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

Titel:

Unzulässigkeit einer einstweiligen Verfügung auf Übergabe des Besitzes an der vom Bauträger erworbenen Wohnung

Normenkette:

ZPO § 935, § 940

Leitsatz:

Mit einem Antrag auf Besitzübergabe einer vom Bauträger erworbenen Wohnung streben die Antragsteller einen Zustand an, welcher der endgültigen Besitzverschaffung gleichkommt. Dies ist bei streitigem Sachverhalt grundsätzlich nicht durch eine einstweilige Verfügung möglich. Anders verhält es sich nur unter besonderen, engen Voraussetzungen, soweit beispielsweise eine existentielle, irreparable Schädigung des Antragstellers droht (hier verneint). (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweilige Verfügung, Vorwegnahme der Hauptsache, Verfügungsgrund, Dringlichkeit, Besitzübergabe, Existenzielle Notlage, Wohnraumnutzung, einstweilige Verfügung, Leistungsverfügung, Unzulässigkeit, erworbene Wohnung, Bauträgervertrag, ausnahmsweise Zulässigkeit, existentielle und irreparable Schädigung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Beschluss vom 24.11.2025 – 9 W 1431/25

OLG München, Beschluss vom 03.07.2026 – 9 W 923/26

Tenor

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 11.07.2025 wird zurückgewiesen.

2. Die Antragsteller haben als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Der Streitwert wird auf 100.000,00 € festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 11.07.2025 ist sowohl hinsichtlich des Hauptantrags als auch hinsichtlich der Hilfsanträge unzulässig und unbegründet.

2
Hinsichtlich des Sachverhalts wird auf die Antragsschrift vom 11.07.2025 Bezug genommen und verwiesen.

I.

3
Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 11.07.2025 ist bereits unzulässig.

4
Die Zulässigkeit des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung scheitert vorliegend daran, dass der Antrag auf eine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache hinausläuft (vgl. Zöller, ZPO, 32. Aufl § 938 Rn 3 m.w.N.).

5
Mit der beantragten Besitzübergabe der gegenständlichen Wohnung streben die Antragsteller einen Zustand an, welcher der endgültigen Besitzverschaffung gleichkommt. Dies ist bei streitigem Sachverhalt – wie hier – grundsätzlich nicht durch eine einstweilige Verfügung möglich (ebenso Pause/Vogel in: ibr-Onlinekommentar Bauvertragsrecht, § 650u D IV 4, Rn 125). Anders verhält es sich nur unter besonderen, engen Voraussetzungen, soweit beispielsweise eine existentielle, irreparable Schädigung des Antragstellers

droht (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.10.2022 – 26 W 6/22 (LG Krefeld), BeckRS 2022, 28859). Bloße wirtschaftliche Nachteile reichen hingegen nicht aus.

6
Dass eine existentielle, irreparable Schädigung der Antragsteller droht, ist vorliegend jedoch weder vorgetragen noch glaubhaft gemacht.

7
Insbesondere der Umstand, dass die Antragsteller die streitgegenständliche Wohnung selbst nutzen wollen, erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Die Antragsteller bewohnen eine ungekündigte Mietwohnung, so dass insoweit eine existenzbedrohende Notlage wie Obdachlosigkeit zweifelsfrei nicht besteht.

II.

8
Darüber hinaus ist der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 11.07.2025 aber auch unbegründet, da ein Verfügungsgrund nach § 940 ZPO nicht besteht.

9
II.1. Voraussetzung für den Erlass der von den Antragstellern begehrten Leistungsverfügung ist, dass neben dem Verfügungsanspruch auch ein Verfügungsgrund nach Maßgabe der §§ 935, 940 ZPO vorliegt (Zöller, ZPO, 32. Aufl. § 940, Rn 6). Dies ist der Fall, wenn der Antragsteller dringend der sofortigen Erfüllung seines Anspruchs bedarf, die geschuldete Handlung, soll sie nicht ihren Sinn verlieren, so kurzfristig zu erbringen sein muss, dass das Erwirken eines Titels im ordentlichen Verfahren nicht mehr möglich erscheint und schließlich die dem Antragsteller aus der Nichtleistung drohenden Nachteile schwer wiegen und außer Verhältnis stehen zu dem Schaden, den der Antragsgegner erleiden kann (Musielak/Voit, ZPO, § 940, Rn 14, m.w.N.).

10
Diese Voraussetzungen sind hier allesamt nicht erfüllt. Es fehlt sowohl die Darlegung und Glaubhaftmachung, dass der von den Antragstellern geltend gemachte Anspruch auf Besitzeinräumung der sofortigen Erfüllung bedarf als auch die Darlegung und Glaubhaftmachung für die weitere Voraussetzung, dass die Besitzeinräumung so kurzfristig erfolgen muss, dass das Erwirken eines Titels im ordentlichen Verfahren nicht mehr möglich erscheint. Darüber hinaus handelt es sich bei den von den Antragstellern zur Begründung ihres Antrags angeführten Nachteilen auch nicht etwa um so schwerwiegende Nachteile, die eine Leistungsverfügung zu rechtfertigen vermögen.

11
II.2. a. Soweit die Antragsteller zur Begründung der Eilbedürftigkeit zunächst ausführen, dass ihre volljährige Tochter gezwungen sei mit dem am ... 2024 geborenen Kind, dem Kindsvater und dessen Mutter auf ca. 86 qm und mithin viel zu engem Wohnraum zu leben und unter ihrer aktuellen Wohnsituation leide und die Antragsteller beabsichtigen, ihre derzeit bewohnte Mietwohnung der Tochter nebst Kindsvater und Kind zur Verfügung zu stellen und eine andere Möglichkeit, die angespannte Wohnsituation aufzulösen, nicht gesehen werde, vermag dies einen Verfügungsgrund nicht zu rechtfertigen.

12
Zum einen ist die volljährige Tochter der Antragsteller schon nicht selbst Partei des streitigen Rechtsverhältnisses im Sinne des § 940 ZPO und auch nicht etwa in den Schutzbereich des Rechtsverhältnisses zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin einbezogen. Die Wohnverhältnisse der Tochter sind mithin für das Vorliegen eines Verfügungsgrunds für die begehrte einstweilige Verfügung der Antragsteller gegenüber der Antragsgegnerin schlicht unerheblich. Der geltend gemachte Anspruch der Antragsteller auf Besitzeinräumung wird durch die Wohnsituation ihrer Tochter nicht berührt. Ein schwerwiegender Nachteil für die Antragsteller selbst wird durch diesen Sachvortrag noch nicht einmal behauptet.

13
Abgesehen davon wäre die vorgetragene Wohnsituation auch nicht geeignet, den für einen Verfügungsgrund erforderlichen schweren Nachteil zu begründen, da diese keinesfalls vergleichbar mit den in der Rechtsprechung anerkannten Fällen ist, in welchen etwa eine vierköpfige Familie mit schulpflichtigen

Kindern auf 20 qm leben musste, wodurch eine Gefährdung des Kindeswohls zu besorgen war (LG München I, Endurt. v. 23.4.2015 – 8 O 6509/15, BeckRS 2015, 20227).

14
Auch die Behauptung der Antragsteller, dass andere Möglichkeiten, die angespannte Wohnungssituation aufzulösen, nicht gesehen werden, verfängt nicht. Nachdem die Antragsteller nach eigenem Sachvortrag bereit sind, eine Wohnung für die Tochter anzumieten, besteht offensichtlich doch eine andere Möglichkeit zur Auflösung der Wohnsituation, da diese Möglichkeit mitnichten auf die von den Antragstellern derzeit bewohnte Wohnung beschränkt wäre; dass diese Option möglicherweise komfortabler wäre, ist nicht relevant.

15
b. Soweit sich die Antragsteller im Hinblick auf den erforderlichen Verfügungsgrund darauf berufen, dass die erworbene Wohnung zweckentfremdet werde und verwahrlose, da die Antragsgegnerin die gegenständliche Wohnung nutze, um unbefugt Besichtigungstermine mit potenziellen Erwerbern durchzuführen und ausführen, dass sie am 23.02.2025 zufällig im Vorbeifahren entdeckt haben, dass fremde Personen in der Wohnung gewesen seien, sowie die Schlüssel in einem Schlüsselkasten vor dem Grundstück verwahrt würden mit der Folge, dass die Wohnung für jedermann, der den Schlüsselkastencode kennt, ohne Kontrolle zugänglich sei und ferner in der Vergangenheit ein Duschelement abhandengekommen und die Badewanne verkratzt worden sei, nachts wiederholt das Licht brenne, unbefugte Personen mit Wassereimern aus der Wohnung kämen, das Waschbecken und der Kamin verdreckt seien und die weitere Verwahrlosung drohe, so ist dieser Sachvortrag – auch bei Wahrunterstellung – nicht geeignet, den erforderlichen Verfügungsgrund zu rechtfertigen.

16
Zwar kann eine drohende Zweckentfremdung und Verwahrlosung einer Wohnung im Einzelfall unter Umständen geeignet sein, die Eilbedürftigkeit für eine einstweilige Verfügung zu begründen. Im vorliegenden Fall kann aus Sicht der Kammer jedoch schon dem Sachvortrag der Antragsteller weder eine relevante Zweckentfremdung noch eine Verwahrlosung der streitgegenständlichen Wohnung entnommen werden.

17
Allein der Umstand, dass in der Vergangenheit zu einem einzigen Anlass die Antragsgegnerin mit Interessenten, mag es auch unbefugt gewesen sein, die erworbene Wohnung betreten hat, begründet ebenso wenig eine Zweckentfremdung wie bloßer Schmutz in ungenutzten Waschbecken und dem Kamin geeignet ist, eine Verwahrlosung begründet. Dass sich Dritte wiederholt in der Wohnung aufgehalten haben sollen oder mit Wassereimern die Wohnung verlassen haben und eine Schlüsselbox zur Verwendung gekommen ist, stellt ebenfalls weder eine Zweckentfremdung noch eine Verwahrlosung der Wohnung dar. Dies sind auf einer Baustelle, auch wenn sie weitgehend fertiggestellt ist, vielmehr übliche Vorgänge. Insoweit ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass unstreitig ein Besitzübergang noch nicht stattgefunden hat, so dass sich die Antragsgegnerin im Besitz der Wohnung befindet und ggf. für etwaige Verschlechterungen der Wohnung einstehen müsste. Ein schwerwiegender Nachteil für die Antragsteller ist auch aus diesem Grund nicht ersichtlich ist.

18
c. Auch soweit sich die Antragsteller im Hinblick auf einen Verfügungsgrund darauf berufen, dass ihnen durch den Verzug der Antragsgegnerin mit der Bezugsfertigkeit und Fertigstellung zusätzliche Finanzierungskosten bis Mai 2025 in Höhe von 64.549,67 angefallen sind und, dass die monatliche finanzielle Belastung bis zur Entscheidung in der Hauptsache nicht tragbar sei, dringen sie mit diesem Vortrag nicht durch.

19
Aus der Antragsschrift vom 11.07.2025, dort Seite 17, ergeben sich monatliche Bereitstellungszinsen in Höhe von 2.764,68 € und monatliche Darlehenszinsen zwischen 6.524,33 € und 6.388,80 € im Zeitraum 30.11.2024 bis 30.05.2025. Nachdem die Antragsteller zwischenzeitlich eine weitere Zahlung in Höhe von 1.000.000,00 € an die Antragsgegnerin geleistet haben, ist davon auszugehen, dass sich die Bereitstellungszinsen verringert und die Darlehnszinszahlungen erhöht haben.

20

Da sich jedoch der Finanzierungsaufwand der Antragsteller durch die Übergabe der Wohnung, die sie ja mit ihrem Antrag begehren, nicht ändern wird, vermag auch dieser Sachvortrag einen Verfügungsgrund nicht zu rechtfertigen. Auch nach Übergabe der Wohnung müssen Darlehenszinsen und Tilgungszahlungen für die streitgegenständliche Wohnung geleistet werden und nachdem die Antragsteller erklärtermaßen ihre jetzige Mietwohnung ihrer einkommenslosen Tochter zur Verfügung stellen wollen, entfallen bei einer Übergabe auch nicht etwa die derzeitigen Mietzahlungen der Antragsteller. Eine zusätzliche finanzielle Belastung ist mithin nicht ersichtlich. Die Annahme einer existenziellen und irreparablen Notlage, die eine Entscheidung im einstweiligen Rechtsschutz aufgrund Eilbedürftigkeit zulässig und erforderlich macht, ist auch im Hinblick auf die finanziellen Belastungen der Antragsteller jedenfalls nicht gerechtfertigt.

21
d. Zuletzt machen die Antragsteller zur Begründung der Dringlichkeit den monatlichen Mietzins für die derzeit von ihnen bewohnte Wohnung in Höhe von 2.283,57 €, mithin die Zahlung eines Betrags in Höhe von insgesamt 17.841,32 € im Zeitraum November 2024 bis Juli 2025 geltend. Auch dieser Vortrag ist bereits aus sich heraus nicht geeignet, die Eilbedürftigkeit der begehrten Entscheidung zu begründen.

22
Wie bereits ausgeführt, wollen die Antragsteller ihre Mietwohnung der Tochter und ihrer Familie zur Verfügung stellen, wodurch es bei der bestehen finanziellen Belastung der Antragsteller durch die Mietzinszahlung bleibt.

23
e. Auch die Gesamtwürdigung aller zur Begründung eines Verfügungsgrunds vorgetragenen Umstände führt hier nicht zu einer abweichenden Beurteilung der fehlenden Dringlichkeit, da auch dann ein wesentlicher und schwerwiegender Nachteil der Antragsteller nicht ersichtlich ist.

24
II.3. Darüber hinaus fehlt der für den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung erforderliche Verfügungsgrund vorliegend auch deshalb, weil die Antragsteller trotz des nach ihrem eigenen Vortrag bestehenden Regelungsbedürfnisses lange zugewartet haben, bevor eine einstweilige Verfügung beantragt worden ist (Zöller, ZPO, 35. Aufl., § 940 Rn 4).

25
Zwar ist der Antrag nicht an gesetzliche Fristen gebunden und hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Jedoch ist in der Regel von einer Dringlichkeit nicht mehr auszugehen, wenn der Antragsteller nach Eintritt der Gefährdung bzw. des die Dringlichkeit auslösenden Ereignisses mit dem Antrag zuwartet.

26
Sämtliche Umstände, die die Antragsteller im Hinblick auf den Verfügungsgrund vorgetragen haben, sind diesen schon so lange bekannt, dass mit der Antragstellung erst im Juli 2025 bereits aus diesem Grund ein Verfügungsgrund nicht vorliegt.

27
Das Enkelkind der Antragsteller wurde bereits am ... 2024 geboren, so dass die Wohnsituation der Tochter bei Antragstellung bereits seit fast einem Jahr besteht. Mit dem Wegfall der parallelen Zahlungen für die Finanzierung der streitgegenständlichen Wohnung und die Mietwohnung konnten die Antragsteller mit dem vertraglich vereinbarten Bezugsfertigkeitstermin am 30.10.2024 rechnen, so dass bis zur Antragstellung acht Monate vergangen sind. Abgesehen davon werden diese parallelen Zahlungen – wie bereits ausgeführt – auch bei Übergabe der Wohnung an die Antragsteller nicht entfallen. Da auch die Umstände, die zur Zweckentfremdung und Verwahrlosung vorgetragen wurden jedenfalls im Wesentlichen seit Februar 2025 bekannt waren, widerspricht die Antragstellung erst fünf Monate später der erforderlichen Dringlichkeit.

III.

28
Auch die Hilfsanträge II. und III. aus der Antragsschrift vom 11.07.2025 sind mangels Zulässigkeit und Vorliegens eines Verfügungsgrunds gemäß § 940 ZPO zurückzuweisen. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf obige Ausführungen Bezug genommen und verwiesen.

IV.

29
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

V.

30
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3 ZPO, 53 Abs. 1 Nr. 1 GKG und folgt den Angaben der Antragsteller.