

## **Keine Einstweilige Verfügung auf Besitzübertragung gegen Bauträger bei streitigem Sachverhalt (LG München I, 26.06.2019)**

Es ist umstritten, ob ein Erwerber im Wege der einstweiligen Verfügung die Besitzübertragung gegen einen Bauträger geltend machen kann, wenn zwischen den Parteien Streit über Forderungen besteht. Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 26.06.2019 (Az: 24 O 6425/19) den Antrag bei streitigem Sachverhalt als unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache abgelehnt.

Das Gericht hat sich inhaltlich u.a. mit der Zulässigkeit des Antrags und damit auseinandergesetzt, dass eine Weigerung des Bauträgers die Übergabe an Erwerber vorzunehmen, auch berechtigt sein kann. Vorliegend war dies zumindest denkbar, da streitige Abzüge vorgenommen wurden.

Das Landgericht München I gelangt hierbei zu der Auffassung, dass bei streitigen Sachverhalten eine einstweilige Verfügung bereits unzulässig ist. Die begrenzten Erkenntnismöglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes und die mit der Verfügung verbundene Vorwegnahme der Hauptsache stehen einem solchen Vorgehen entgegen.

Zudem erschien es dem Gericht nicht von vornherein ausgeschlossen, dass der Bauträger die Übergabe zu Recht verweigern konnte. So hatte der Bauträger beispielsweise den Rücktritt wegen vom Erwerber vorgenommener Abzüge erklärt. Die Klärung ob ein Rücktrittsrecht bestand oder nicht, ist indes nicht im einstweiligen Verfügungsverfahren vorzunehmen, sondern im Hauptsacheverfahren.

### **Fazit:**

Die Entscheidung des Landgericht München I überzeugt und trägt dazu bei zu verhindern, dass im vorläufigen Rechtsschutzverfahren endgültige Zustände geschaffen werden.

Natürlich wird es auch weiterhin Fälle geben, in denen berechtigterweise der Erwerber im vorläufigen Rechtsschutzverfahren die Besitzübergabe wird durchsetzen können. Zu denken ist an die Fälle, in denen rechtsmissbräuchlich ein unstreitiger Anspruch schlicht verweigert wird, etwa um in anderen Punkten seitens eines Bauträgers „*Druck*“ auf den Erwerber auszuüben.

In der Mehrzahl der Fälle, ist die Sachlage indes aber gerade nicht eindeutig und unstreitig und bedarf daher einer tatsächlichen und darauf basierend sodann rechtlichen Klärung durch das Gericht. Für diese umfassende Klärung streitiger Sachverhalte ist der vorläufige Rechtsschutz indes weder konzipiert, noch gesetzlich vorgesehen. Daher ist es auch konsequent, dass das Landgericht München I den Antrag als unzulässig bewertet.

Die Entscheidung des LG München I hilft meines Erachtens dabei, auch die berechtigten Interessen von Bauträgern zu berücksichtigen und nicht vorschnell den vorläufigen Rechtsschutz als Lösungsmöglichkeit oder gar „Allheilmittel“ zuzulassen. Es kommt hinzu, dass die hieraus folgenden Konsequenzen sehr weitreichend sein können.

