LG München I, Endurteil v. 22.03.2024 – 6 O 16054/20

Titel:

Kaufpreis, Erblasser, Zahlung, Zugang, Erbengemeinschaft, Notar, Berechnung, Anlage, Erben, Hinweis, Zinsen, Klage, Beweis, Verzugszins, Zahlung des Kaufpreises, Urkundenverfahren, Fälligkeitsmitteilung, E-Mail-Verkehr, Beweislast, Zugangsnachweis, Vertragsauslegung, Vorläufige Vollstreckbarkeit

Schlagworte:

Kaufpreis, Erblasser, Zahlung, Zugang, Erbengemeinschaft, Notar, Berechnung, Anlage, Erben, Hinweis, Zinsen, Klage, Beweis, Verzugszins, Zahlung des Kaufpreises, Urkundenverfahren, Fälligkeitsmitteilung, E-Mail-Verkehr, Beweislast, Zugangsnachweis, Vertragsauslegung, Vorläufige Vollstreckbarkeit

Tenor

I. Die Klage wird als im Urkundenverfahren nicht statthaft abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits nach Kopfanteilen zu tragen.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 28.119,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Kläger sind Erben in ungeteilter Erbengemeinschaft nach dem am ... 2021 verstorbenen … (im Folgenden alle kurz Kläger). Sie verlangen als Gesamtgläubiger im Urkundenverfahren von der Beklagten die Zahlung von (bis zu) 28.119,00 Euro wegen behauptet verspäteter Zahlung des Kaufpreises für die Übertragung eines ideellen Anteils an einem Grundstück. Im Detail ist dazu folgendes auszuführen:

2
Der spätere Erblasser, …vertreten durch …schloss zur Urkunde des Notars … UrNr. ... (Anlage K 3) einen Kaufvertrag über einen ideellen 2/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof/Kreuzberg (Berlin) für Friedrichshainn, Blatt 11465 N, Flurstück 303, Gebäude und Freifläche R. Str. 31/S.-Str. 8 zu 691 qm zum Preis von 700.000,- Euro. Zur Fälligkeit des Kaufpreises bestimmten die Parteien gemäß Anlage „Kaufpreisausweisung“ zum Kaufvertrag, dass der Kaufpreis binnen 10 Tagen zu bezahlen sei, nachdem der amtierende Notar den Beteiligten „schriftlich mitgeteilt hat“, dass (kumulativ) folgende Voraussetzungen vorliegen: Die Eigentumsvormerkung ist für die Käuferin ranggerecht eingetragen und die Bescheinigung über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gesetzlicher (kommunaler) Vorkaufsrechte liegt vor. Der Notar wurde beauftragt, die Vertragsteile vom Vorliegen dieser Voraussetzungen durch einfachen Brief zu unterrichten. Als Maßgeblich für den Fristbeginn wird in der Anlage „Kaufpreisausweisung“ der Zugang der Notarmitteilung beim Käufer bestimmt. Die Frist sollte auch dann zu laufen beginnen, wenn der Käufer auf andere Weise als durch diese Mitteilung des Notars Kenntnis vom Vorliegen der beiden Voraussetzungen erhält. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung wurde der Eingang der Gutschrift auf dem Empfängerkonto als maßgeblich bestimmt.

3
Ziffer III des notariellen Kaufvertrags enthält den Hinweis des Notars, dass dann, wenn die Käuferin bei Fälligkeit nicht bezahle, sie den gesetzlichen Verzugszins zu bezahlen habe.

4
Ziffer XIV Satz 1 des notariellen Kaufvertrags erhält eine Ermächtigung der Parteien an den Notar, unverschlüsselte E-Mals mit den Beteiligten auszutauschen. Ziffer XIV Satz 2 genehmigt einen solchen Austausch für die Vergangenheit.

5
Der Notar versandte per E-Mail vom 30.07.2019, 17:10 eine Fälligkeitsmitteilung an den Vertreter des Verkäufers, den jetzigen Kläger zu 2 (Anlage K 5), ferner einen Brief entsprechenden Inhalts ebenfalls am 30.07.2019 an den späteren Erblasser. Der Kläger legt ferner zwei Anlagen mit der Bezeichnung „K 9“ vor, wonach der Notar mit E-Mail vom 30.09.2019 und dort beigefügter PDF-Datei auch der Beklagten die Fälligkeitsmitteilung übersandt haben soll.

6
Die Beklagte bezahlte den Kaufpreis von 700.000,00 Euro mit unwiderruflicher Überweisung am 30.07.2020 (Anlage K 6, fast ein Jahr später).

7
Die Kläger sind der Meinung, dass durch die E-Mail samt Anlage vom 30.07.2019 an die Beklagte vertragskonform die Fälligkeit des Kaufpreises herbeigeführt worden sei. Da der Kaufpreis nach ihrer (Haupt-)Berechnung somit bis spätestens 08.08.2019 zu zahlen gewesen sei, schulde die Beklagte ab 09.08.2019 bis 29.07.2020 Zinsen.

8
Die Kläger stellen daher im Urkundenverfahren folgenden Antrag (Protokoll vom 06.03.2024):

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 28.119,00 Euro zu zahlen.

9
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

10
Sie bestreitet den Zugang einer E-Mail des Notars vom 30.07.2019. Der Notar habe gemäß Anlage „Kaufpreisausweisung“ auch die Fälligkeitsmitteilung nicht per E-Mail versenden dürfen, da in dem Nachtrag ausdrücklich der Versand per einfachem Brief geregelt worden sei. Die Ermächtigungsklausel gemäß Ziffer XIV gelte nicht für diese Mitteilung, da die Form dieser Mitteilung ausdrücklich abweichend geregelt worden sei. Mangels Nachweis mittels Urkunden sei die Klage daher im Urkundenverfahren unstatthaft. Im Übrigen hält sie die Klage auch für unbegründet, da eine Verzinsungspflicht im Kaufvertrag nicht vereinbart worden sei und der jetzige Kläger zu 2 der Beklagten in einem anderen Vertrag sogar zugesichert habe, dass der spätere Erblasser auch im Falle einer Säumnis mit der Kaufpreiszahlung keine Zinsen verlangen werde.

11
Die Beklagte äußert sich schriftlich nicht (und im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 06.03.2024 nur vage) zur Frage, wann und wie sie davon erfahren habe, dass die beiden Fälligkeitsvoraussetzungen vorgelegen hätten. Dass sie davon erfahren hat, ist angesichts der von der Beklagten in Gang gesetzten unwiderruflichen Überweisung des Kaufpreises nicht strittig.

12
Die Sache wurde, nachdem der Rechtsstreit durch den Tod des ursprünglichen Klägers zunächst unterbrochen war, in der mündlichen Verhandlung vom 06.03.2024 eingehend erörtert, dabei wurden die vorgelegten Urkunden ausgewertet. Zur weiteren Ergänzung des Sachverhalts wird auf die genannten Fundstellen und die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

13
Die Klage ist als im Urkundenverfahren unstatthaft abzuweisen, da die Kläger den Zugang und das Datum des Zugangs der Fälligkeitsmitteilung mit den im Urkundenverfahren zulässigen Beweismitteln nicht beweisen können.

14
1. Zwar ist der Unterzeichner der Auffassung, dass die Ermächtigungsklausel in Ziffer XIV des Kaufvertrags auch die Fälligkeitsmitteilung erfassen sollte, denn diese Regelung hat in ihrer Dualität gemäß Satz 2 (nachträgliche Genehmigung des E-Mail-Austauschs in der Vergangenheit) und Satz 1 (Ermächtigung des künftigen E-Mail-Austauschs) erkennbar auch und gerade die noch dem Notar beauftragte

Fälligkeitsmitteilung im Blick. Es gab sonst keine weiteren künftigen Mitteilungen, die der Notar an die Parteien ausführen sollte, so dass die Klausel XIV Satz 1 ohne Anwendungsfall gewesen wäre, wenn sie nicht den Versand der Fälligkeitsmitteilung erfassen würde. Dass die Parteien eine Regelung ohne Anwendungsfall treffen, ist nicht anzunehmen. Dass der Notar hier für eigene Vereinfachungszwecke eine unpassende Regelung in den Vertrag diktiert hätte, hat die Beklagte nicht einmal behauptet.

15
2. Jedoch können die Kläger den Zugang dieser E-Mail bei der Beklagten, die einen solchen Zugang bestritten hat, nicht beweisen. Anlage K 9 belegt insoweit lediglich den Versand einer E-Mail durch die Notariatsmitarbeiterin, nicht jedoch deren Zugang bei der Beklagten. Für den Versand eines entsprechenden einfachen Briefs hat die Klägerin einen tauglichen Beweis nicht einmal angetreten. Die Textpassage „erhalten Sie vorab per PDF“ bestätigt lediglich, dass die Notariatsmitarbeiterin noch vor hatte, einen Brief gleichen Inhalts zu versenden, nicht jedoch, dass sie dies auch getan hat. Eine Vernehmung dieser Mitarbeiterin wäre im Urkundenverfahren auch nicht zulässig.

16
Maßgeblich ist nach der Anlage „Kaufpreisausweisung“ ohnehin nicht der Versand, sondern ausdrücklich der Zugang der Fälligkeitsmitteilung als Auslöser der Zahlungsfrist.

17
3. Dafür, dass die Beklagte mit der Ermächtigung des Notars zum E-Mail-Verkehr auch das Risiko des Verlustes einer entsprechenden abgesendeten E-Mail übernommen hätte, fehlt es an durchgreifenden Anhaltspunkten. Wäre dem so, hätte in der Anlage Kaufpreisausweisung nicht ausdrücklich der Zugang als Auslöser der Zahlungsfrist genannt werden dürfen. Dem kann nach Auffassung des Unterzeichners nicht entgegen gehalten werden, dass der Bundesgerichtshof z.B. im Beschluss vom 21.12.2006 – I ZB 17/06 das Risiko für den Nachweis des Erhalts einer Abmahnung dem Empfänger auferlegt hat. Denn dort ging es schon nicht um die Auslegung eines Vertrags, der ausdrücklich eine Bestimmung über den Zugang als Auslöser enthalten hat. Im Übrigen betrifft die Entscheidung die Sonderkonstellation des Nachweises eines „sofortigen Anerkenntnisses“ und ist daher auf die normale Konstellation des Nachweises einer Verzugsursache nach Auffassung des Unterzeichners nicht übertragbar.

Nebenentscheidungen:

18
Die Kostenfolge ergibt sich aus § 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 Satz 1, Satz 2 ZPO. Der Streitwert bestimmt sich gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 ZPO aus der bezifferten Klageforderung.