

**letzte Aktualisierung:** 2.3.2026

OLG Dresden, Urt. v. 22.12.2025 – 22 U 1584/24

**BGB §§ 432 Abs. 1, 985, 1011**

**Ausbleiben der Kaufpreiszahlung; Rechte des Verkäufers ohne Rücktritt**

Anspruch auf Rückgabe des verkauften Wohnungsgrundstücks bei ausbleibender Kaufpreiszahlung ohne Rücktritt.

Leitsatz:

Anspruch auf Rückgabe des verkauften Wohngrundstücks bei ausbleibender Kaufpreiszahlung ohne Rücktritt.

OLG Dresden, 22. Zivilsenat, Urteil vom 22. Dezember 2025, Az.: 22 U 1584/24



Oberlandesgericht  
Dresden  
Zivilsenat

Aktenzeichen: **22 U 1584/24**  
Landgericht Leipzig, 09 O 2901/21

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

In dem Rechtsstreit

A..... **Z**....., .....

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwältin G..... **W**....., .....

gegen

1. M..... **H**....., .....

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

2. H..... **H**....., .....

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:  
Rechtsanwalt R..... **H**....., .....

wegen Räumung und Herausgabe

hat der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht J..... als Einzelrichter

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2025 am 22.12.2025

#### für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin hin wird das Endurteil des Landgerichts Leipzig vom 30.10.2024 (9 O 2901/21) aufgehoben.
2. Das Versäumnisurteil des Landgerichts Leipzig vom 12.06.2023 (9 O 2901/21) wird aufrechterhalten.
3. Die Beklagten tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen.

## **Beschluss:**

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf bis zu 20.000,00 € festgesetzt.

## **Gründe:**

I.

Die Parteien streiten wegen Räumung und Herausgabe eines Grundstücks in N.....

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2, § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO). Ergänzend ist festzustellen, dass ausweislich des notariellen Kaufvertrages vom 27.09.2021 (Notar Dr. S....., R....., UR-Nr.: xxxx/21, Anlage BK 3) der Besitzübergang erst bei vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt. Die Beklagten waren bereits am 29.10.2021 eingezogen, was ihnen gestattet wurde, da sie die Überweisung der Restsumme in Höhe der Hälfte des vereinbarten Kaufpreises (17.500,00 € von 35.000,00 €) an diesem Tag behauptet hatten, um in den Besitz des Anwesens zu gelangen und die Überweisung der Summe wiederholt zugesagt hatten, zuletzt mit Schreiben vom 04.12.2022 (EGA LG, Anl. K 5, S. 41f., K 6 EGA LG 43). Erstmalig mit dem Einspruch gegen das Versäumnisurteil am 01.07.2023 (EGA LG 28) machten sie eine Asbestbelastung geltend, obwohl sie seit Einzug renovierten und aufgrund der Renovierungsarbeiten des ehemaligen Lebensgefährten der Klägerin im Erdgeschoß bereits beim Einzug Wände im Erdgeschoß geöffnet und Bestandteile der Wände teilweise auf einem Haufen auf dem Grundstück zwischengelagert waren. Am 13.11.2021 setzte die Klägervertreterin eine Frist für die Restzahlung bis zum 15.12.2021, die ohne Zahlung verstrich. Die Beklagten haben für die fehlende Räumung der Garage einen Betrag von 500,00 EUR angesetzt, den sie vom Kaufpreis absetzen wollten (EGA LG 43, Anl. K 6) Ein Vollstreckungsversuch der Klägerin ist gescheitert, die Beklagten sind zum Termin zur Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung nicht erschienen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und stützt sich im Wesentlichen darauf, dass die Beklagte aufgrund des bestehenden schuldrechtlichen Kaufvertrages über das Grundstück berechnigte Besitzerin ist. Zudem sei das Herausgabeverlangen der Klägerin eine unzulässige Rechtsausübung, denn die ausstehende Kaufpreiszahlung sei nicht fällig. Die hierfür notariell festgelegte Voraussetzung der Räumung der Garage durch die Verkäufer sei bislang nicht erfolgt. Eine verbotene Eigenmacht der Beklagten liege ebenso wenig vor, da der Zeuge Hempel als Miteigentümer, weiterer Verkäufer und Lebensgefährte der Klägerin den Besitz an dem Vertragsgegenstand den Beklagten mit Wissen und Willen der Klägerin überlassen habe.

Gegen das ihr am 05.11.2024 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit am 25.11.2024 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und unter dem 06.01.2025 begründet.

Sie stützt sich im Wesentlichen darauf, dass den Beklagten kein Recht zum Besitz zukäme. Die Beklagten verweigerten der Klägerin den Zugang zur Garage. Vorgerichtlich hatten die Beklagten ein Hausverbot ausgesprochen (EGA LG 66, Anl. K 7), die Klägerin wurde unter Polizeieinsatz des Grundstücks verwiesen.

Die Klägerin müsste sich die Erklärungen des Herrn H..... nicht zurechnen lassen. Die Schlüssel waren nur übergeben worden unter der Bedingung, dass die Beklagte auch den Kaufpreis vollständig zahlt. Zu der Übergabe war es allein deswegen gekommen, weil die Beklagten zugesichert hätten, dass sie bereits überwiesen hätten. In der Folgezeit hatten

diese die Bezahlung mit Ausreden verzögert.

Soweit sich die Beklagten erstmals nach Anhängigkeit des Verfahrens auf die Asbestbelastung auch des Erdgeschosses berufen hätten, seien sie hierüber aufgeklärt worden.

Die Klägerin beantragt zuletzt:

1. Das Endurteil des Landgerichts Leipzig vom 30.10.2024, 9 O 2901/21, wird aufgehoben.
2. Das Versäumnisurteil des Landgerichts Leipzig vom 12.06.2023, 9 O 2901/21, wird aufrechterhalten.

Die Beklagten beantragen:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Beklagten verteidigen das landgerichtliche Urteil. Das Besitzrecht ergebe sich aus dem Grundstückskaufvertrag. Die Kaufpreiszahlung sei nicht fällig, da Gegenansprüche wegen der nicht geräumten Garage bestünden. Im Übrigen seien die Asbestbelastung des Erdgeschosses verschwiegen worden.

Der Senat hat Beweis erhoben durch die Vernehmung des Zeugen H..... Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2025 wird insofern verwiesen, im Übrigen auf die gewechselten Schriftsätze.

## II.

Die Berufung ist statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt (§§ 511, 517, 520 ZPO). In der Sache hat sie Erfolg, da der Klägerin der Räumungsanspruch zusteht (§ 985 BGB), den Beklagten jedoch kein Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 BGB). Denn nach dem notariellen Kaufvertrag geht der Besitz erst mit der vollständigen Kaufpreiszahlung über. Spätestens mit der Räumungsklage wird der Besitz jedenfalls unberechtigt.

1.

Der Räumungsanspruch ergibt sich aus der Eigentümerstellung der Klägerin, die die Herausgabe an die Gemeinschaft verlangen konnte (§§ 1011, 432 Abs. 1 S. 1 BGB).

2.

Die Beklagten haben kein Recht zum Besitz (§ 986 BGB).

Berechtigter Besitz setzt voraus, dass die Beklagten ein schuldrechtliches oder dingliches Recht zum Behaltendürfen des Anwesens haben. Dies ist nach dem notariellen Kaufvertrag jedoch nicht gegeben, da sie weder aus dem Anwartschaftsrecht (a) noch aus dem Kaufvertrag (b) ein Recht zum Besitz ableiten können, es vielmehr spätestens mit dem Herausgabeverlangen erloschen war (c). Eine Erfüllung des Kaufvertrages durch ein berechtigtes Minderungsverlangen in Höhe des offenen Restkaufpreises liegt nicht vor (d). Eine unmittelbare Rückgabepflichtung durch die Klägerin ist nicht ersichtlich (e). Die Zahlungsverpflichtung ist auch fällig (f).

a)

Aus dem Anwartschaftsrecht der Beklagten auf Auflassung oder dem schuldrechtlichen Kaufvertrag folgt kein Recht zum Besitz.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts verleiht allein das Anwartschaftsrecht des Vormerkungsempfängers kein Recht zum Besitz (BGH seit BGH, Urteil vom 21. Mai 1953 – IV ZR 192/52 –, BGHZ 10, 69-75; Staudinger/Thole (2023), BGB, § 986 Rn. 19, jeweils juris).

b)

Der schuldrechtliche Kaufvertrag begründet hier bereits an sich kein Recht zum Besitz, da ein solches ausdrücklich von der vollständigen Kaufpreiszahlung abhängig gemacht wurde und die Beklagten bislang den Kaufpreis nicht bezahlt haben. Damit ist die Bedingung für die Besitzberechtigung nicht eingetreten. Eine Besitzberechtigung folgt auch nicht aus der Übertragung des Besitzes durch den Miteigentümer H..... in Verbindung mit dem Kaufvertrag, denn diese Übertragung erfolgte aufgrund einer Täuschung über die Zahlungswilligkeit der Beklagten.

Grundsätzlich folgt zwar ein Recht zum Besitz aus der Pflicht zur Verschaffung des Eigentums nach dem notariellen Kaufvertrag (vgl. BGH, Urteil vom 29. September 2017 – V ZR 19/16 –, BGHZ 216, 83-95, Rn. 50). Im vorliegenden Fall war diese Pflicht jedoch bedingt durch die vollständige Zahlung. Von dieser Bedingung ist die Klägerin auch nicht abgerückt, denn die Übertragung erfolgte allein aufgrund einer Täuschung durch die Beklagten, die eine Zahlung des vollständigen Kaufpreises fälschlich vorspiegelten. Auf Grundlage dieser Täuschung können die Beklagten nicht von einem berechtigten Besitz ausgehen.

Diese Täuschung steht fest aufgrund des unwidersprochenen Vortrags der Klägerseite, den der Zeuge H..... zudem glaubwürdig bestätigt hat. So haben die Beklagten behauptet, es sei überwiesen und damit den Zeugen zur Besitzübergabe veranlasst. Im weiteren Verlauf haben sie die Klägerin hingehalten und angegeben, aus Versehen die falsche Kontonummer genommen zu haben, auf spätere Nachfrage war die Bank verantwortlich, dann hatten sie kein Geld, weil sie ihr Auto bezahlen mussten, dann hätten sie jemanden überfahren und hätten Strafe zahlen müssen. Auch im weiteren Verlauf haben sie noch behauptet, es sei bezahlt.

Der Zeuge hat auch hier seine Angaben ohne Belastungseifer, plastisch und erkennbar aus eigenem Erleben getätigt. Der Senat hat keine Zweifel an seiner Glaubwürdigkeit. Hinzu kommt, dass Teile der Ausflüchte der Beklagten durch den entsprechenden E-Mail-Verkehr nachgewiesen sind.

Auch der Umstand, dass die Beklagten bis zur Klageerhebung zwei Jahre im Anwesen gewohnt haben, führt zu keinem anderen Ergebnis. Denn die Klägerseite hat von Anfang an auf Zahlung des vollen Kaufpreises bestanden und wurde von Anfang an unter Vorspiegelung falscher Tatsachen hingehalten.

c)

Unabhängig davon wäre auch eine Berechtigung zum Besitz spätestens mit dem Herausgabeverlangen der Klägerin erloschen. Denn ein bedingtes Besitzrecht, das mit einer Herausgabepflicht wegen des Nichteintritts einer Bedingung verknüpft ist, endet spätestens mit der Aufforderung zur Räumung (vgl. Grüneberg, 84. Aufl., § 987, Rn. 5, BGH, Urteil vom 14. Juli 1995 – V ZR 45/94 –, juris, Rn. 12, 17; Urteil vom 14. Juli 1982 – VIII ZR 161/81 –, BGHZ 85, 11-16, juris, Rn. 10). Dieser Fall ist vergleichbar mit der Nichtzahlung des vereinbarten Kaufpreises durch die Beklagten. Denn dann entfällt der Rechtsgrund für die Besitzberechtigung, die hier an die Kaufpreiszahlung anknüpft. Davon ist die Klägerin, wie

die wiederholten Zahlungsaufforderungen belegen, auch nicht abgewichen. Spätestens mit der Klageerhebung hat die Klägerin zur Räumung aufgefordert. Da der Kaufpreis nicht beglichen war, stand den Beklagten kein Recht zum Besitz zu.

d)

Ein Recht zum Besitz ergibt sich auch nicht daraus, dass die Bedingung des Kaufvertrages, nämlich die Erfüllung des Zahlungsanspruches, durch eine berechtigte Minderung eingetreten wäre. Die Beklagten haben hier keine Ansprüche auf Minderung des Kaufpreises aufgrund verschwiegener Asbestbelastung, vielmehr wurden sie darüber aufgeklärt.

Zwar ist die Gewährleistung nach dem notariellen Vertrag ausgeschlossen. Die Klägerin wäre aber dennoch verantwortlich, wenn sie arglistig einen offenbarungspflichtigen Mangel verschwiegen, d.h. einen solchen Sachmangel mindestens für möglich gehalten und gleichzeitig gewusst hätte oder zumindest damit hätte rechnen müssen und billigend in Kauf genommen hätte, dass die Beklagten den Sachmangel nicht kannten und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (§ 444 BGB; st. Rspr., zuletzt BGH, Urteil vom 11. November 2022 – V ZR 213/21 –, Rn. 68, juris, mwN). Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines solchen arglistigen Verschweigens trägt der Käufer. Dabei dürfen keine überspannten Anforderungen an die Beweisführung gestellt werden dürfen, dem Beklagten kommt zudem die sekundäre Darlegungslast der Klägerin zugute (BGH, Urteil vom 21. Juli 2017 – V ZR 250/15 –, juris, Rn. 15, 22).

Hier hat sich die Behauptung des arglistigen Verschweigens einer Asbestbelastung im Erdgeschoss als Falschbehauptung seitens der Beklagten herausgestellt. Vielmehr hat eine Aufklärung stattgefunden. Dies ergibt sich aus der glaubhaften Aussage des Zeugen H..... Dieser hat sehr eindrücklich und nachvollziehbar dargelegt, dass er auf den Asbest, der teilweise wegen seiner eigenen laufenden Renovierung sichtbar war und der teilweise auch auf einem Abfallhaufen von ihm gestapelt wurde, hingewiesen hat. Deutlich hat er auch erklärt, dass er überrascht war, dass der Makler zusätzlich auf die Asbestbelastung auch des Daches hingewiesen hat. Er selbst habe jedenfalls auf die Asbestbelastung des Erdgeschosses und seine daran schon vorgenommenen Arbeiten verwiesen. Anlass, an den Angaben des Zeugen zu zweifeln, hat der Senat nicht, auch nicht unter Berücksichtigung seiner finanziellen Interessen als Mitverkäufer. Unabhängig davon werden die Angaben indiziell dadurch gestützt, dass die Käufer erst knapp zwei Jahre nach Kauf trotz seit Einzug laufender eigenhändiger Renovierungsarbeiten an einem Gebäude aus der Zeit der DDR eine Asbestbelastung mitgeteilt haben. Eine solche Renovierung an einem derartigen Gebäude ohne Kenntnis der vorgefundenen Materialien ist nachgerade unglaublich.

e)

Ein Recht zum Besitz wegen der Möglichkeit der zeitnahen Zahlung der Restsumme des Kaufvertrages (Einwand der sofortigen Rückgabeverpflichtung nach Erfüllung des Herausgabeverlangens, § 242 BGB) ist ebenfalls ausgeschlossen. Denn die Beklagten sind nach den Umständen zahlungsunfähig, da sie bereits einen Termin zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung versäumt haben.

f)

Dieser Zahlungsanspruch war auch fällig. Die fehlende Räumung der Garage steht nicht entgegen.

Zwar war diese nach dem notariellen Kaufvertrag Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises, die jedoch von den Parteien einvernehmlich abgeändert wurde. Denn die

Beklagten wollten 500,00 EUR nach eigenen Angaben für die fehlende Räumung einbehalten und damit auf diese Fälligkeitsvoraussetzung verzichtet. Dagegen hat sich die Klägerin nicht gewendet. Hiernach sind die Parteien übereinstimmend von den Fälligkeitsvoraussetzungen abgewichen. Dies ist den Parteien bei Abwicklungsschwierigkeiten eines Grundstückskaufvertrages auch ohne Einhaltung der notariellen Form möglich (vgl. Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 311 b Rdn. 43 m.w.N.).

Unabhängig davon wäre es den Beklagten nicht mehr möglich, sich auf diese Voraussetzung zu berufen, da sie selbst eine Räumung verhindert haben. Unstreitig haben sie ein Betretungsverbot ausgesprochen. Ihr erst im Verfahren gehaltener Vortrag, dieses Verbot habe sich nicht auf die Garage bezogen, erweist sich als Schutzbehauptung. Soweit sie auf weitere Räumungsangebote nicht reagiert haben, kommt dies einer Vereitelung gleich (§ 162 Abs. 1 BGB). Daher war ihnen daher eine Berufung hierauf auch aus diesem Grunde nicht mehr möglich.

Demnach steht fest, dass die Beklagten noch mindestens 15.500,00 € schulden. Mithin sind sie nach dem notariellen Kaufvertrag nicht zum Besitz des Anwesens berechtigt.

### III.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 525 i.V.m. 91 ZPO, die Entscheidungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 10, 713 ZPO.

J.....