LG Landshut, Endurteil v. 07.01.2020 – 72 O 4112/19

Titel:

Anspruch auf Besitzeinräumung einer Wohnung gegen den Bauträger

Normenkette:

ZPO § 940

Leitsätze:

1. Haben die Käufer die vereinbarten Raten bis auf den vereinbarten Sicherheitseinbehalt gezahlt und sind Mängel unstreitig, besteht ein Anspruch auf Besitzeinräumung. (Rn. 22 – 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Verfügungsgrund für eine derartige Leistungsverfügung liegt vor, wenn das Abwarten auf einen Titel im ordentlichen Verfahren nicht zumutbar ist. Dies ist der Fall, wenn die Käufer bereits ihre bisherige Wohnung gekündigt haben, über Kindergartenplätze in der Nähe der Wohnung verfügen, die anderenfalls nicht genutzt werden können und eine Arbeitsstelle ohne die Wohnung nicht angetreten werden kann. (Rn. 33 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Besitzübergabe, Wohnung, Einstweilige Verfügung, Leistungsverfügung, Vorwegnahme der Hauptsache, Sicherheitseinbehalt

Fundstelle:

BeckRS 2020, 65

Tenor

1. Die Antragsgegnerin wird einstweilen verpflichtet, den Antragstellern die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss des Anwesens ... zu übergeben.

2. Die Antragsgegnerin wird einstweilen verpflichtet, den Antragstellern sämtliche Wohnungs- und Briefkastenschlüssel der Wohnung Nr. 2 des Anwesens ... sowie mindestens zwei Haustür- und Tiefgaragenschlüssel des Anwesens ... zu übergeben.

3. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 40.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Antragsgegner beantragen den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Herausgabe einer Wohnung, die von der Antragsgegnerin als Bauträgerin erstellt wurde.

2
Die Antragsteller erwarben mit notarieller Urkunde vom 18.04.2018 (Anlage ASt 3) von der Antragsgegnerin als Bauträgerin das Eigentum an der im Tenor bezeichneten Eigentumswohnung. Der Bauträgervertrag enthielt u.a. folgende Vereinbarungen:

„(...) § 4 Kaufpreis

1. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt	
a) für die Wohnung	435.000,- Euro
b) für die TG-Stellplättze	30.000,- Euro
c) für die Kellerräume	10.000,- Euro
insgesamt somit	475.000,- Euro

(...)
4. Nach Zugang der vorgenannten Mitteilung des Notars ist der gesamte Kaufpreis in maximal 7 Raten zur Zahlung fällig. Dabei können die Raten aus den nachfolgend beschriebenen Teilbetragen auch zusammengesetzt fällig gestellt werden:

30 % nach Beginn der Erdarbeiten;
28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten;
5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen;
2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen;
2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen;
2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen;
7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung;
4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten;
2,1 % für den Estrich;
2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich;
8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
2,1 % für die Fassadenarbeiten;
3,5 % nach vollständiger Fertigstellung; davon sind jedoch 2 % des Gesamtkaufpreises aus dieser Abschlagszahlung erst zur Zahlung fällig, wenn durch die Stadt schriftlich bestätigt wurde, dass keine Herstellungsbeiträge für die Abwasserentsorgungs- und/oder Wasserversorgungsanlagen bzw. Erschließungskosten nach dem BauGB anfallen bzw. diese bereits gezahlt oder abgegolten sind oder deren Bezahlung durch den Verkäufer in geeigneter Weise sichergestellt wurde (etwa durch Bankbürgschaft oder Vorauszahlungen an die Stadt). (...)

Der Verkäufer hat dem Käufer bei der ersten Rate eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Vergütung für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Der Verkäufer kann die Sicherheit auch durch einen entsprechenden Einbehalt von der ersten Kaufpreisrate stellen.

(...)

§ 6 Bezugsfertigstellung, Abnahme

1. Der Verkäufer strebt an, das Bauvorhaben bis zum 31.03.2019 bezugsfertig zu erstellen; er verpflichtet sich zur Bezugsfertigstellung zum 31.05.2019. Der letztgenannte Termin bezieht sich nicht auf die Außenanlagen des Vertragsgegenstandes und auf die Zuwegung zu denselben. (...)“

3
Mit Rechnung vom 03.05.2018 (Anlage ASt 4) rechnete die Antragsgegnerin die erste Rate über 30 % in Höhe von 142.500,00 € ab. Die Antragsteller bezahlten unter Anrechnung der Reservierungsgebühr von 500,- € sowie eines Sicherheitseinbehaltes von 5 % in Höhe von 23.750,00 € einen Betrag von 118.250,00 € an die Antragsgegnerin. Mit Rechnungen vom 15.03.2019 über 192.850,00 €, vom 11.07.2019 über 49.875,00 € und vom 24.09.2019 über 33.250,00 € (Anlagen ASt 5 bis ASt 7) rechnete die Antragsgegnerin die weiteren Raten gegenüber den Antragstellern ab. Diese wurden von den Antragstellern vollständig bezahlt.

4
Mit Rechnung vom 26.11.2019 rechnete die Antragsgegnerin eine weitere Rate in Höhe von 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe ab. Der Betrag von 39.900,00 € wurde von den Antragstellern bezahlt. Die Antragsgegnerin hatte zuvor angekündigt, dass ein Abnahmetermin überhaupt nur dann stattfinden würde, wenn zuvor die Rate bezahlt wäre. Der Abnahmetermin wurde auf den 17.12.2019 vereinbart.

5
Mit Rechnung vom 09.12.2019 (Anlage ASt 10) rechnete die Antragsgegnerin auch die letzte Rate über 3,5 % aus dem Kaufpreis ab, obwohl das Gewerk, insbesondere das Gemeinschaftseigentum noch nicht fertiggestellt war. Die Antragsgegnerin sagte dann am 17.12.2019 den Abnahmetermin 45 Minuten vor dem vereinbarten Stattfinden desselben ab, weil die Antragsteller die letzte Rate noch nicht bezahlt hatten und auch den Sicherheitseinbehalt noch weiter zurückhielten.

6
Die letzte Rate über 3,5 % ist nicht fällig, weil an dem Gemeinschaftseigentum folgende Mängel vorhanden sind:

- Der Belag der Tiefgarage ist unzureichend

- die Ablaufrinne ist noch nicht verschlossen, so dass sogar Pkw-Reifen hierin einsinken würde

- es fehlt zudem die Dämmung der Tiefgaragendecke zum darüberliegenden Geschoss

- die gesamten Wände von Tiefgarage und Keller sind noch im Rohbetonzustand und nicht nachgearbeitet; es bedarf hier noch einer Betonnacharbeitung

- zwischen Schleuse der Tiefgarage und dem Treppenhaus ist unzulässigerweise eine einzelne Stufe vorhanden; es müssten jedoch mindestens drei Stufen oder keine Stufe ausgeführt werden

- im gesamten Kellerbereich fehlen die Kellerinnenwände und damit die Abtrennungen der Kellerabteile

- der nach der Baubeschreibung geschuldete Fliesenbelag im Kellergeschoss fehlt

- im gesamten Kellerbereich fehlt die Elektroninstallation

- die Elektroninstallation in der Tiefgarage ist nur provisorisch befestigt

- es fehlt die Klingelanlage

- es fehlt ein Abstellplatz für die Mülltonnen

- die Parkplätze zum Nachbaranwesen wurden noch nicht erstellt

- die Briefkästen wurden noch nicht angebracht

- die Aufzugsanlage ist ohne Funktion

7
Die Bezugsfertigkeit war erstmals zum 17.12.2019 gegeben. Die Antragsteller bewohnen derzeit eine Mietwohnung in München, welche zum 31.01.2020 gekündigt ist. Die Kinder der Antragsteller, 13 Monate und 3 Jahre, waren bereits für Juli bzw. November in der Kinderkrippe bzw. dem Kindergarten in Landshut angemeldet, wo zwei Betreuungsplätze reserviert sind. Diese konnten wegen der laufenden Verschiebungen des Abnahme-/Übergabetermins nicht angetreten werden, so dass nunmehr die beiden Betreuungsplätze von Seiten des Trägers anderweitig vergeben werden müssten. Seit November müssen die Antragsteller pro Monat 1551,- € für beiden Betreuungsplätze bezahlen, da diese sonst wie erwähnt anderweitig vergeben werden müssen, weil die staatliche Förderung der Kindergarten-/Krippenplätze von der tatsächlichen Belegung bzw. Anwesenheit der Kinder abhängig sind. Die monatliche Zahlung von 1.551,- € ist folglich notwendig, um die Betreuungsplätze nicht zu verlieren.

8
Die Antragsteller müssen dem Umzugsunternehmen 2/3 der vereinbarten Umzugskosten in Höhe von 2.500,- € bezahlen, nachdem der am 19.12.2019 geplante Umzug wegen der kurzfristigen Absage des Abnahmetermins durch die Antragsgegnerin nicht stattfinden konnte.

9
Aufgrund der fehlenden Kinderbetreuung in München kann die Antragstellerin zu 1) ihre Arbeitsstelle bei der Stadt München nicht wie eigentlich vorgesehen am 16.12.2019 wieder antreten und kann daher derzeit ihr Arbeitseinkommen von netto 1.389,42 € pro Monat nicht erzielen.

10
Die Antragsteller müssen zudem Bereitstellungszinsen für den noch nicht abgerufenen Darlehnsbetrag bezahlen. Zugleich ist die Tilgung noch nicht möglich, da diese erst nach vollständiger Auszahlung möglich ist. Des Weiteren zahlen die Antragsteller monatlich Darlehnszinsen auf die bereits abgerufene Darlehenssumme.

11

Die Antragsteller zahlen darüber hinaus eine monatliche Miete von 935,- € bis Dezember 2019. Ab Januar 2020 fällt für die Wohnung die Mietpreisbindung durch die Stadt München weg, so dass ab Januar 2020 eine monatliche Kaltmiete von 1.350,- € entrichtet werden muss.

12
Neu gekaufte Möbel können nicht wie vorgesehen im November 2019 geliefert werden, so dass hierfür Lagerkosten beim Möbelhaus in heute noch nicht absehbarer Größenordnung anfallen werden.

13
Die Antragsteller haben diese Angaben mit eidesstattlichen Versicherungen (Anlage ASt 1 und 2) glaubhaft gemacht.

14
Die Antragsteller beantragen:

- wie erkannt -

15
Die Antragsgegnerin beantragt:

Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

16
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wurde am 18.12.2019 bei Gericht eingereicht. Mit Verfügung vom 19.12.2019, zugestellt der Beklagten am 20.12.2019, wurde Termin zur mündlichen Verhandlung bestimmt auf den 07.01.2020. Mit Schriftsatz vom 23.12.2019 zeigte der Antragsgegnervertreter die Vertretung der Beklagten an. Ein Erwiderungsschriftsatz ist nicht bei Gericht eingegangen.

17
Am 07.01.2020 fand vor dem Landgericht Landshut die mündliche Verhandlung statt. In der mündlichen Verhandlung wurde antragsgegnerseits das Vorbringen der Antragsteller nicht bestritten. Die Antragsgegnerin war der Auffassung, dass die Antragsteller den Sicherheitseinbehalt von 5 % bezahlen müssten. Nicht weiter aufrecht erhalten wurde die Auffassung, dass die Antragssteller auch die letzte Fertistellungsrate bezahlen müssten, um in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

18
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz der Antragsteller vom 18.12.2019 sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

19
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung erweist sich als zulässig und begründet.

A.

20
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist gemäß § 940 ZPO zulässig. Eine Einstweilige Verfügung kann danach auf Leistung gerichtet sein, wenn sie zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig ist (vgl. Zöller/Vollkommer § 940 Rn. 6).

B.

21
Der Antrag erweist sich auch als begründet. Die Antragsteller haben einen Anspruch auf Einräumung des Besitzes an der streitgegenständlichen Wohnung (1.) Ein Verfügungsgrund besteht (2.).

22
1. Die Antragsteller haben einen Anspruch auf Einräumung des Besitzes.

23

Es wurden antragstellerseits die maßgebenden Raten bezahlt. Die Antragsteller durften einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % zurückhalten. Dieser Sicherheitseinbehalt ist nach wie vor nicht fällig. Die Schlussrate ist erst bei vollständiger Fertigstellung des Objekts fällig.

24
Der Bauträgervertrag sieht vor, dass der Verkäufer eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu leisten hat. Mit dieser Sicherheit soll die rechtzeitige Herstellung des Werkes sowie der Umstand abgesichert werden, dass das Werk ohne wesentliche Mängel geleistet wird.

25
Die Herstellung erfolgte unstreitig nicht rechtzeitig. Sogar die Antragsgegnerin geht von Schadensersatzansprüchen der Antragsteller in Höhe von insgesamt 6.077,50 € sowie weiteren 1.870,00 € aus. Des weiteren dient die Sicherheit der Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel.

26
Nachdem antragsgegnerseits die behaupteten Mängel nicht bestritten wurden, steht fest, dass im gesamten Kellerbereich die Kellerinnenwände und damit die Abtrennungen der Kellerabteile, der Fliesenbelag im Kellergeschoss und die Elektroinstallation im Keller fehlen.

27
Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Preis für die Wohnung sowie dem Preis für die Tiefgaragenstellplätze und dem Keller. Auf die Kellerräume entfällt ein Betrag von 10.000,- €. Wesentlicher Bestandteil eines Kellerraumes ist eine Kellerwand, mit der das Kellerabteil gegenüber den anderen abgegrenzt wird. Allein dieser Umstand führt schon dazu, dass von einem wesentlichen Mangel auszugehen ist. Der Einwand der Antragsgegnerin, dass der Sicherheitseinbehalt fällig wäre, weil keine wesentlichen Mängel vorliegen, ist für das Gericht daher nicht nachvollziehbar. Abgesehen davon ist der Sicherheitseinbehalt schon deswegen nicht fällig, weil den Antragstellern Schadensersatzansprüche für verspätete Fertigstellung entstanden sind. Auch diese sollen mit dem Sicherheitseinbehalt abgesichert werden.

28
Nachdem eine Besitzübergabe noch nicht stattgefunden hat, ist die Höhe dieses Schadensersatzanspruches derzeit auch noch nicht bezifferbar. Auch das spricht schon gegen die Fälligkeit des Sicherheitseinbehaltes.

29
Die sonstigen Raten wurden von der Antragstellern vollständig bezahlt. Selbst die Rate, die erst Zug um Zug gegen Besitzübergabe zu bezahlen war, wurde von den Antragstellern bereits bezahlt.

30
Die Schlussrate ist nicht fällig, weil Voraussetzung hierfür die vollständige Fertigstellung des Objekts ist. Es kommt hier nicht darauf an, ob vollständige Fertigstellung auch das Gemeinschaftseigentum betrifft. Es ist ja auch das Sondereigentum - jedenfalls im Bereich des Kellers - nicht fertiggestellt. Es fehlen dort die Trennwände, die Elektroinstallation und der Bodenbelag. Eine vollständige Fertigstellung ist angesichts dieser Mängel fernliegend.

31
Die Antragsteller haben ein schützenswertes Interesse daran, die Beseitigung der behaupteten Mängel am Sondereigentum sowie die vollständige Herstellung der Wohnanlage durch Einbehalt der Schlussrate sowie des Sicherheitseinbehaltes abzusichern.

32
Es fehlt schlicht an der Fälligkeit der letzten Rate. Der Sicherheitseinbehalt ist so lange nicht fällig, wie wesentliche Mängel vorliegen. Eine Übersicherung der Antragsteller liegt schon deswegen nicht vor, da die Fertigstellung der genannten Mängel den zurückbehaltenen Betrag rechtfertigen, zumal ja auch eine Abnahme noch nicht stattgefunden hat und die absehbare Mangelhaftigkeit der Eigentumswohnung ein weitergehendes Sicherungsinteresse rechtfertigt.

33
2. Ein Verfügungsgrund besteht ebenfalls. Im Falle einer Leistungsverfügung setzt eine einstweilige Verfügung voraus, dass der Antragsteller auf die Leistung dringend angewiesen ist, das Abwarten auf einen

Titel im ordentlichen Verfahren nicht zuzumuten ist und der durch die Nichtleistung entstehende Nachteil außer Verhältnis zu dem Schaden ist, den die Antragsgegnerin durch die Leistung erleidet (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO § 940 Rn. 6, Huber in Musielak/Voit, ZPO, 12. Auflage 2015, § 940 Rn. 14).

34
Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Kinder der Antragsteller sind 13 Monate und 3 Jahre alt. Es sind Betreuungsplätze in der Kinderkrippe bzw. im Kindergarten reserviert. Die Antragsteller müssen pro Monat für diese Betreuungsplätze 1.551,- € bezahlen, da für nicht belegte Kindergarten-/Kinderkrippenplätze eine staatliche Förderung nicht vorgesehen ist. Aufgrund der fehlenden Kinderbetreuung in München kann die Antragstellerin zu 1) ihre Arbeitsstelle bei der Stadt München nicht antreten und daher ihr Arbeitseinkommen von 1.389,42 € pro Monat nicht erzielen. Die Wohnung der Antragsteller ist zum 31.01.2020 gekündigt. Es fällt Bereitstellungsprovision für die Finanzierung der Eigentumswohnung an und die Antragsteller müssen bis zum Einzug in die Eigentumswohnung weiter Miete bezahlen, bzw. die Unterkunft in einer Ersatzwohnung bezahlen. Es liegen daher erhebliche Zahlungsverpflichtungen der Antragsteller vor.

35
Auch das „Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache“ stand dem Erlass der einstweiligen Verfügung nicht entgegen. Die vorrangige Aufgabe der Gerichte ist es nicht, Entscheidungen zurückzustellen, sondern genau umgekehrt, effektiven, also schnellen Rechtsschutz zu gewährleisten. Die einzige Rechtfertigung des Verbots der Vorwegnahme der Hauptsache liegt in der Verhinderung irreversibler Fakten durch die Vollziehung einer unrichtigen Eilentscheidung. Denn noch wichtiger als die Schnelligkeit einer gerichtlichen Entscheidung ist ihre Richtigkeit. Deshalb wird die Hauptsache aber dann nicht in unzulässiger Weise vorweggenommen, sobald auch unter den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes zuverlässig feststellbar ist, dass nach dem materiellen Recht der geltend gemachte Anspruch einredefrei besteht und die Erfüllung unberechtigt verweigert wird (Kammergericht, Urteil vom 4. Oktober 2017, 21 U 79/17). Selbst wenn die Vollziehung der einstweiligen Verfügung „irreversible Fakten“ schaffen sollte, entsprechen diese jedenfalls der Rechtslage. Folglich muss unter dieser Bedingung das verfassungsmäßige Gebot effektiven Rechtsschutzes den Vorrang gegenüber dem Interesse eines säumigen Schuldners haben, gerichtliche Prozesse zu entschleunigen, vgl. KG Urteil vom 05.12.2017, Az. 21 U 109/17.

36
Vorliegend haben die Antragsteller unstreitig alle Raten bezahlt, außer der Fertigstellungsrate und dem Sicherheitseinbehalt. Andererseits konnte die Antragsgegnerin auch in der mündlichen Verhandlung keinen Grund glaubhaft machen, weswegen der Sicherheitseinbehalt fällig wäre. Die Antragsgegnerin hat daher keinerlei nachvollziehbare Gründe dargelegt, die - nach Zahlung der „Besitzübergaberate“ - die Zurückhaltung der Wohnung rechtfertigen könnte. Dass die anderen Wohnungseigentümer dem Drängen der Antragsgegnerin auf vollständiger Zahlung des Kaufpreises ohne Sicherheitseinbehalt und ohne Fertigstellung des Objekts nachgegeben haben, kann eine Fälligkeit dieser Raten jedenfalls nicht begründen. Nachdem die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung durch den Geschäftsführer persönlich anwesend war und keinen nachvollziehbaren Grund benennen konnte ist auch nach den Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes festzustellen, dass die Antragsteller einen Anspruch auf Besitzübergabe gegen die Antragsgegnerin haben. Damit durfte die „Hauptsache vorweggenommen“ werden.

II.

37
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedurfte es gemäß §§ 936, 929 Abs. 1 ZPO nicht.

38
Der Streitwert war nach §§ 3 ff ZPO festzusetzen.