

Auch WhatsApp Nachrichten müssen kontrolliert werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Bonn (LG Bonn) vom 31.01.2020, 17 O 323/19

I.

Durch die modernen Medien sind neben die klassischen Kommunikationsmittel (Telefon, Brief) eine Reihe weiterer Kommunikationsmittel getreten (WhatsApp, Facebook Messenger etc.). Die besprochene Entscheidung des LG Bonn unterstreicht, dass auch solche Kommunikationsmittel geprüft werden müssen.

II.

Der Verfügungskläger hatte 2018 an den Verfügungsbeklagten ein Grundstück verkauft. Der Verfügungsbeklagte durfte das Objekt bereits vor vollständiger Kaufpreiszahlung beziehen. Da der Verfügungsbeklagte nach Besitzergreifung den Kaufpreis nicht vollständig zahlte, trat der Verfügungskläger im August 2019 vom Kaufvertrag zurück und forderte den Verfügungsbeklagten zur Herausgabe des Grundstücks auf. Weiter verlangte der Verfügungskläger vom Verfügungsbeklagten über WhatsApp drei Termine für eine Hausbesichtigung zu benennen. Die Parteien hatten bereits in der Vergangenheit über WhatsApp miteinander kommuniziert. Der Verfügungsbeklagte nannte dem Verfügungskläger zwei Besichtigungstermine. Der Verfügungskläger behauptete, diese Nachricht nicht erhalten zu haben. Da der Verfügungskläger vermeintlich keine Antwort des Verfügungsbeklagten erhalten hatte, beantragte er im Wege der einstweiligen Verfügung dem Verfügungsbeklagten aufzugeben die Besichtigung der Wohnung zu dulden. Der Verfügungsbeklagte erkannte den Anspruch an.

Das LG Bonn hat dem Verfügungskläger die Kosten des Verfahrens auferlegt. Der Verfügungsbeklagte habe keinen Anlass zur Einleitung des einstweiligen Verfügungsverfahrens gegeben. Da die Parteien bereits vor der Anfrage des Verfügungsklägers auf Benennung dreier Termine zur Besichtigung über WhatsApp kommuniziert hatten, habe der Verfügungsbeklagte auch auf diesem Wege antworten dürfen. Aufgrund der Funktionsweise von WhatsApp Nachrichten würden nur dann zwei blaue Haken gesetzt, wenn die Nachricht gelesen worden sei. Hier hätte WhatsApp zwei blaue Haken gesetzt. Unabhängig davon sei es ausreichend, dass die Nachricht unstreitig auf dem WhatsApp-Kanal des Verfügungsklägers einging.

III.

1.

Die Entscheidung des LG Bonn unterstreicht, dass auch Nachrichten über WhatsApp rechtserheblich sein können. Durch die Antwort des Verfügungsbeklagten ist der Anspruch des Verfügungsklägers untergegangen.

Die Entscheidung des LG Bonn unterstreicht auch, dass derjenige der einen Nachrichtenkanal bei einem modernen Kommunikationsmittel wie WhatsApp unterhält diesen regelmäßig kontrollieren muss. Auch längere Untätigkeitsphasen führen nicht dazu, dass dieser Kontaktweg nicht genutzt werden könnte.

2.

Die Entscheidung des LG Bonn verdeutlicht auch noch einmal, wie gefährlich es bei einem Grundstückskaufvertrag sein kann, dem Käufer vor der vollständigen Zahlung des Kaufpreises den Besitz an der Sache zu überlassen. Im vorliegenden Fall hatte der Verfügungsbeklagte den Kaufpreis noch nicht vollständig gezahlt, als er das Objekt in Besitz nahm. Obgleich der Verfügungsbeklagte auch nach Besitzerlangung den Kaufpreis nicht vollständig zahlte und der Verfügungskläger vom Kaufvertrag

wirksam zurückgetreten war, ergaben sich für den Verfügungskläger eine Reihe von Schwierigkeiten. Eine davon, die auch zum Anlass für die vorliegende Entscheidung wurde, war das der Verfügungskläger nicht ohne weiteres Besichtigungen des Objekts vornehmen konnte, sondern vielmehr auf die Mitwirkung des Verfügungsbeklagten angewiesen war. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Verfügungskläger nicht nur den Vertrag rückabwickeln muss, sondern auch den Besitz vom Verfügungsbeklagten wiedererlangen muss. Hierzu muss gegebenenfalls auch eine Räumungsklage gegen den Verfügungsbeklagten erhoben werden. Dies unterstreicht, dass es sehr gefährlich sein kann den Besitz zu überlassen, bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

IV.

Wer einen Posteingang bei einem modernen Kommunikationsmittel wie WhatsApp unterhält, muss damit rechnen, dass er auf diesem Wege kontaktiert wird und daher seine Nachrichten regelmäßig kontrollieren muss. Ist ein Kommunikationsmittel wie WhatsApp wirksam eröffnet worden, können auch rechtserhebliche Nachrichten darüber versandt werden. Wird bei einem Grundstückskaufvertrag der Besitz an dem Kaufobjekt überlassen, bevor der vollständige Kaufpreis gezahlt ist, können sich eine Reihe von rechtlichen Problemen ergeben, zum Beispiel dass bei Rückabwicklung des Kaufvertrages der Käufer geräumt werden muss. Ob bei einem Grundstückskaufvertrag eine vorzeitige Besitzüberlassung erfolgen sollte, sollte nicht ohne anwaltliche Beratung entschieden werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.