

Titel:

Verteilung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Innenverhältnis bei Mitdarlehensnehmern

Normenkette:

BGB § 421, § 426, § 488, § 502

Leitsatz:

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist im Innenverhältnis bei Mitdarlehensnehmern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und Darlehensverpflichtungen auszugleichen, auch wenn die Mitdarlehensnehmer zunächst der Ansicht waren, Vorfälligkeitsentschädigungen würden nicht anfallen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zwangsvollstreckung, notarielles Schuldanerkennnis, Schuldbekennnis, Darlehen, Vorfälligkeitsentschädigung, Mitdarlehensnehmer, Innenverhältnis, Ausgleich, Miteigentumsanteile, Darlehensverpflichtung

Vorinstanz:

LG Landshut, Endurteil vom 14.06.2018 – 74 O 3206/17

Fundstellen:

ZfIR 2019, 579

BeckRS 2019, 1764

LSK 2019, 1764

Tenor

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Landshut vom 14. Juni 2018, Az. 74 O 3206/17, abgeändert: Die Zwangsvollstreckung aus dem notariellen Schuldbekennnis der Notare Peter M. und Hermann S., UR-Nr. S ...48/2000 wird für unzulässig erklärt, soweit hieraus wegen eines höheren Betrages als € 7.855,73 vollstreckt wird.
2. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 25% und der Beklagte 75%.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leisten.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 30.677,51 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus einem notariellen Schuldanerkennnis.

2

Die Klägerin und der Beklagte sind Geschwister. Beide Kläger sowie der Beklagte und seine Ehefrau Sakine K. haben im Jahr 1999 gemeinsam und zu gleichen Teilen das Zweifamilienhaus F.weg 2, ... N., zu einem Preis von DM 785.000,00 erworben und dann darin gewohnt. Die Immobilie wurde teilweise durch Eigenkapital in Höhe von DM 200.000,00 finanziert, teilweise durch zwei Darlehen. Vom Eigenkapital haben

die Kläger DM 70.000,00 aufgebracht, der Beklagte und seine Ehefrau DM 130.000,00. Da sich die Parteien in der Folgezeit zerstritten, haben sie die Immobilie am 22. November 2010 verkauft, wobei sie € 390.000,00 erlösten.

3

Am 17. März 2000 haben die Kläger vor dem Notar Hermann S. in F., UR-Nr. S ...48/2000, ein Schuldbekennnis (K 1) abgegeben, in dem sie bekannt haben, dem Beklagten DM 60.000,00, umgerechnet € 30.677,51, zu schulden, wobei Ziffer 4 der Urkunde bestimmt: „Das vorstehende abstrakte Schuldbekennnis dient als Sicherheit für alle Forderungen von Herrn Arif K. gegen den Schuldner“. Die Kläger haben sich wegen der Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen; der Beklagte hat nach dem Inhalt der Urkunde noch im Notartermin eine vollstreckbare Ausfertigung des Schuldbekennnisses erhalten.

4

Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 22. September 2017 (K 2) hat der Beklagte die Kläger aufgefordert, den Betrag aus dem Schuldanerkenntnis vom 17. März 2000 bis spätestens 9. Oktober 2017 zu bezahlen. Die Kläger haben eine Zahlung abgelehnt und geltend gemacht, dass diese Schuld bereits durch die im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie F.weg 2, ... N., vorgenommene Kaufpreisverteilung getilgt worden sei (K 3). Im Verlauf des Verfahrens haben die Kläger € 95,54 an den Beklagten bezahlt.

5

Die Kläger haben vor dem Landgericht die Unzulässigerklärung der Zwangsvollstreckung aus dem o.g. notariellen Schuldbekennnis begehrt und die Auffassung vertreten, dass die dem Schuldbekennnis zugrunde liegende Schuld erloschen sei. Sie haben behauptet, das Schuldbekennnis deshalb abgegeben zu haben, weil der Beklagte bei dem Erwerb des Hauses DM 60.000,00 mehr bezahlt habe als sie. Private Darlehen oder sonstige Darlehen des Beklagten an die Kläger habe es nicht gegeben. Einzig die Eheleute Demiral hätten sowohl den Klägern wie auch dem Beklagten und seiner Ehefrau damals jeweils DM 10.000,00 für den Umzug geliehen. Bei der Verteilung des Verkaufserlöses habe der Beklagte seine Mehrzahlung erstattet haben wollen und berechnet, dass ihm und seiner Ehefrau unter Einbeziehung dieser Mehrzahlung ein Anteil von € 120.300,00 zustehe. Diesen Betrag habe der Beklagte dann noch auf einen Betrag von € 126.500,00 abgeändert. Aus den Auszahlungsbeträgen ergebe sich, dass der Beklagte beim Verkauf der gemeinsamen Immobilie € 30.750,00 mehr erhalten habe, als ihm nach den Miteigentumsverhältnissen gebührt habe.

6

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und behauptet, dass das Schuldbekennnis nicht in Zusammenhang mit Kauf oder Verkauf des Hauses stehe. Dies zeige sich schon daran, dass die Ehefrau des Beklagten - wiewohl Miteigentümerin - dort nicht genannt sei und die Kläger die notarielle Urkunde im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie auch nicht herausverlangt hätten. Das vom Beklagten aufgebrauchte höhere Eigenkapital habe nicht bei einem - für die Parteien bei Kauf ohnehin fernliegenden - Verkauf, sondern dadurch ausgeglichen werden sollen, dass die Kläger nach Auslaufen eines ursprünglich gemeinsam aufgenommenen Immobilienkredits nach fünf Jahren hinsichtlich des Restbetrags allein ein Darlehen aufnehmen sollten. Dies sei auch so geschehen. Eine anderslautende Tilgungsbestimmung bei dem Verkauf habe es nicht gegeben. Die Anhebung des avisierten Auszahlungsbetrags von € 120.300,00 auf € 126.500,00 sei erfolgt, weil wegen der Entscheidung der Kläger, einen Kredit weiterzuführen, eine Vorfälligkeitsentschädigung von € 6.200,00 nicht angefallen sei. Dass die Berechnungen der Kläger falsch seien, zeige sich bereits daran, dass sie hiernach nur € 65.100,00 aus dem Verkauf erhalten hätten, ihnen tatsächlich aber € 85.000,00 ausbezahlt worden seien. Der dem Beklagten ausgekehrte Mehrerlös bei dem Verkauf beruhe auf seinem höheren Eigenkapitaleinsatz und darauf, dass er sämtliche Maklerkosten bezahlt habe und habe nichts mit dem Schuldbekennnis zu tun. Dieses setze sich aus einem im Jahr 1998 an die Kläger vergebenen Darlehen von DM 15.000,00 für den kranken Bruder des Klägers zusammen, weiteren DM 30.000,00 Notar- und Maklerkosten für den Erwerb der Immobilie Fasanenweg 2, 5375 Neufahrn, die der Beklagte für die Kläger verauslagt habe und einem weiteren Gesamtbetrag von DM 15.000,00, den der Beklagte in mehreren Teilbeträgen an die Kläger zur finanziellen Unterstützung für den Umzug und für geschäftliche Zwecke ausgereicht habe.

7

Auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils und die dort gestellten Anträge wird ergänzend Bezug genommen.

8

Mit Endurteil vom 14. Juni 2018 hat das Landgericht die Klage nach Durchführung einer umfangreichen Beweisaufnahme abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die insoweit beweisbelasteten Kläger nicht zur Überzeugung des Gerichts hätten nachweisen können, dass sie die Forderung aus dem Schuldbekenntnis erfüllt hätten und diese deshalb erloschen sei. Zwischen den Parteien sei vollkommen streitig, ob die Kläger bei der Kaufpreisverteilung des gemeinsamen Hausverkaufs eine Tilgungsbestimmung getroffen hätten. Nach der umfangreichen Beweisaufnahme sei das Gericht nicht in der Lage zu entscheiden, welche Version der Parteien und Zeugen der Wahrheit entspreche, so dass die Beweislastverteilung den Ausschlag geben müsse.

9

Mit ihrer hiergegen gerichteten Berufung erstreben die Kläger die Aufhebung des landgerichtlichen Urteils und wie in erster Instanz die Unzulässigerklärung der Zwangsvollstreckung aus dem notariellen Schulbekenntnis der Notare Peter M. und Hermann S., UR-NR. S ...48/2000. Sie bringen vor, dass das Landgericht fehlerhaft nicht geprüft habe, ob eine konkludente Tilgungsbestimmung vorgelegen habe, weil sich der Betrag aus dem Schuldanerkenntnis und die Mehrzahlung von € 30.581,97 gegenübergestanden hätten. Sie räumen nach wie vor ein, dass die vom Beklagten geschilderten Forderungen über jeweils DM 30.000,00 wegen Maklerkosten und Eigenkapitalausgleich bestanden hätten, sind aber der Auffassung, dass das Landgericht Beweis hätte erheben müssen, ob dem Beklagten darüber hinaus noch weitere Forderungen zugestanden hätten. Dies habe der Beklagte erkennbar nur unglaubwürdig behauptet. Darüber hinaus habe das Landgericht übergangen, dass der Beklagte in seiner Anhörung eingeräumt habe, dass bei Errichtung des Schuldbekenntnisses alle damals bestehenden Schulden darin aufgenommen worden seien. Das Bestehen der nunmehr vorgetragenen weiteren Darlehensschulden sei deshalb ausgeschlossen. Sämtliche Immobilienkredite seien gemeinsam aufgenommen worden, die Kläger hätten lediglich den „zweiten Kredit“ ab April 2004 alleine bedient.

10

Der Beklagte verteidigt das angegriffene Urteil und beantragt die Zurückweisung der Berufung. Er vertritt weiterhin die Auffassung, dass es lediglich Folge der vermehrten Kreditaufnahme der Kläger gewesen sei, dass sie bei der Verteilung des Verkaufserlöses weniger erhalten hätten. Soweit an die W. Bank statt der geplanten € 183.400,00 tatsächlich € 198.163,94 hätten gezahlt werden müssen, sei dies dem Umstand geschuldet, dass die Kläger nicht wie geplant den Kredit übernehmen konnten und deshalb Vorfälligkeitszahlungen hätten geleistet werden müssen. Dies aber sei den Klägern und nicht dem Beklagten und seiner Ehefrau anzulasten, die hierauf keinen Einfluss gehabt hätten. Eine Verrechnung von Verkaufserlös und Schuldtilgungen der Kläger an den Beklagten allein komme schon deshalb nicht in Betracht, weil die Ehefrau des Beklagten nicht Partei des Schuldbekenntnisses sei.

11

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze und auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 2019 Bezug genommen.

II.

12

Die zulässige Berufung der Kläger hat im tenorierten Umfang Erfolg. Die Kläger haben Anspruch auf Unzulässigerklärung der Zwangsvollstreckung aus dem notariellen Schulbekenntnis vom 17. März 2000, UR-Nr. ...48/2000, soweit ein Betrag von mehr als € 7.855,73 vollstreckt wird. Denn zur Überzeugung des Senats steht fest, dass die Kläger bereits € 30.491,16 an den Beklagten geleistet haben und eine weitere Forderung des Beklagten aus dem Schuldanerkenntnis nur in Höhe von € 7.669,38 in Betracht kommt.

13

1. Unter Zugrundelegung des durch die Vorlage des Darlehensantrags vom 4. März 2004 (B 9) nachgewiesenen Vortrags des Beklagten, haben die Kläger zur Tilgung ihrer Verbindlichkeiten im Jahr 2004 ein ursprünglich gemeinsam für den Erwerb der Immobilie F.weg 2, ...N., aufgenommenes Darlehen mit einer Restschuld von € 50.000,00 übernommen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Darlehen

die jeweiligen Paare zum Übernahmezeitpunkt hälftig traf, haben die Kläger damit eine Schuld des Beklagten und seiner Ehefrau von € 25.000,00 übernommen.

14

2. Bei der Verteilung des Verkaufserlöses sind zu Lasten der Kläger und zugunsten des Beklagten und seiner Ehefrau € 5.395,62 zu viel auf deren gemeinsames Konto überweisen worden:

15

a) Ausweislich der vorgelegten Überweisungsträger des Käufers F. (Bl. 122 ff.), der Aussage der Notarin S. (Bl. 181) und des Schreibens der W. Bank vom 27. Dezember 2010 (Anlage zu Bl. 136) ist der Senat davon überzeugt, dass sich die Forderung der W. Bank für das Darlehen Kreditkonto ... 077, das die Miteigentümer unstreitig gleichmäßig betraf, unter Berücksichtigung einer Vorfälligkeitsentschädigung von € 10.522,51 auf € 147.791,24 belief und für das Darlehen Kreditkonto ... 307 unter Berücksichtigung einer Vorfälligkeitsentschädigung von € 3.805,41 auf € 50.193,37, und dass die Wö Bank einen hieraus errechneten Gesamtbetrag von € 197.984,61 aus dem Verkaufserlös von insgesamt € 390.000,00 erhielt. Die Auskehr von € 126.500,00 an den Beklagten und seine Ehefrau ist unstreitig. Sowohl die Subtraktion dieser Beträge als auch die vorgenannten Unterlagen weisen nach, dass die Kläger einen Betrag von € 65.515,39 erhalten haben.

16

Unter Zugrundelegung des durch die Vorlage des Darlehensantrags vom 4. März 2004 (B 9) nachgewiesenen Vortrags des Beklagten, dass Darlehensnehmer des Kredits Nr... 307 über anfangs € 50.000,00 vereinbarungsgemäß ab April 2004 nur (noch) die Kläger waren, ergibt sich ausgehend von den gleichen Miteigentumsanteilen der Miteigentümer, dass vom Verkaufserlös die Darlehensschuld nur für den Kredit Nr. ... 077 in Abzug zu bringen war (€ 390.000 - € 147.791,24) und der Erlös von € 242.208,76 hälftig dem Beklagten und seiner Ehefrau zustand, mithin ein Betrag von € 121.104,38. Tatsächlich haben sie € 126.500,00 und damit € 5.395,62 zu viel erhalten.

17

b) Weshalb, wie der Beklagte meint, die Vorfälligkeitsentschädigung für den unstreitig gemeinsam aufgenommenen Kredit Nr. ... 077 nicht zu Lasten des Beklagten und seiner Ehefrau in Ansatz gebracht werden dürfte, erschließt sich dem Senat nicht.

18

Eine ausdrückliche Abrede zwischen den damals und heute verfeindeten Parteien über die Verteilung des Erlöses hat der Beklagte explizit ausgeschlossen und vorgetragen, dass die im Kaufvertrag bestimmte Verteilung sich an der von den Parteien angenommenen jeweiligen Schuldenlast orientierte und kurz vor Vertragsschluss auch noch einmal geändert wurde, weil die Parteien der Ansicht waren, eine Vorfälligkeitsentschädigung würde nicht anfallen. Entscheidend sollte also die tatsächliche Lage sein.

19

Eine Vereinbarung, dass der im Kaufvertrag als Auszahlungsbetrag für den Beklagten und seine Ehefrau genannte Betrag ein garantierter Mindestbetrag sein sollte, hat der Beklagte ebenfalls nicht behauptet. Dies läge auch eher fern, weil dieser Zahlungsbetrag in der notariellen Urkunde mit dem Zusatz „soweit er nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird“ (vgl. S. 4 des Kaufvertrags K 5) versehen ist.

20

Damit ist die Verteilung des Erlöses nach dem oben dargestellten Verhältnis der Miteigentumsanteile und Darlehensverpflichtungen vorzunehmen. Dass die Parteien zunächst der Ansicht waren, Vorfälligkeitsentschädigungen würden nicht anfallen, ändert nichts daran, dass jeder Kreditnehmer zur Begleichung dieser Entschädigung verpflichtet und - vorbehaltlich anderer, hier nicht behaupteter Abreden - im Innenverhältnis den Mitdarlehensnehmern ausgleichspflichtig ist.

21

3. Im Verlauf des Verfahrens haben die Kläger unstreitig weitere € 95,54 an den Beklagten überwiesen.

22

4. Im Übrigen ist der Senat unter Gesamtwürdigung des Parteivortrags und der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass abgesehen von dem vom Beklagten vorgetragenen Darlehen über DM 15.000,00 (€

7.669,37) für den kranken Bruder des Klägers weitere Verbindlichkeiten der Kläger gegenüber dem Beklagten nicht bestehen.

23

a) Hinsichtlich des genannten Darlehens für die Behandlung des Verwandten des Klägers hat der Beklagte diese Darlehensausreichung von Beginn des Verfahrens an vorgetragen, auch seine Ehefrau und Tochter haben diese Darlehenshingabe bestätigt, so dass der Senat von der Auszahlung dieses Betrags überzeugt ist.

24

b) Soweit der Beklagte allerdings vorbringt, es seien weitere Teildarlehen in Gesamthöhe von DM 15.000,00 in ungenannter Stückelung und ungenannten Teilbeträgen für Umzugskosten und zur Finanzierung von Geschäften ausgereicht worden, ist der Senat davon überzeugt, dass derartige Darlehen nicht hingegeben wurden.

25

Zum einen ist der Vortrag des Beklagten hierzu pauschal und unsubstantiiert. Zu den anfallenden Umzugskosten hat darüber hinaus die Zeugin D.erstinstanzlich ausgesagt, sie und ihr Ehemann hätten den Klägern Geld für den Umzug geliehen. Die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin Sakine K., hat bei ihrer Vernehmung vor dem Senat zwar pauschal eine Darlehensausreichung in dieser Höhe bestätigt, allerdings dem Vortrag des Beklagten zuwider und ohne nähere Darlegung der Umstände behauptet, das fragliche Darlehen sei in einer Summe ausbezahlt worden. Als Zweck nannte sie anders als der Beklagte nicht auch die anfallenden Umzugskosten, sondern konkret nur die Absicht des Klägers, in den Autohandel einzusteigen und blieb sonst vage. Eine Tätigkeit im Autohandel allerdings hat der Kläger ausweislich der vorgelegten und unstreitig gebliebenen Gewerbeanmeldung (Anlage zu Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. Februar 2019) erst weit nach Abgabe des Schuldbekenntnisses zum 7. November 2002 aufgenommen.

26

c) Dass Verbindlichkeiten der Kläger wegen des schlechteren Zustands der Wohnung des Beklagten und seiner Ehefrau bestünden, schließt der Senat ebenfalls aus. Solche Verbindlichkeiten hat der Beklagte erstinstanzlich bereits nicht behauptet; lediglich seine Ehefrau hat im Rahmen ihrer Zeugenvernehmung kurz angesprochen, dass die Wohnung der Kläger in einem besseren Zustand gewesen sei, weshalb die Wohnung des Beklagten renoviert werden sollte und die Parteien diese Kosten dann geteilt hätten (Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14. Juni 2018, S. 10, Bl. 188). In der Berufungsinstanz hat der Beklagte ebenfalls keine substantiierten Angaben zu den nunmehr behauptet mit der Kreditaufnahme im Jahr 2004 abgegoltenen und mit insgesamt € 15.000,00 bezifferten Renovierungskosten gemacht, sondern lediglich den Einbau einer Badewanne berichtet.

27

5. Soweit der Beklagte meint, mit den teilweise auch gegenüber seiner Ehefrau erfolgten Zahlungen bzw. der Kreditübernahme der Kläger hätte die nur ihm allein zustehende Forderung aus dem Schuldanerkenntnis nicht getilgt werden können, geht dies fehl.

28

Hinsichtlich der Übernahme des Kredits Nr. ... 307 im Jahr 2004 tragen sowohl der Beklagte als auch seine Ehefrau vor, dass diese Kreditübernahme von sämtlichen Parteien so gewollt war und vereinbarungsgemäß der Tilgung der Schulden der Kläger diene. Hinsichtlich der Überzahlung bei der Auskehr des Verkaufserlöses haben der Beklagte und seine Ehefrau einverständlich ihr gemeinsames Konto als Überweisungskonto angegeben und sich auf diese Weise damit einverstanden erklärt, dass Schuldentilgungen auf diese Kontoverbindung erfolgen konnten. Bei dieser Sachlage aber kann nicht fehlende Tilgungswirkung eingewandt werden, sondern ist es allein Sache des Beklagten und seiner Ehefrau, sich im Innenverhältnis auseinanderzusetzen. Im Übrigen hat der Beklagte selbst erstinstanzlich zunächst vorgetragen, dass mit der Auskehrung des Mehrerlöses sowohl der höhere Eigenkapitaleinsatz beider Ehegatten als auch die nur vom Beklagten für die Kläger bezahlten Maklerkosten ausgeglichen werden sollte.

III.

29

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10, §§ 711, 713 ZPO.

30

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

31

Der Streitwert entspricht dem Wert der befürchteten Inanspruchnahme, § 3 ZPO.

Verkündet am 15.02.2019