

Titel:

Einstweilige Verfügung, Besitzübergabe, Bauträgerkaufvertrag, Verfügungsgrund, Abnahmeverweigerung, Wohnraummängel, finanzielle Belastung

Schlagworte:

Einstweilige Verfügung, Besitzübergabe, Bauträgerkaufvertrag, Verfügungsgrund, Abnahmeverweigerung, Wohnraummängel, finanzielle Belastung

Vorinstanz:

LG München I, Beschluss vom 30.07.2025 – 5 O 8956/25

Fundstelle:

BeckRS 2025, 39144

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Landgerichts München I vom 30.07.2025 wird zurückgewiesen.
2. Die Antragsteller tragen jeweils zur Hälfte die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 100.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich mit sofortiger Beschwerde gegen die Zurückweisung ihres Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der der Antragsgegnerin aufgegeben werden sollte, den Antragstellern erworbene Wohnräume zu übergeben.

2

Die Antragsteller kauften mit Bauträgerkaufvertrag vom 25.08.2022 (Anlage AS2) von der Antragsgegnerin einen Miteigentumsanteil zu 124/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan, und einen Miteigentumsanteil zu 55/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 laut Aufteilungsplan, sowie zwei Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an jeweils einem Tiefgaragenplatz, in exklusiver Lage an der ... in München. Die beiden Wohnungen sollten zu einer einzigen Wohnung zusammengelegt werden mit einer Gesamtgröße von 198,88 m².

3

Der Kaufpreis betrug 4.893.000,00 €. Gemäß § 5 Ziff. 3.1. des Bauträgerkaufvertrags vereinbarten die Parteien zur Kaufpreiszahlung, dass Zahlung je nach Bautenstand in bis zu sieben Abschlagszahlungen erfolgt, die die Antragsgegnerin aus näher vereinbarten Teilbeträgen zusammensetzen durfte. So sollten 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und 3,5% nach vollständiger Fertigstellung zu zahlen sein.

4

Die Antragsgegnerin verpflichtete sich, den Vertragsgegenstand bis 30.10.2024 bezugsfertig herzustellen und bis 30.12.2024 vollständig fertigzustellen.

5

Zu Abnahme und Besitzübergang vereinbarten die Parteien gemäß § 6 Ziff. 4. des Bauträgerkaufvertrags, dass die Antragsgegnerin verpflichtet ist, den Vertragsgegenstand nach Bezugsfertigkeit an den Erwerber zu übergeben, Zug um Zug gegen Zahlung der nach Baufortschritt fälligen Kaufpreisraten samt etwaiger Zinsen und alle sonstigen das Vertragsobjekt betreffenden fälligen Forderungen der Antragsgegnerin und Abnahme gemäß vorstehender Ziff.

6

1. Im Umfang von 169.969,80 € beauftragten die Antragsteller Sonderwünsche.

7

Die Antragsgegnerin errichtete das Vertragsobjekt. Bezugsfertigkeit liegt vor. Ob die vollständige Fertigstellung gegeben ist, ist zwischen den Parteien streitig. In zwei Abnahmeterminen am 20.11.2024 und 21.03.2025 verweigerten die Antragsteller jeweils die Abnahme unter Berufung auf Mängel, ausstehende Restarbeiten und Leistungen gemäß Baubeschreibung.

8

Die Antragsteller zahlten bisher 4.626.326,00 € auf den Kaufpreis von 4.893.000,00 €. Besitz am Vertragsobjekt haben sie bisher nicht erlangt.

9

Mit ihrem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 11.07.2025 begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzugeben, die erworbenen Wohnräume herauszugeben, hilfsweise Zug-um-Zug gegen Erklärung der Abnahme oder gegen Zahlung eines in das Ermessen des Gerichts gestellten Betrags. Die Antragsgegnerin hat insoweit mit Schriftsatz vom 12.06.2025 eine Schutzschrift hinterlegt.

10

Das Erstgericht hat ohne mündliche Verhandlung mit Beschluss vom 30.07.2025, den Antragstellern zugestellt am 01.08.2025, den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung insbesondere deshalb zurückgewiesen, da die Antragsteller die Voraussetzungen des Verfügungsgrundes nicht dargelegt und glaubhaft gemacht haben.

11

Hiergegen wenden sich die Antragsteller mit sofortiger Beschwerde vom 15.08.2025, mit der sie ihren Antrag weiterverfolgen und zu der die Antragsteller mit Schriftsätze vom 26.09.2025 und 14.10.2025 ergänzend ausgeführt haben. Das Erstgericht hat der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 20.10.2025 nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

12

Die nach §§ 567 Abs. 1 Nr. 2, 569 Abs. 1, 2 zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

13

Zutreffend hat das Erstgericht entschieden, dass ein Verfügungsgrund nach § 940 ZPO nicht besteht.

14

Die Antragsteller begehren nicht nur die Sicherung eines Rechts oder Zustands, sondern eine teilweise Erfüllung des Vertrags, indem ihnen die erworbenen Wohnräume herausgegeben werden sollen. Eine solche einstweilige Verfügung in Gestalt einer Leistungsverfügung ist zulässig, wenn sie zur Abwendung wesentlicher Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint (§ 940 ZPO).

15

Ein Verfügungsgrund für eine Leistungsverfügung besteht nach verbreiteter Auffassung unter drei Voraussetzungen, nämlich

- der Antragsteller bedarf dringend der sofortigen Erfüllung seines Anspruchs,
- das Abwarten auf einen Titel im ordentlichen Verfahren ist ihm nicht zumutbar und
- die dem Antragsteller aus der Nichtleistung drohenden Nachteile müssen schwer wiegen und außer Verhältnis stehen zu dem Schaden, den der Antragsgegner erleiden kann.

(OLG Frankfurt, Beschluss vom 24. Juni 2025 – 3 W 14/25, juris Rn. 23; OLG Köln, Beschluss vom 11. Januar 1995 – 16 W 73/94, juris; BeckOGK/Matkovic, 1.10.2025, BGB § 650u Rn. 72; Musielak/Voit/Braun, 22. Aufl. 2025, ZPO § 940 Rn. 14; Haumer, FS Pause 2022, 123, 133, hier Anlage AG 12; ähnlich Zöller/Vollkommer, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 940 Rn. 6; MüKoZPO/Drescher, 7. Aufl. 2025, § 935 Rn. 46; Kniffka/Jurgeleit/Pause, ibr-OK Bauvertragsrecht, Stand 03.11.2025, § 650u Rdn. 135, 141, vgl. auch BGH,

Beschluss vom 11. Oktober 2017 – I ZB 96/16, juris Rn. 35). Das Kammergericht (z.B. Urteil vom 4. Oktober 2017 – 21 U 79/17, juris Rn. 34; Urteil vom 20. August 2019 – 21 W 17/19, juris Rn. 16) hat für die hier streitgegenständliche Konstellation des gegen den Bauträger gerichteten Antrags eines Erwerbers auf Übergabe der erworbenen Wohnung eigene Rechtsgrundsätze entwickelt. So soll es aufgrund der Interessenlage der Parteien keinen durchgreifenden Grund geben, dem Käufer eines Bauträgers den Erlass einer auf Übergabe der Wohnung gerichteten einstweiligen Verfügung zu verweigern, wenn auch unter den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes zuverlässig feststellbar ist, dass nach dem materiellen Recht ein solcher Anspruch einredefrei gegen den Bauträger besteht und der Bauträger die Erfüllung unberechtigt verweigert hat (ähnlich großzügig Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Koeble, 6. Aufl. 2025, 10. Teil Rn. 284).

16

Es kann hier dahinstehen, welcher Auffassung zu folgen ist, da ein Verfügungsgrund in keinem Fall vorliegt.

17

1. Die Antragsteller verweisen unter dem Stichwort „dringender familiärer Wohnbedarf“ darauf, dass ihre volljährige derzeit nicht berufstätige Tochter sich mit ihrem Lebenspartner, der Student sei, und dem gemeinsamen einjährigen Kind in einer sehr angespannten Wohnsituation befände und bei einem Umzug der Antragsteller deren derzeitige Mietwohnung übernehmen könnte. Aktuell ist die Tochter der Antragsteller mit ihrer Familie in ein möbliertes Apartment, befristet für die Dauer von 6 Monaten, umgezogen, verbunden mit monatlichen Mietkosten in Höhe von 1.950,00 € (Schriftsatz der Antragsteller vom 26.09.2025, S. 11, Bl. 106).

18

Zu Recht hat das Erstgericht ausgeführt, dass die Tochter der Antragsteller nicht Partei des streitigen Rechtsverhältnisses ist und jedenfalls deshalb in dessen Schutzbereich nicht einbezogen ist, da sie in die erworbenen Wohnräume nicht einziehen soll. Zu berücksichtigen sind daher nur die Auswirkungen der vorgetragenen Umstände auf die Antragsteller selbst. Diese beschränken sich darauf, dass die Antragsteller sich an der Miete der Tochter beteiligen. Dies wäre bei einem Umzug der Tochter in die derzeitige Mietwohnung der Antragsteller jedoch auch nicht anders, wie die Antragsteller in ihrer Beschwerdebegründung (S. 18) erläutert haben. Die Beteiligung an den Mietkosten der Tochter kann somit keinen Verfügungsgrund darstellen.

19

Im Übrigen erschließt sich dem Senat nicht, weshalb es der Tochter und ihrer Familie nicht zumutbar sein soll, sich eine andere Mietwohnung als die derzeitige der Antragsteller zu suchen. Ausweislich der Anlage AS16 beträgt die Miete für die derzeitige Wohnung der Antragsteller (ohne Garage) monatlich 2.283,57 €. Nach der Planung der Antragsteller und ihrer Tochter sollte dieser Betrag zukünftig von der jungen Familie – mit Unterstützung der Eltern – aufgebracht werden. Dass es für Familien wie die der Tochter keinerlei anderen angemessenen Wohnraum in München und Umgebung in dieser Preiskategorie gäbe, behaupten die Antragsteller nicht und ist auch für den Senat nicht ersichtlich.

20

2. Im Hinblick auf die behauptete Zweckentfremdung und „Verwahrlosung“ der Wohnräume berücksichtigen die Antragsteller nicht ausreichend, dass sie bisher nur Inhaber eines Anwartschaftsrechts sind. Besitzerin und Eigentümerin ist weiterhin die Antragsgegnerin. Deshalb darf die Antragsgegnerin die streitgegenständlichen Wohnräume grundsätzlich auch weiterhin betreten, auch zusammen mit Dritten. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die Antragsteller auch Eigenleistungen erbracht haben, denn diese haben sie an fremdem Besitz und Eigentum erbracht. Aus dem Bauträgerkaufvertrag ist eine abweichende Regelung nicht ersichtlich. Die Tatsache, dass sich am 23.02.2025 und möglicherweise an anderen Terminen Dritte zur Besichtigung der Wohnung dort aufgehalten haben, begründet daher keinen Verfügungsgrund.

21

Allerdings trifft die Antragsgegnerin die vertragliche Nebenpflicht, mit dem Eigentum der Antragsteller, das in ihren Gewahrsam gelangt oder ihrer Einwirkung unmittelbar ausgesetzt ist, pfleglich umzugehen und es vor Schaden zu bewahren (vgl. BGH, Urteil vom 19. November 1996 – X ZR 75/95, juris Rn. 9). Es ist unstreitig, dass die Antragsteller bereits hochwertige Einrichtungsgegenstände im Wert von über 200.000,00 € (Küche, Kamin, Sanitärausstattung) in die Wohnung eingebracht haben. Unstreitig ist weiter,

dass ein hochwertiges Duschelement abhandengekommen ist. Streitig ist, ob die Badewanne zerkratzt wurde. Eine „Verwahrlosung“ der Wohnung, die dringend einen Besitzübergang rechtfertigen könnte, ist hieraus aber nicht ersichtlich, zumal die Umstände des Abhandenkommens des Duschelements und des behaupteten Zerkratzens der Badewanne nicht näher dargelegt werden.

22

Zutreffend hat das Erstgericht im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Antragsgegnerin für etwaige Verschlechterungen an den von ihr bereits erbrachten Leistungen einstehen müsste. Denn das Vertragsobjekt hat im Zeitpunkt der Abnahme, die hier noch nicht erfolgt ist, mangelfrei zu sein (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 2016 – VII ZR 210/13, juris Rn. 15). Es ist daher Sache der Antragsgegnerin, sich um beschlagene Fenster und mutmaßliche Restfeuchte in den Wänden, die die Antragsteller nunmehr im Schriftsatz vom 14.10.2025 (S. 3/4, Bl. 113/114) anführen, wie auch um andere Mängel zu kümmern, sofern tatsächlich ein Mangel vorliegt. Ein Verfügungsgrund folgt hieraus nicht.

23

Soweit die Antragsteller ein Urheberrecht des Innenarchitekten erwähnen, ist es dessen Aufgabe, seine Rechte bei Bedarf zu schützen.

24

3. Bezuglich der finanziellen Belastung der Antragsteller hat das Erstgericht zu Recht ausgeführt, dass sich die Bereitstellungszinsen angesichts der weiteren Zahlung der Antragsteller inzwischen verringert haben dürften. Die Antragsteller behaupten zwar, ihnen verblieben nach wie vor Bereitstellungszinsen im vierstelligen Bereich pro Monat, eine konkrete Bezifferung und eine Glaubhaftmachung dieser bestrittenen Behauptung ist jedoch nicht erfolgt, zumal ein Zusammenhang zwischen Bereitstellungszinsen und der hier verlangten Wohnungsübergabe ohnehin nicht erkennbar ist. Konkret beziffern die Antragsteller Lagerkosten für neu erworbene Möbel in Höhe von 580,00 € monatlich seit 01.11.2024 (Schriftsatz vom 14.10.2025, S. 5, Bl. 115), wobei allerdings nähere Umstände zum Erwerb der Möbel und weshalb die Lagerkosten zum Nachteil der Antragsgegnerin zu berücksichtigen sein sollen, nicht dargelegt werden.

25

Tatsächlich stehen die Antragsteller ohne Übergabe der erworbenen Wohnräume deshalb finanziell schlechter, da sie ihre eigene Miete in Höhe von 2.283,57 € zuzüglich der Miete für eine Garage in Höhe von 913,43 € (Anlage AS16) weiterhin bezahlen müssen. Hierbei handelt es sich um einen erheblichen monatlichen Betrag, andererseits verfügen die Antragsteller auch über bedeutende finanzielle Mittel, wie aus dem Erwerb der streitgegenständlichen Wohnräume zum Preis von rund 5 Mio. € ersichtlich wird. Aus der Notwendigkeit der Fortzahlung der Miete folgt jedenfalls hier kein Verfügungsgrund. Der Senat hält es zwar nicht für geboten, nur in den Fällen der existenzbedrohenden Notlagen einen Verfügungsgrund für einstweilige Verfügungen zur Erlangung des Besitzes an einer erworbenen Wohnung anzunehmen, denn eine solche Einschränkung ergibt sich nicht aus dem Gesetz (so zutreffend BeckOGK/Matkovic, aaO, § 650u Rn. 78). Ist aber – wie hier – nicht ersichtlich, ob die Antragsteller durch die fortbestehenden Umstände bei Berücksichtigung ihrer persönlichen Lebensverhältnisse überhaupt eine Einschränkung von Gewicht erfahren, besteht kein Anlass, eine dringliche Notwendigkeit einer Veränderung der Besitzverhältnisse anzunehmen. Die Antragsteller haben letztlich nur ausgeführt, dass sie ein „signifikantes Darlehen“ für den Erwerb der Wohnung aufnehmen mussten und Mietkosten von 2.000,00 € pro Monat sehr wohl eine Belastung für sie seien (Schriftsatz vom 26.09.2025, S. 9/10, Bl. 104/105). Hieraus folgt aber nicht notwendig eine maßgebliche Einschränkung der konkreten Lebensumstände der Antragsteller. Auch das Kammergericht hat seiner Rechtsprechung zugrunde gelegt (Urteil vom 4. Oktober 2017 – 21 U 79/17, juris Rn. 33), dass die Verweigerung der Herausgabe der Wohnung für den Erwerber eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Eine solche ist hier nicht zu erkennen.

26

Hieran ändert sich auch nichts, wenn der Senat das von den Antragstellern erwähnte Risiko einer Insolvenz der Antragsgegnerin, einer Projektgesellschaft, in den Blick nimmt. Die Antragsteller äußern nur abstrakte Befürchtungen, aus denen der Senat einen akuten Handlungsbedarf nicht entnehmen kann.

27

4. Auch bei einer Gesamtbetrachtung aller Umstände ist kein Verfügungsgrund gegeben. Die Beeinträchtigung der Antragsteller aufgrund der Vorenthalterung des Besitzes an den erworbenen Wohnräumen ist nicht derart gravierend, dass sie die Notwendigkeit einer sofortigen Besitzübergabe

rechtfertigen könnte. Dahinstehen kann, ob die Antragsteller, wie das Erstgericht meint, zudem mit der Beantragung der einstweiligen Verfügung zu lange zugewartet haben.

28

Auf die Frage, ob ein Verfügungsanspruch besteht, kommt es daher nicht mehr an. Die von den Antragsstellern gerügten erstinstanzlichen Verfahrensfehler (keine Gewährung einer Stellungnahmemöglichkeit zu Schriftsätze der Gegenseite; keine Erteilung rechtlicher Hinweise durch das Erstgericht) sind jedenfalls inzwischen infolge der weiteren Ausführungen der Antragsteller geheilt.

29

Der Senat bedauert es, dass den Parteien eine gütliche Streitbeilegung nicht gelungen ist, die auch jenseits des Vergleichsvorschlags des Senats bei einer lösungsorientierten, vernünftigen Kommunikation möglich hätte sein können und noch immer ist. Für die hier zu entscheidende Frage, ob ein Verfügungsgrund vorliegt, kann dies jedoch keine Auswirkungen haben.

III.

30

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über den Wert des Beschwerdeverfahrens ergibt sich aus §§ 53 Abs. 1 Nr. 1 GKG, 3 ZPO. Der Rechtsbeschwerdeweg ist nicht eröffnet, §§ 574 Abs. 1 S. 2, 542 Abs. 2 ZPO.