

Durch eine einstweilige Verfügung kann der Bauträger regelmäßig nicht zur Übertragung des Besitzes an dem zu erstellenden Gebäude verpflichtet werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 26.06.2019, 24 U 6425/19

I.

Sogenannte Bauträgerverträge bei denen sich ein Unternehmer verpflichtet, für einen Kunden auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten sind weit verbreitet. Nicht selten kommt es am Ende des Bauprojektes zu Streitigkeiten wegen Mängeln an dem Objekt und der Kunde behält dann Teile des Kaufpreises ein. Oft reagiert der Bauträger hierauf indem er den Besitz an dem Gebäude nicht an den Kunden überträgt. Die Entscheidung des LG München I zeigt, dass im Regelfall die Besitzverschaffung nicht durch eine einstweilige Verfügung realisiert werden kann.

II.

Die Verfügungsbeklagte, ein Bauunternehmer, sollte bis 31.12.2018 für die Verfügungskläger auf einem Grundstück ein Gebäude errichten und den Verfügungsklägern das Eigentum an dem Grundstück nebst Gebäude verschaffen. Als Kaufpreis waren EUR 970.000,00 vorgesehen. Die Verfügungsbeklagte musste den Fertigstellungstermin auf den 31.03.2019 verschieben. Die Verfügungskläger kündigten Februar 2019 ihre bisherige Wohnung zum 30.04.2019. Ende März 2019 zeigte die Verfügungsbeklagte die Fertigstellung an und rechnete ab. Die Verfügungskläger legten ein Gutachten vor, welches verschiedene Mängel des Gebäudes bestätigte und machten wegen dieser Mängel Einbehalte am Kaufpreis geltend. Die Verfügungsbeklagte legte ebenfalls ein Gutachten vor, welches dem Gebäude Mängelfreiheit bescheinigte.

Mit der hier besprochenen einstweiligen Verfügung wollten die Verfügungskläger eine Übertragung des Besitzes erreichen. Das LG München I hat dies abgelehnt. Der Wunsch der Verfügungskläger ziele auf eine Vorwegnahme der Hauptsache hin die grundsätzlich nicht zulässig sei. Außerdem sei aufgrund der sich widersprechenden Gutachten nicht mit der notwendigen Klarheit erkennbar, dass tatsächlich Mängel vorlägen. Schließlich hätten die Verfügungskläger durch die von ihnen selbst ausgesprochene Kündigung ihrer bisherigen Wohnung die ihnen drohende Obdachlosigkeit selbst herbeigeführt.

III.

1.

a)

Wird ein Unternehmer damit beauftragt, ein Gebäude zu errichten muss er ein mangelfreies Werk abliefern. Stellt sich am Übergabetermin bzw. gegebenenfalls schon vorher heraus, dass Mängel vorhanden sind, stellt sich für den Kunden die Frage wie er damit umgehen soll. Die Entscheidung des LG München I unterstreicht, dass die realistische Gefahr besteht, dass die Besitzübertragung scheitert, wenn der Kaufpreis nicht vollständig bezahlt wird. Wird dagegen der volle Kaufpreis unter Vorbehalt der Rückforderung gezahlt, muss der Kunde damit rechnen, dass ggfls. der Unternehmer später nicht mehr in der Lage ist, den Kaufpreis ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

b)

Die Entscheidung des LG München I zeigt auch, dass diesem Dilemma nicht durch eine einstweilige Verfügung begegnet werden kann:

Das einstweilige Verfügungsverfahren zielt darauf ab, die Rechte einer Partei bis zur Entscheidung im Hauptsacheverfahren zu sichern. Es soll verhindert werden, dass wegen der Dauer des Hauptsacheverfahrens eine Partei selbst bei Obsiegen nicht mehr zu ihrem Recht kommt.

Grundsätzlich ist es damit nicht möglich durch die einstweilige Verfügung bereits das zu erhalten, was erst durch die Hauptsache erlangt werden soll (Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache).

- Beispiel:**
1. A und B sind Nachbarn, deren Häuser Wand an Wand aneinandergrenzen. A reißt sein Gebäude ab und beschädigt dabei auch die Hauswand des B. B verlangt von A, dass dieser den Schaden beseitigt und bis dahin Maßnahmen ergreift, die eine weitere Beschädigung der Hauswand des B verhindern.
  2. A hat mit B einen Kaufvertrag über einen Pkw geschlossen. Trotz Zahlung des Kaufpreises will B den Pkw nicht herausgeben.
  3. Kind K verlangt von Vater V Kindesunterhalt für Dezember 2019. V zahlt nicht.

In Beispiel 1 verlangt B nur Sicherungsmaßnahmen zu denen A auch im Wege der einstweiligen Verfügung verpflichtet werden kann. In Beispiel 2 will A dagegen die Erfüllung des Kaufvertrages und damit das was ihm in der Hauptsache zusteht. Dies kann nicht durch die einstweilige Verfügung erlangt werden. Nur ganz ausnahmsweise geht die Rechtsprechung im einstweiligen Verfügungsverfahren über Sicherungsmaßnahmen hinaus und spricht trotz des Verbots der Vorwegnahme der Hauptsache die Hauptsache zu. Dazu muss es aber der beantragenden Partei unmöglich sein rechtzeitig im Hauptsacheverfahren einen Titel zu erlangen und sie dringend auf die Erfüllung angewiesen sein. In Beispiel 3 ist es K regelmäßig nicht möglich bis Dezember 2019 einen Titel zu erlangen. K ist andererseits dringend auf den Unterhalt angewiesen, um seine Lebensbedürfnisse zu decken.

Eine einstweilige Verfügung setzt einen Verfügungsanspruch und einen Verfügungsgrund voraus. Verfügungsanspruch ist der ganz normale materiellrechtliche Anspruch der die gewünschte Rechtsfolge zulässt, beispielsweise der Herausgabeanspruch aus einem Kaufvertrag. Ein Verfügungsgrund liegt vor, wenn durch die Zeit, die bis zur Entscheidung in der Hauptsache verstreicht dem Verfügungskläger ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht. In Beispiel 1 läge der Verfügungsgrund darin, dass durch die offen liegende und beschädigte Hauswand und die Witterung der Substanz des Gebäudes des B Schäden drohen, wenn A erst in der Hauptsache zur Schadensbeseitigung verurteilt werden müsste. Ein Verfügungsgrund kann beispielsweise auch vorliegen, wenn der Verpflichtete sich mit dem Kaufgegenstand ins Ausland absetzen möchte.

Die Entscheidung des LG München I zeigt auch, dass bei der Frage der Eilbedürftigkeit zu berücksichtigen ist wer für die Eilbedürftigkeit verantwortlich ist. Hier hatten die Verfügungskläger selber ihre Wohnung gekündigt, obwohl jedenfalls Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass es zu weiteren Verzögerungen bei der Besitzübergabe kommen konnte. Dies zeigt, dass selbst wenn im Grunde genommen ein Sachverhalt vorläge, der eine Eilbedürftigkeit zulassen würde die Bedürftigkeit wegfallen kann, wenn derjenige der die Eilbedürftigkeit in Anspruch nimmt diese selbst herbeigeführt hat. Wichtig ist auch, dass zu langes Zuwarten die Eilbedürftigkeit ebenfalls entfallen lassen kann.

IV.

Einstweilige Verfügungen erlauben es nur, Maßnahmen zu ergreifen, die den bestehenden Zustand absichern. Durch eine einstweilige Verfügung kann grundsätzlich keine Vorwegnahme der Hauptsache erreicht werden. Nur in Ausnahmefällen kann dieses Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache umgangen werden. Treten beim Bauträgervertrag im Zeitpunkt der Fertigstellung Mängel auf, muss sorgfältig vorgegangen werden, um zu verhindern, dass hierdurch die Besitzübergabe verzögert wird. Um einschätzen zu können, ob im Sinne der Rechtsprechung ein relevanter Mangel vorliegt und welche

Einbehalte zulässig sein können sollte unbedingt rechtliche Beratung in Anspruch genommen 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.