LG Memmingen, Urteil v. 18.12.2025 – 34 O 1138/25

Titel:

Zurückbehaltungsrecht des Erwerbers bei geringfügigem Kaufpreisrückstand

Normenkette:

BGB § 320 Abs. 1, Abs. 2

Leitsätze:

1. Ob die Verweigerung der Zustimmung zur Eigentumsübertragung ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstößt, ist eine Frage des Einzelfalls. Die verhältnismäßige Geringfügigkeit des rückständigen Teils der Leistung ist dabei nur ein zu würdigendes Kriterium, dem Gericht kommt im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtwürdigung ein Ermessenspielraum zu. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum kann der Erwerber sein Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 BGB grundsätzlich nur anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil geltend machen. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigentumsübertragung, Zurückbehaltungsrecht, Bauträgerkaufvertrag, Interessenabwägung, Besitzübergabe, Restkaufpreiszahlung, Wohnungseigentum, Treu und Glauben, Verhältnismäßigkeit, Kaufpreisrückstand

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 07.10.2026 – 37 U 196/26

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, der Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück-Nr. 1297/6 … Gebäude- und Freifläche zu 2.680 qm der Gemarkung… eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts … Blatt 15921 sowie der Umschreibung von 23,4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 1297/6 Nähe …, Gebäude- und Freifläche 2.680 qm der Gemarkung … eingetragen im Grundbuch von … Blatt 15921 sowie des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz ST 11 auf die Kläger als Miteigentümer zu gleichen Teilen zuzustimmen und den Notar …, geschäftsansässig in … anzuweisen, von der in dem zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits vor dem vorstehend benannten Notar am 24.06.2016, URNr. … beurkundeten Kaufvertrag durch den Beklagten erteilten Ermächtigung, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Gebrauch zu machen.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 9.180,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Kläger begehren von dem Beklagten die Übertragung des Eigentums an einer Eigentumswohnung samt Keller und Garage und einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

2
Bei den Klägern handelt es sich um Eheleute, welche mit dem Beklagten mit notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 24.06.2016, beurkundet durch den Notar …, unter der URNr. … (vgl. Anlage K2; nachfolgend: Bauträgerkaufvertrag) geschlossen und mittels dieses notariellen Kaufvertrages folgenden Grundbesitz der Gemarkung …, Blatt 15921 (vgl. Grundbuchauszug vom 09.07.2025, Anlage K1), als Miteigentum zu gleichen Teilen erworben haben:

3

a) 23,4/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Abschn.I.1. bezeichneten Baugrundstück (sog. Traubenkellerareal, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. A4 (im Untergeschoss des Hauses 1).

4
b) Zuweisung von Sondernutzung an PKW-Stellplatz:

5
In § 5 Ziff. 2. lit. d) der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung hat der Verkäufer u.a. die PKW-Stellplätze auf dem Parkdeck des Hauses 1 aus der gemeinschaftlichen Nutzung herausgenommen, bisher aber keine Zuweisung vorgenommen. Der Verkäufer weist nunmehr das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz ST 11 gemäß § 5 Ziff. 2. lit. e) der Gemeinschaftsordnung der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. A4 zu.

6
Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand betrug 108.000,- €.

7
Nach Ziffer III., und dort der Ziffer 1. haben die Kläger und der Beklagte sich über den Übergang des Eigentums am Kaufgegenstand geeinigt und der Beklagte hat den Notar …r ermächtigt, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Der Notar ist laut III., 2. des Bauträgervertrages angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm der Beklagte die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt oder die Kläger die Kaufpreiszahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen haben.

8
Unstreitig haben die Kläger bis auf einen Anteil von 3,5 % (Rate nach vollständiger Fertigstellung) sowie einen Restbetrag von 5 % den Kaufpreis vollständig bezahlt, so dass noch eine Restkaufpreiszahlung in Höhe von 9.180,- € (8,5 % des Gesamtkaufpreises) nicht entrichtet ist.

9
Die Zahlung wurde von Klägerseite bisher aufgrund einer Vielzahl von behaupteten Mängeln nicht geleistet. Infolge dieser Mängelbehauptungen hat die Wohnungseigentümergemeinschaft bereits ein Verfahren vor dem Landgericht Memmingen (Az. 32 O 122/19) initiiert, das derzeit noch immer anhängig ist. Gegenstand dieser Klage sind Ansprüche der Eigentümergemeinschaft auf Erfüllung der vertraglich zugesicherten Leistungen. Im Rahmen dieser Klage wurden mehrere Mängellisten, mit insgesamt 156 Mangelbehauptungen vorgelegt (vgl. Anlage K33 im Verfahren, Az. 32 O 122/19). Bisher hat noch keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums infolge dieser zahlreichen Mängelbehauptungen stattgefunden. Das Sondereigentum der Kläger an der streitgegenständlichen Wohneinheit Nr. A4 wurde bereits am 08.07.2016 (Anlage B1) durch diese abgenommen.

10
Der Beklagte wurde mit Einwurf-Einschreiben vom 16.07.2025 (Anlage K3) unter Fristsetzung bis zum 30.07.2025, zuletzt auf Antrag des Beklagtenvertreters vom 30.07.2025 (Anlage K4) verlängert bis zum 07.08.2025 (Anlage K5) zur Abgabe der zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärung aufgefordert, ohne dass diese bislang erfolgt ist.

11
Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beklagte infolge des wirksam erkärten Mängelzurückbehaltungsrechts dazu verpflichtet sei, die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erkärungen abzugeben. Dieser Anspruch ergebe sich aus den §§ 433 Abs. 1 S. 1, 873, 925 BGB in Verbindung mit dem notariellen Bauträgerkaufvertrag vom 25.06.2016. Der Anspruch sei fällig, da dem Beklagten kein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 Abs. 1 S. 1 BGB zustehe. Die Ausübung dieses Leistungsverwaltungsrechts sei gemäß § 320 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben ausgeschlossen, da der rückständige Teil des Kaufpreises verhältnismäßig geringfügig sei.

12
Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verpflichten, der Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück-Nr. 1297/6 … 20a, 20b, Gebäude- und Freifläche zu 2.680 qm der Gemarkung …, eingetragen im Grundbuch des

Amtsgerichts …, Blatt 15921 sowie der Umschreibung von 23,4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 1297/6 Nähe …, Gebäude- und Freifläche 2.680 qm der Gemarkung …, eingetragen im Grundbuch von … Blatt 15921 sowie des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz ST 11 auf die Kläger als Miteigentümer zu gleichen Teilen zuzustimmen und den Notar …, geschäftsansässig in …, anzuweisen, von der in dem zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits vor dem vorstehend benannten Notar am 24.06.2016, URNr. … beurkundeten Kaufvertrag durch den Beklagten erteilten Ermächtigung, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Gebrauch zu machen.

13
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14
Der Beklagte ist Auffassung, dass den Klägern kein entsprechender Anspruch auf Abgabe der zur Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen zustehe. Dem Beklagten sei die Berufung auf sein Zurückbehaltungsrecht nicht nach Treu und Glauben verwehrt. Das Zurückbehaltungsrecht sei nicht losgelöst von den klägerischen Mängelbehauptungen zu sehen, die sich zwar im Rahmen der vorgerichtlichen Begutachtung als sehr umfangreich dargestellt, sich jedoch im Rahmen der gerichtlichen Begutachtung bislang nicht in dieser Weise und Höhe bestätigt hätten. Die Kläger könnten jedenfalls im streitgegenständlichen Vertragsverhältnis ihr vermeintliches Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums auch nur anteilig entsprechend ihrem Miteigentumsanteil geltend machen. Im Übrigen könne im vorliegenden Fall allein das Kriterium einer noch geringfügig offenen Vergütung nicht zwingend dazu führen, dass bereits jetzt die Auflassung verlangt werden könne. Dabei sei auch zu beachten, dass sämtliche Miteigentümer hinsichtlich der letzten zwei Kaufpreisraten, ein Mitteigentümer sogar bereits ab der dritten Kaufpreisrate ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt hätten, so dass derzeit eine offene Gesamtrestkaufpreisforderung des Beklagten in Höhe von 533.731,10 € bestehe, die weit höher sei als die vermeintlichen Nacherfüllungskosten.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2025 sowie auf den Inhalt der von den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet, so dass ihr stattzugeben war.

I.

17
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Landgericht Memmingen örtlich gemäß §§ 12, 13 ZPO und sachlich gemäß §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 1 GVG zuständig.

II.

18
Die Klage ist vollumfänglich begründet, da den Klägern gegen den Beklagten ein Anspruch auf Abgabe der zur Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen zusteht. Der Beklagte kann sich vorliegend angesichts des geringfügigen Kaufpreisrestes von 8,5 %, mithin eines Betrages in Höhe von 9.180,- € unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nach Treu und Glauben gemäß § 320 Abs. 2 BGB nicht auf sein Zurückbehaltungsrecht berufen.

19
1. Die Kläger haben gegen den Beklagten damit einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der erworbenen Immobilie gemäß §§ 433 Abs. 1 S. 1, 873, 925 BGB, der vorliegend dadurch umzusetzen ist, dass der Beklagte gegenüber dem zuständigen Notar seine Zustimmung zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erklärt und diesen anweist, von der bereits im notariellen Kaufvertrag vom 24.06.2016 durch den Beklagten erteilten Ermächtigung, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Gebrauch zu machen.

20
a) Zwischen den Parteien wurde unstreitig am 24.06.2016 vor dem Notar …, unter der URNr. … ein notarieller Bauträgerkaufvertrag (Anlage K2) geschlossen, wonach die Kläger die Wohnung Nr. A4 (im Untergeschoss des Hauses 1) samt Keller und Balkon sowie einen Pkw-Stellplatz im sog. Traubenkellerareal in der … in … … zu einem Gesamtkaufpreis von 108.000,- € erwarben.

21
b) Unstreitig haben die Kläger bis auf einen Anteil von 3,5 % (Rate nach vollständiger Fertigstellung) sowie einen Restbetrag von 5 % den Kaufpreis vollständig bezahlt, so dass noch eine Restkaufpreiszahlung in Höhe von 9.180,- € (8,5 % des Gesamtkaufpreises) nicht entrichtet ist.

22
c) Die Verweigerung des Beklagten, seine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums der streitgegenständlichen Immobilie zu erfüllen, verstößt nach Ansicht des Gerichts gegen Treu und Glauben, § 320 Abs. 2 BGB. Ob die Verweigerung der Gegenleistung, hier die Zustimmung zur Eigentumsübertragung, ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstößt, ist eine Frage des Einzelfalls. Die verhältnismäßige Geringfügigkeit des rückständigen Teils der Leistung ist dabei nur ein zu würdigendes Kriterium (vgl. OLG Hamburg, Urteil vom 17.04.2015 – 9 U 35/14). Dem Gericht kommt im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtwürdigung ein Ermessenspielraum zu. Eine umfassende Beweisaufnahme zur exakten Ermittlung der genauen Höhe der Gegenansprüche der Kläger ist hierbei nicht erforderlich (vgl. OLG München, Beschluss vom 23.10.2020 – 27 U 2211/20 Bau). Soweit sich Mängel auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, begründen diese ein Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers gemäß § 320 BGB im Regelfall nur in Höhe des jeweiligen Anteils an der Eigentümergemeinschaft, welcher letztlich maßgeblich ist für die Mithaftungsquote bezüglich der Mängelbeseitigungskosten (vgl. OLG Oldenburg, Beschluss vom 15.03.2023 – 12 U 114/22; OLG Saarbrücken, Urteil vom 22.11.2005 – 4 U 501/04).

23
Selbst bei einem Versagen etwaiger Gegenrechte bzw -forderungen aus Mängelrechten und lediglich quotaler Anrechnung hinsichtlich etwaiger Mängel am Gemeinschaftseigentum verbliebe bei einer Gesamtsaldierung der gegenseitigen Ansprüche letztlich nur eine Restkaufpreisforderung der Kläger gegenüber dem Beklagten in Höhe von 9.180,- €. Dies stellt lediglich 8,5 % des Kaufpreises dar. Hinzu kommt, dass die Kläger die restlichen 91,5 % des Kaufpreises bereits vor Jahren bezahlt und ihre Wohnung bereits am 08.07.2016 (Anlage B1) abgenommen haben. Damit haben die Kläger seit bald 10 Jahren eine Wohnung fast vollständig bezahlt und in Besitz genommen, ohne Eigentümer geworden zu sein. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die restlichen 8,5 % des Kaufpreises nicht aus bloßer Willkür zurückbehalten werden, sondern auf Grund behaupteter Mängel – insbesondere am Gemeineigentum –, deren Beseitigung laut durch ein Privatsachverständigengutachten, dessen Verwertbarkeit an dieser Stelle dahingestellt bleiben kann, gestützten Angaben der Wohnungseigentümergemeinschaft einen sechsstelligen Betrag kosten kann. Diesbezüglich ist beim Landgericht Memmingen ein Verfahren der Wohnungseigentümergemeinschaft … gegen den Beklagten unter dem Aktenzeichen 32 O 122/19 nachwievor anhängig, in dem bereits mit Beweisbeschluss vom 11.12.2019 die immer noch andauernde Begutachtung durch einen Bausachverständigen in die Wege geleitet wurde. Bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände und bei Berücksichtigung der beidseitigen Interessen überwiegt hier das Interesse der Kläger auf Übertragung des Eigentums deutlich. Der Beklagte ist insofern als deutlich weniger schutzwürdig anzusehen.

24
3. Die Kläger haben damit einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der erworbenen Immobilie. Dies geschieht dadurch, dass der Beklagte seine Zustimmung zur Umschreibung des Eigentums gegenüber dem Notar zu erklären und diesen anzuweisen hat, von der bereits im notariellen Kaufvertrag vom 24.06.2016 erteilten Ermächtigung, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Gebrauch zu machen.

III.

25
1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

26

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1 ZPO.

27

3. Der Streitwert wurde nach §§ 63, 39 ff. GKG, 3 ff. ZPO festgesetzt.