Dies vorangestellt kann dahinstehen, ob – wie die Beklagten für sich in Anspruch nehmen – vorliegend dem in § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages verwendeten Begriff der „Erschließungskosten“ abweichend von der zuvor in Satz 1 verwendeten Terminologie der „Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge“ privatrechtlich eine von dem öffentlich-rechtlichen Verständnis der „Erschließungskosten“ abweichende Deutung mit der Folge beizumessen ist, dass die Klägerin die geltend gemachten Kosten der Hausanschlüsse selbst zu tragen hat. Der Begriff der Erschließungskosten ist im privatrechtlichen Vertrag nämlich grundsätzlich nach den Maßstäben der §§ 133, 157 BGB durch Auslegung zu ermitteln. Ihm kann damit ggf. ein anderes als das öffentlich-rechtliche Verständnis zukommen, zumal die erstmalige Herstellung eines Hausanschlusses nach allgemeinem Sprachverständnis nicht selten unter den Begriff der Erschließungskosten fällt (so etwa OLG Koblenz, Urt. v. 04.11.2002 – 5 U 1189/02 – juris Rn 14 ff.). Der Beantwortung dieser Frage bedarf es im vorliegenden Fall indes bereits deshalb nicht, weil sich aus anderen Umständen ergibt, dass die Klägerin die für die streitbefangenen Hausanschlüsse angefallenen Kosten selbst zu tragen hat.
- 6 b) Die Klägerin war verpflichtet, ihrerseits die Hausanschlusskosten gegenüber der Versorgungsträgerin ... Energieversorgung H. GmbH & Co KG (im Folgenden: E.), welche diese Anschlüsse erstellt hat, zu tragen, da sie Anschlussnehmerin im Sinne von § 10 Abs. 4 AVBWasserV bzw. § 9 Abs. 1 Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) bzw. § 10 Abs. 5 AVBFernwärmeV war. Anschlussnehmerin in diesem Sinne ist derjenige, auf dessen Veranlassung ein mit der Verteilungsanlage des Versorgungsunternehmens verbundener Hausanschluss erstellt oder verändert wird (vgl. BGH, a. a. O., Rn 8 m. w. N. - zum Teil noch zu den gleichlautenden Vorgängervorschriften). Aus diesem Grunde konnte die Energieversorgungsunternehmerin E. ihre Ansprüche auch nur gegenüber der Klägerin geltend machen - was sie getan hat - und nicht (auch) gegenüber den Beklagten, denn diese waren gerade nicht Anschlussnehmer; schließlich hatte die Klägerin und ursprüngliche Grundstückseigentümerin das Reihenhaus zu bauen und in diesem Zuge die Anschlüsse bei der E. bestellt und damit veranlasst. Dies gilt auch dann, wenn der Auftragnehmer für die Herstellung des Hausanschlusses selbst Energie nicht bezogen, sondern das angeschlossene (neu errichtete) Gebäude an einen Erwerber (Auftraggeber) verkauft hat und dieser erstmals die Versorgungsleistungen in Anspruch nimmt. Denn durch den Kauf oder den Eigentumswechsel gehen mangels besonderer Vereinbarung bürgerlich-rechtliche Schuldverhältnisse des Verkäufers nicht auf den Erwerber über; ebenso wenig ist ein gesetzlicher Übergang vorgesehen (vgl. BGH, a. a. O., Rn 8 a. E.). Die Klägerin hat damit ein eigenes Geschäft besorgt, denn sie war – wie ausgeführt – Anschlussnehmerin und Vertragspartnerin der Energieversorgerin und hat damit ihre eigene und keine fremde Verbindlichkeit gegenüber dieser erfüllt. Die Zahlungspflicht der Verkäuferin, also der Klägerin, aus dem Anschlussvertrag ist weder durch vertragliche Vereinbarung – eine solche wird nicht behauptet und ist auch sonst nicht ersichtlich – noch kraft Gesetzes auf die Beklagten übergegangen, sodass auch keine Verpflichtung der Beklagten bestehen kann, diese Kosten nunmehr der Klägerin zu

erstatten. Schon weil es an einer solchen (ausdrücklichen) Vereinbarung der nachträglichen Übernahme der Hausanschlusskosten durch die Beklagten zwischen den Parteien fehlt, waren diese Kosten von den Herstellungskosten des Gebäudes umfasst und damit von dem vereinbarten Pauschalpreis gedeckt.

- 7 c) Selbst, wenn man nicht allein auf eine fehlende vertragliche Übernahmeregelung für die Hausanschlusskosten abstellen würde, wird sich im Ergebnis nichts Anderes ergeben können. Die Klägerin hat den Anschlussantrag als Verkäuferin und ursprüngliche Grundstückseigentümerin bei der Energieversorgerin selbst gestellt, weil sie sich gegenüber den Beklagten verpflichtet sah, das auf dem verkauften Grundstück zu errichtende Haus vertragsgerecht zu übergeben. Warum sonst sollte sie die Anschlüsse ohne jede weitere Abrede und ausdrückliche Übereinkunft veranlassen? Zudem ist dem Notarvertrag letztlich auch positiv zu entnehmen, dass die Klägerin die Erstellung der Hausanschlüsse gegenüber den Beklagten geschuldet hat und daher die diesbezüglichen Kosten nicht nachträglich von den Beklagten erstattet verlangen kann. Die Klägerin kann sich dabei für ihren Standpunkt keineswegs erfolgreich darauf berufen, eine solche Pflicht ergebe sich nicht aus dem Notarvertrag und insbes. nicht aus der diesem Vertrag zugrundeliegenden Funktionalbaubeschreibung.
- 8 Der Umfang der Leistungspflichten ergibt sich zunächst aus dem Bauvertrag und seinen Anlagen, hier dem Notarvertrag über den Kauf und die Errichtung eines Reihenhauses. Der Leistungsinhalt wird entscheidend durch das Leistungsziel bestimmt und ist im Einzelfall durch Auslegung aller Umstände zu ermitteln. Das gilt sowohl im Hinblick auf auslegungsbedürftige Regelungen selbst als auch im Hinblick auf ergänzende Vertragsauslegung. Maßgebender Orientierungspunkt ist dabei, dass der Bauträger verpflichtet ist, das vertraglich vorgesehene Objekt herzustellen. In diesem Zusammenhang hat er alle notwendigen Bauleistungen, Planungsleistungen und wirtschaftlichen Leistungen zu erbringen, die zur ordnungsgemäßen Erstellung des Objekts erforderlich sind. Sind dazu Leistungen erforderlich, die im Vertrag oder in sonstigen Vertragsunterlagen nicht beschrieben werden, dann müssen solche Leistungen ohne Aufpreis erbracht werden (vgl. Kniffka/Koebler/Jurjeleit/Sacher - Koebler, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, Teil 10 - Rn 369 m. w. N.). Eine solche Auslegung ergibt, dass die Beklagten fraglos ein erstelltes Reihenhaus erwarten durften, das an die entsprechenden Versorgungsnetze angeschlossen ist und zwar ohne (nachträglichen) Aufpreis für die Hausanschlusskosten.
- 9 Die Klägerin kann für ihren Rechtsstandpunkt die dem Notarvertrag zugrundeliegende Funktionalbaubeschreibung nicht mit Erfolg heranziehen. Einer sog. funktionalen Baubeschreibung wohnt regelmäßig inne, dass sie keinen ausführlichen Leistungskatalog im engeren Sinne enthält, sondern die zu erbringende Leistung nach dem zu erreichenden Ziel allgemein definiert und dabei lediglich Rahmenbedingungen in einem bestimmten Umfang vorgibt. So liegt es auch bei der vorliegenden Funktionalbaubeschreibung, die nach § 3 des Notarvertrages Vertragsgegenstand geworden ist. Diese vertragliche Vereinbarung bedarf, da sie lediglich Rahmenbedingungen vorgibt und damit zum Teil unklar ist, in dem o. g. Sinne einer Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB; nicht aber unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten (insbes. § 305c Abs. 2 BGB), da weder von den Parteien vorgebracht, noch sonst ersichtlich ist, dass es sich bei der zum Gegenstand des Notarvertrages gemachten Funktionalbaubeschreibung um allgemeine von der Klägerin verwendete Geschäftsbedingungen handelt. Verträge sind danach so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Dies erfordert insbesondere eine nach beiden Seiten hin interessengerechte Auslegung unter Berücksichtigung der bei Vertragsschluss erkennbaren Umstände und Vorstellungen, wobei in erster Linie auf den Wortgehalt abzustellen, aber auch das gesamte Vertragswerk heranzuziehen ist.
- 10 aa) Bei Vornahme einer solchen einfachen bzw. erläuternden Vertragsauslegung (vgl. dazu allg. jurisPK-BGB-Otto, 9. Aufl. 2020 – Stand: 01.05.2020, § 157 Rn 5 ff. m. w. N.) ergibt sich hinsichtlich der Frage der geltend gemachten Anschlusskosten für Wasser und Fernwärme bereits ohne Weiteres aus der funktionalen Baubeschreibung, dass die Klägerin im Rahmen der Erstellung des Reihenhauses einen funktionstüchtigen Wasser- und Fernwärmeanschluss geschuldet hat. So ist in der funktionalen Baubeschreibung unter der Überschrift „*Heizungs- und Warmwasserversorgung*“ (Bl. 102 d. A.) ausgeführt:
- 11 „*Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über einen Fernwärmeanschluss einschließlich Übergabestation und Hauszentrale.*“
- 12 Aus einer solchen Formulierung kann jedermann erwarten, dass eben Wasser- und
- 13 Fernwärmeanschluss bei Objektübergabe funktionstüchtig vorhanden sind, ohne dass dafür noch weitere Kosten auf den Auftraggeber zukommen. Schließlich ist in der vertraglichen Regelung nicht etwa ausgeführt „*Fernwärmeanschluss - ohne Funktion*“ oder auch nur Ähnliches. Ebenso sind nicht etwaige Kosten für den Hausanschluss, der für die Funktionstüchtigkeit des Warmwasser- und Fernwärmeanschlusses notwendig ist, in irgendeiner Form ausgenommen bzw. es ist nicht geregelt, dass diese Kosten insoweit nachfolgen sollen. Wenn in einer bauvertraglichen Regelung zur Leistungsbeschreibung des Unternehmers ohne Einschränkung von „*Fernwärmeanschluss*“ die Rede ist, spricht von dem allgemeinen Verständnis unter Berücksichtigung der Verkehrssitte schlechterdings rein gar nichts dafür, dass unter diesem Begriff eine funktionslose Wärmeanlage – nämlich eine solchen (noch) ohne Hausanschluss – zu verstehen sein soll. Im Umkehrschluss dazu ist unter „*Fernwärmeanschluss*“


bereits begriffslogisch eine (geschuldete) funktionstüchtige Wärmeanlage zu verstehen, d. h. einschließlich des für die Funktionstüchtigkeit notwendigen Hausanschlusses ohne nachträglichen Kostenaufschlag.

- 14 bb) Hinsichtlich des Stromanschlusses ist die Formulierung nicht derart klar, wie es hinsichtlich der Heizungs- und Warmwasserversorgung der Fall ist. Gleichwohl ist dem Gesamtvertrag auch insoweit nach Vertragsauslegung zu entnehmen, dass die Klägerin diesen Anschluss geschuldet hat. In der funktionalen Baubeschreibung unter „*Elektroinstallation*“ ist u. a. aufgeführt:
- 15 „*Im Hausanschlussraum wird der Zählerschrank und die Hauptsicherung installiert sowie die Weiterverteilung innerhalb der Wohnung.*“
- 16 Bei dieser Formulierung bleibt bei isolierter Betrachtung unklar, ob auch der Hausanschluss für den Strom erfasst oder nicht erfasst sein soll. Beide Verständnismöglichkeiten erscheinen möglich. Notwendig für den Stromhausanschluss ist – wie der Senat als Fachsenat u. a. für Bausachen aus eigener Sachkunde beurteilen kann – grundsätzlich ein sog. Hausanschlusskasten, bei dem es sich um eine Einrichtung handelt, mit dem ein Haus an das öffentliche Stromnetz angeschlossen wird. Er ist die Übergabestelle vom Verteilungsnetz zur Verbrauchsanlage. Von einem solchen Anschlusskasten ist in der o. g. vertraglichen Regelung zur Elektroinstallation nicht die Rede, sodass ein Verständnis dahingehend, dass der Hausanschluss für den Strom nicht von der Leistungspflicht der Klägerin erfasst sein soll, möglich ist. Anders kann – jedenfalls, wie hier, im Rahmen eines Vertrages mit Verbraucherbeteiligung – aus der Sicht eines Auftraggebers als Laie ohne baufachkundiges Verständnis aus der Regelung auch der Schluss gezogen werden, dass ebenfalls die Anschlusskosten für den Strom nicht gesondert auf ihn zukommen, vielmehr aufgrund des verwendeten Begriffs „Hausanschlussraum“ die Bauausführungen zum Hausanschluss an sich im Vertragsumfang enthalten sind. Da der nun im Nachhinein von den Parteien diesbezüglich geäußerte Wille nicht übereinstimmt, ist – wie ausgeführt – eine Auslegung unter Zuhilfenahme des weitergehenden gesamten Vertrages vorzunehmen.
- 17 Von dem allgemeinen Verständnis her, welches sich aus der allgemeinen Erwartungshaltung unter Berücksichtigung der Verkehrssitte eines jeden Haus-Bestellers ergibt, ist im Rahmen einer Bestellung eines Hauses ein „fertiges Haus“ zu erwarten, d. h. ein solches, dass über jegliche zum Bewohnen notwendige Funktionen verfügt, solange – wie hier – im Vertrag nichts Genaueres bzw. Einschränkendes dazu zu entnehmen ist. Demnach ist auch der Stromhausanschluss von der Leistungspflicht der Klägerin erfasst. Jedenfalls ergibt sich ein solches Verständnis in der Zusammenschau mit der Regelung des § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages, denn dort ist die „schlüsselfertige Herstellung“ genannt. Zwar ist es zutreffend, wie die Klägerin anmerkt, dass in § 2 und § 3 des Notarvertrages, die Gegenstand des Vertrages und im Kern die Leistungspflicht der Klägerin regeln, keine Rede von einem „schlüsselfertigen Haus“ ist; vielmehr fehlt dort eine Bezeichnung oder genauere Beschreibung. Es erfolgen lediglich allgemeine Ausführungen unter Bezug auf grobe Planungsunterlagen sowie auf die Funktionalbaubeschreibung, die – wie ausgeführt – in wesentlichen Punkten lediglich oberflächlicher Natur ist. Wenn aber in § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages eben doch die Rede von bestimmten Kostentragungspflichten der Klägerin bis zur „schlüsselfertigen Herstellung“ ist, kann der Besteller eben auch ein schlüsselfertiges Haus erwarten. Denn wer sonst, wenn nicht die Klägerin, soll die schlüsselfertige Herstellung i. S. v. § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages vornehmen? Bei dem klägerischen Verständnis, wonach sie die Schlüsselfertigkeit nicht schulde, hätte sie nach § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages alle entstehenden Erschließungskosten und Anliegerbeiträge solange zu tragen, bis irgendjemand irgendwann das Reihenhaus zur Schlüsselfertigkeit bringt. Ein solches Verständnis würde jedweder Praktikabilität zuwiderlaufen, denn nach diesem könnte theoretisch, wenn der Besteller die Schlüsselfertigkeit nicht selber oder durch einen Dritten herstellen lässt, die Schlüsselfertigkeit ggf. Jahre mit der sich für die Klägerin ergebenden Kostentragungspflicht aus § 5 Abs. 2 S. 2 des Notarvertrages auf sich warten lassen. Dies kann keinesfalls im Interesse der Klägerin liegen. Bei einem schlüsselfertigen Haus ist nach allgemeinem Verständnis ein funktionierender Stromanschluss zu erwarten. Denn nach allgemeinem Sprachgebrauch sollte die Immobilie dann so fertiggestellt sein, dass der Besteller direkt nach der Übergabe des Schlüssels – von daher „Schlüsselfertigkeit“ – das neue Haus in Benutzung nehmen kann, ohne noch wesentliche Gewerke selbst nachholen oder vervollständigen zu müssen, sondern allenfalls noch gewisse Innenarbeiten selber machen (lassen) muss (z. B. Malerarbeiten). Insoweit wird ergänzend auf die diesbezüglichen Ausführungen des Landgerichts im angefochtenen Urteil Bezug genommen, welche von dem Senat geteilt werden. Demgegenüber kann nicht angenommen werden, dass die Klägerin bei einem solchen Verständnis, nach dem sie die Stromhausanschlusskosten selbst zu tragen hat, den Vertrag gar nicht geschlossen hätte. Schließlich macht dieser Teil mit 1.658,86 € nicht einmal 1 % des Pauschalpreises in Höhe von insgesamt 269.500,00 € aus.
- 18 cc) Da die Klägerin – wie aufgezeigt – vertraglich zur Erstellung des Reihenhauses einschließlich der Hausanschlusskosten verpflichtet war, hat sie mit der Veranlassung der Hausanschlusskosten und der damit verbundenen Eingehung einer eigenen Verbindlichkeit gegenüber der E. ein eigenes Geschäft besorgt und kein Geschäft der Beklagten.
- 19 2. Die Klägerin hat nach den vorstehenden Ausführungen weder ein fremdes Geschäft besorgt, noch die Leistung der Hausanschlusskosten ohne Rechtsgrund erbracht. Daher besteht der geltend gemachte

Anspruch – wie das Landgericht zur Recht angenommen hat – weder unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag noch der ungerechtfertigten Bereicherung. Die Klägerin hat mit den Hausanschlusskosten eine ihr obliegende vertragliche Leistungspflicht erfüllt, die mit dem von den Beklagten bezahlten Pauschalpreis über 269.500,00 € gem. § 7 des Notarvertrages bezahlt ist.

- 20 II. Nach alledem mag die Klägerin erwägen, ihre Berufung aus Kostengründen zurückzunehmen. Insoweit weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass sich im Falle der Rücknahme die Gerichtskosten erheblich reduzieren würden.

---

 Diesen Link können Sie kopieren und verwenden, wenn Sie **genau dieses Dokument** verlinken möchten:  
[https://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/?  
quelle=jlink&docid=KORE239132021&psml=bsndprod.psml&max=true](https://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/?quelle=jlink&docid=KORE239132021&psml=bsndprod.psml&max=true)

[zur Trefferliste](#)