OLG München, Endurteil v. 30.10.2025 – 32 U 1114/25 e

Titel:

Anforderungen an den Nachweis des Zugangs einer notariellen Fälligkeitsmitteilung

Normenketten:

BGB § 162 Abs. 1, § 286 Abs. 2 Nr. 2, § 288 Abs. 1, § 1922 Abs. 1
ZPO § 286 Abs. 1

Leitsätze:

1. Gelangt eine E-Mail in den Empfängerbereich und hat der Empfänger unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit der Kenntnisnahme, muss sich dieser bei einem bewussten Übergehen der Nachricht nach den Grundsätzen der Annahmeverweigerung behandeln lassen. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Absendung begründet weder bei Postsendungen noch bei E-Mails den Beweis des ersten Anscheins für den Zugang der Erklärung. (Rn. 23 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei einem formbedürftigen Vertrag löst die Verweigerung der Mitwirkung an der Beurkundung nur dann Schadensersatzansprüche aus, wenn eine besonders schwerwiegende, in der Regel vorsätzliche Treuepflichtverletzung vorliegt. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. In der Bitte um Vorlage "eines Boninachweises und Zeitplans zur Zahlung" liegt keine Mahnung. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beweislast, Zugang von Willenserklärungen, Verzugszinsen, Grundstückskaufvertrag, Fälligkeitsmitteilung, Erbengemeinschaft, Widerklage, Kaufpreis, Zahlung des Kaufpreises, Zugang von Mahnungen, Mahnung, Beweis des ersten Anscheins, Mitwirkungsverweigerung, Beweiswürdigung

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 03.03.2025 – 22 O 11152/24

Fundstellen:

NotBZ 2026, 434
LSK 2025, 41088
MMR 2026, 434

Tenor

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 03.03.2025, Az. 22 O 11152/24, wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 28.038,89 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien machen mit Klage und Widerklage Zahlungsansprüche im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag geltend.

2

1. a) Die Kläger sind Miterben in ungeteilter Erbengemeinschaft nach dem Erblasser …, der am 21.07.2021 verstorben ist. Der Erblasser war Miteigentümer zu 2/20 eines in … gelegenen Grundstücks (Gebäude und Freifläche … zu 891 m²). Die Beklagte beabsichtigte, sukzessive sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück käuflich zu erwerben. Der Geschäftsführer der Beklagten und der Kläger zu 2), der über sein Unternehmen … Maklerdienste erbringt, entwickelten u.a. unter Mithilfe des in … tätigen Notars … ein Ankaufskonzept, mit dem verhindert werden sollte, dass die Stadt … ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt. b)

3
Am 29.05.2019 stellte der Erblasser dem Kläger zu 2) im Hinblick auf seinen Grundstücksanteil eine umfassende Verkaufsvollmacht aus (Anlage K 2, dort als Anlage zum notariellen Kaufvertrag geführt). Mit notariellem Kaufvertrag vom 07.06.2019 (Anlage K 2) veräußerte der Erblasser, vertreten durch den Kläger zu 2), seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück an die Beklagte zu einem Kaufpreis von 700.000,- €. Mit der Anlage „Kaufpreisanweisung“ zum Kaufvertrag wurde zur Fälligkeit des Kaufpreises folgendes geregelt:

„Der Kaufpreis ist innerhalb von 10 Tagen zu bezahlen, nachdem der amtierende Notar den Beteiligten schriftlich mitgeteilt hat, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Die Eigentumsvormerkung ist für den Käufer im Grundbuch im unmittelbaren Rang nach den derzeitigen Belastungen eingetragen.

2. Die Bescheinigung wegen des Nichtbestehens oder der Nichtausübung etwaiger gesetzlicher Vorkaufsrechte liegt vor.

Der Notar wird beauftragt, die Vertragsteile vom Vorliegen dieser Voraussetzungen durch einfachen Brief zu verständigen.

Maßgebend für den Beginn der vorbezeichneten Frist ist der Zugang der Notarmitteilung beim Käufer. Die Frist beginnt auch dann, wenn der Käufer vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen auf andere Weise als durch die Notarmitteilung Kenntnis erlangt. …“

4
Laut Ziffer III. des Kaufvertrags hat der Käufer die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, wenn er bei Fälligkeit des Kaufpreises nicht zahlt. Nach Ziffer XIV. des Kaufvertrags ist der Notar berechtigt, unverschlüsselte E-Mails mit den Beteiligten auszutauschen. c)

5
Ebenfalls am 07.06.2019 schlossen die Beklagte (bezeichnet als Projektgesellschaft) und die … (bezeichnet als Makler), vertreten durch den Kläger zu 2), eine „Vereinbarung zu Provision und Erfolgsprämie“ ab (Anlage B 1). In der Präambel der Vereinbarung wird das o.g. Ankaufskonzept erläutert. Sie enthält weiter Regelungen zur Zahlung einer Provision und einer Erfolgsprämie an den Makler bei Erwerb sämtlicher Grundstücksanteile durch die Beklagte. Auf Seite 3 der Vereinbarung ist folgendes geregelt:

„Für den Fall, dass die Projektgesellschaft in Verzug gerät, verpflichtet sich der Verkäufer (Herr …, geboren am …) den Rücktritt vom Kaufvertrag anzubieten. Er verpflichtet sich insbesondere, keine Klage gegen die Projektgesellschaft zu erheben oder diese anderweitig in Anspruch zu nehmen. Der Makler (und Sohn des Verkäufers) garantiert dies und haftet gegenüber der Projektgesellschaft und Herrn … für alle diesbezüglich entstehenden Kosten auch persönlich. …“

6
d) Am 30.07.2019 versandte das Notariat … die Fälligkeitsmitteilung per einfachem Brief und E-Mail an die Kaufvertragsparteien. Der Zugang der Mitteilung bei der Beklagten ist streitig. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgte am 30.07.2020.

7
2. Die Kläger tragen vor, dass die Beklagte die Fälligkeitsmitteilung am 30.07.2019 erhalten habe. Das Bestreiten des Zugangs sei angesichts der vorliegenden Gesamtumstände (u.a. zwei Versandwege, Zugang der Mitteilungen auf Verkäuferseite) unglaubwürdig. Die vertragliche Zehntagefrist habe am 09.08.2019 geendet. Die Beklagte schulde daher Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für den Zeitraum 10.08.2019 bis zum 29.07.2020. Dies ergebe

einen Klagebetrag von 28.038,39 €, dessen Bezahlung an die Kläger in ungeteilter Erbengemeinschaft beantragt werde.

8
3. Die Beklagte beantragte in erster Instanz Klageabweisung mit der Begründung, sie habe die notarielle Fälligkeitsmitteilung weder per Brief noch per E-Mail erhalten. Sie habe auch nicht anderweitig Kenntnis von der Fälligkeit erlangt. Von der Anforderung der Kaufpreiszahlung habe sie erst nach der Inanspruchnahme durch die Gerichtsvollzieherin erfahren. Danach sei der Kaufpreis sofort bezahlt worden. Die Geltendmachung von Verzugszinsen sei auch im Hinblick auf die Provisionsvereinbarung vom 07.06.2019 ausgeschlossen. Dabei habe sich der Vater der Kläger, wirksam vertreten durch den Kläger zu 2), als Verkäufer verpflichtet, keine Ansprüche gegen die Beklagte zu erheben. Hilfsweise werde die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen eines Verstoßes gegen die Pflichten aus der Provisionsvereinbarung erklärt. Die Kläger müssten als Erben für die Erklärung des Erblassers einstehen. Hilfsweise für den Fall, dass die Klage ganz oder teilweise als begründet erachtet werden sollte, werde gegen den Kläger zu 2) Widerklage auf Zahlung des Verurteilungsbetrags bzw. weiter hilfsweise des Klagebetrags erhoben. Dieser habe in der Provisionsvereinbarung die persönliche Haftung für die Kosten einer unberechtigten Inanspruchnahme übernommen.

9
4. Das Landgericht hat zur Sachaufklärung den Geschäftsführer der Beklagten informatorisch angehört.

10
5. Das Landgericht hat die Klage durch Endurteil vom 03.03.2025 abgewiesen. Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage unbegründet sei, da die Kläger nicht nachweisen konnten, dass die Fälligkeitsmitteilung beim Beklagten per E-Mail oder Brief zugegangen sei. Der Geschäftsführer der Beklagte habe bei seiner Anhörung nachvollziehbar dargelegt, dass er von der Fälligkeit des Kaufpreises erst durch die Gerichtsvollzieherin erfahren habe. Über die Hilfsaufrechnung und Hilfswiderklage habe mangels Bedingungseintritts nicht entschieden werden müssen.

11
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der getroffenen Feststellungen wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

12
6. Die Kläger wenden sich gegen das Urteil mit der Berufung, mit der sie ihren erstinstanzlich geltend gemachten Anspruch weiterverfolgen. Sie rügen, dass das Landgericht die Anforderungen an die Beweislast der Kläger überspannt habe. Aufgrund der Gesamtumstände sei von dem Zugang der Fälligkeitsmitteilung auszugehen. Das Bestreiten der Beklagten sei nicht ausreichend. Diese treffe eine sekundäre Darlegungslast. Die Kläger rügen weiter unrichtige Tatsachenfeststellungen des Landgerichts. Die Einlassung des Geschäftsführers der Beklagten sei nicht glaubhaft.

13
7. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Die schriftliche Fälligkeitsmitteilung sei der Beklagten nicht zugegangen. Die Beweislast für den Zugang liege bei den Klägern. Die Wahl von zwei Versandformen begründe keinen Anscheinsbeweis. Eine Nachfrage beim Notariat sei im Hinblick auf die Freistellung aus der Provisionsvereinbarung und die Tatsache, dass bis zur Vollstreckung keine Zahlungsaufforderungen ergangen seien, nicht veranlasst gewesen. Hilfsweise müsse dem Klageanspruch die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen entgegengehalten werden. Die Geltendmachung von Verzugszinsen sei im Maklervertrag ausgeschlossen worden. Der Kläger habe dabei wirksam im Namen des Verkäufers gehandelt. Die Verkaufsvollmacht sei weit auszulegen. Jedenfalls greife die hilfsweise erhobene Widerklage. Der Kläger zu 2) habe für die Kosten einer unberechtigten Inanspruchnahme die persönliche Haftung übernommen.

14
8. Der Kläger zu 2) trägt zur Widerklage ergänzend vor, dass diese unzulässig sei, da es an der notwendigen Parteienidentität fehle und die Ansprüche aus dem Kaufvertrag und der Provisionsvereinbarung nicht in einem Konnexitätsverhältnis stünden. Die Widerklage sei auch unbegründet, da aus der Maklervereinbarung keine Ansprüche gegen den Kläger zu 2) herleitbar seien. Die Garantie sei von dem Makler abgegeben worden. Die Klausel beziehe sich nicht auf Ansprüche aus dem

Kaufvertrag. Sie enthalte keine Vereinbarung über einen Verzicht des Verkäufers. Zu einer solchen Erklärung wäre der Makler auch nicht berechtigt gewesen. Die Voraussetzungen für einen Rückgriff lägen nicht vor. Nach den Angaben des Geschäftsführers der Beklagten bei dessen informatorischen Anhörung sollte der Kaufpreis erst fällig sein, wenn alle Miteigentümer verkaufsbereit seien. Dies sei spätestens am 24.07.2019 der Fall gewesen.

15
9. Die Kläger beantragen in der Berufung,

1. das Endurteil des Landgerichts München I, Urteil vom 03.03.2025, Aktenzeichen 22 O 11152/24 zugestellt am 17.03.2025 abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger in ungeteilter Erbengemeinschaft 28.038,89 € zu zahlen.

Hilfsweise,

2. den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung über die Beweisaufnahme an eine andere Kammer des Landgerichts München I zurückzuverweisen.

16
Die Beklagte beantragt,

1. die Berufung abzuweisen und

2. hilfsweise für den Fall eines Erfolges der Berufung, den Widerbeklagten und Kläger zu 2) zur Zahlung von 28.038,89 € an die Beklagte und Widerklägerin zu verurteilen, und

3. weiter hilfsweise für den Fall einer Verurteilung der Beklagten und Widerklägerin zur Zahlung eines anderen Betrages, den Widerbeklagten und Kläger zu 2) zur Zahlung dieses abweichenden Betrages an die Beklagte und Widerklägerin zu verurteilen.

17
Der Kläger zu 2) beantragt weiter,

die Hilfswiderklage abzuweisen.

18
10. Der Senat hat mit Verfügung vom 07.07.2025 (Bl. 54/57) Hinweise erteilt und am 02.10.2025 mündlich verhandelt (Bl. 105/108). In der Verhandlung wurden der Kläger zu 2) und der Geschäftsführer der Beklagten informatorisch angehört.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbingens in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Verhandlungsprotokoll Bezug genommen.

II.

20
Die zulässige Berufung der Kläger ist in der Sache nicht begründet und war daher zurückzuweisen. Die Kläger konnten nicht nachweisen, dass sich die Beklagte in dem gegenständlichen Zeitraum (10.08.2019 bis 29.07.2020) in Verzug mit der Kaufpreiszahlung aus dem notariellen Kaufvertrag vom 07.06.2019 befand. Damit besteht kein Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen. Über die hilfsweise Aufrechnung und Hilfswiderklage der Beklagten musste nicht entschieden werden.

21
1. Gegenstand der Klage ist nicht die Geltendmachung von Fälligkeitszinsen, sondern von Verzugszinsen im Sinne von §§ 286 Abs. 2 Nr. 2, 288 Abs. 1 BGB i.V.m. Ziffer III. des notariellen Kaufvertrags vom 07.06.2019, welche die Kläger als Erben des Verkäufers fordern (§ 1922 Abs. 1 BGB). Der Zugang der notariellen Fälligkeitsmitteilung ist das im Gesetz genannte vorausgehende Ereignis, an das eine Zahlungsfrist geknüpft ist (Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Auflage 2025, § 286 BGB Rn. 23). Die Kläger als Gläubiger tragen für die tatbestandlichen Voraussetzungen des Verzugs die Beweislast (Grüneberg/Grüneberg, a.a.O., Rn. 49).

22
2. Nach der Anlage „Kaufpreisausweisung“ zum notariellen Kaufvertrag war der Kaufpreis innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der durch einfachen Brief versendeten notariellen Fälligkeitsmitteilung zu bezahlen. Die Frist begann auch dann, wenn der Käufer vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen auf andere Weise als durch die (briefliche) Notarmitteilung Kenntnis erlangt. Damit kommt als fristauslösendes Moment auch der Zugang einer E-Mail-Nachricht in Betracht. In Ziffer XIV. des Notarvertrags findet sich die Ermächtigung des Notars zur Durchführung der E-Mail-Korrespondenz. Die von der Beklagten vorgenommene Unterscheidung zwischen dem Zugang einer E-Mail-Nachricht und deren Kenntnisnahme ist nach §§ 242, 162 BGB unbeachtlich. Wenn eine solche Nachricht in den Empfängerbereich gelangt ist und der Empfänger unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit zur Kenntnisnahme hat, müsste sich dieser bei einem bewussten Übergehen der Nachricht nach den Grundsätzen der Annahmeverweigerung so behandeln lassen, wie wenn die Erklärung zugegangen wäre (Grüneberg/Ellenberger, BGB, 84. Auflage 2025, § 130 BGB Rn. 16 und 18).

23
3. a) Den Zugang einer Erklärung hat derjenige zu beweisen, der sich auf den Zugang beruft. Diese Beweislastverteilung gilt auch für den Zeitpunkt, also die Rechtzeitigkeit des Zugangs. Für den Zugang spricht auch kein Anscheinsbeweis, wenn die Abgabe der Erklärung unstreitig oder bewiesen ist (Einsele in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage 2025, § 130 BGB Rn. 46; Staudinger/Singer/Benedict (2021) BGB § 133 Rn. 108).

24
Insoweit begründet weder bei normalen Postsendungen noch bei Einschreiben die Absendung den Beweis des ersten Anscheins (primafacie-Beweis) für den Zugang der Erklärung, da nach allgemeiner Lebenserfahrung abgeschickte Postsendungen den Empfänger nicht regelmäßig erreichen. Da es immer wieder vorkommt, dass Briefe – auch Einschreibsendungen – verloren gehen, besteht nach der Rechtsprechung des BGH keine ausreichende Grundlage für die Vermutung, dass ein bei der Post eingelieferter Brief beim Adressaten auch ausgeliefert wurde (Einsele in: Münchener Kommentar zum BGB a.a.O.; Staudinger/Singer/Benedict (2021) a.a.O.; BGH NJW 2017, 68 Rn. 32; grundlegend BGH NJW 1957, 1230).

25
Bei E-Mails begründet der Nachweis der Versendung (Sendeprotokoll) keinen (Anscheins-)Beweis für den Zugang der Nachricht. Eine solche Wirkung könnte allenfalls das Vorliegen einer (hier nicht vorhandenen) Eingangs- oder Lesebestätigung entfalten (Einsele in:

26
Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage 2025, § 130 BGB Rn. 47; Staudinger/Singer/ Benedict (2021) BGB § 133 Rn. 110).

27
b) Nach den aktenkundigen Erkenntnissen und Indizien in Verbindung mit der erneuten informatorischen Anhörung des Geschäftsführers der Beklagten konnte sich der Senat keine abschließende Überzeugung bilden, dass die notarielle Fälligkeitsmitteilung vom 30.07.2019 der Beklagten zugegangen ist (§ 286 Abs. 1 ZPO). Eine Überzeugungsbildung im Sinne des § 286 Abs. 1 ZPO setzt nicht immer eine mathematisch lückenlose Gewissheit voraus. Selbst nach dem strengen Maßstab des § 286 ZPO bedarf es keines naturwissenschaftlichen Kausalitätsnachweises und auch keiner an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit (BAG NJW 2020, 3546, 3550). Eine Behauptung ist bewiesen, wenn das Gericht von ihrer Wahrheit überzeugt ist, ohne dabei unerfüllbare Anforderungen zu stellen. Hierfür genügt, da eine absolute Gewissheit nicht zu erreichen und jede Möglichkeit des Gegenteils nicht auszuschließen ist, ein für das praktische Leben brauchbarer Grad von Gewissheit, ein für einen vernünftigen, die Lebensverhältnisse klar überschauenden Menschen so hoher Grad von Wahrscheinlichkeit, dass er den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, 46. Auflage 2025, § 286 ZPO Rn. 2). Das Gericht muss ggf. begründen, warum es Restzweifel nicht überwinden konnte. Insbesondere darf es das Nichterreichen eines ausreichenden Grads an Gewissheit nicht allein darauf stützen, es seien andere Erklärungen theoretisch denkbar (BAG a.a.O.). Soll ein Vortrag mittels Indizien bewiesen werden, hat das Gericht zu prüfen, ob es die vorgetragenen Hilfstatsachen – deren Richtigkeit unterstellt – von der Wahrheit der Haupttatsache überzeugen. Es hat die insoweit maßgebenden Umstände vollständig und

verfahrensrechtlich einwandfrei zu ermitteln und alle Beweisanzeichen erschöpfend zu würdigen. Dabei sind die Tatsacheninstanzen grundsätzlich frei darin, welche Beweiskraft sie den behaupteten Indiztatsachen im Einzelnen und in einer Gesamtschau beimessen (BAG a.a.O.).

28
Bei der Gesamtwürdigung ist auf der einen Seite zu sehen, dass die Absendung der Fälligkeitsmitteilung durch das Notariat am 30.07.2019 an die Beklagte durch einfachen Brief (Anlage K 3) und durch eine E-Mail-Nachricht (Anlage K 4) belegt ist. Das Notariat hat die Versendung der Mitteilung auf diesen Versandwegen mit Schreiben vom 07.05.2024 bestätigt (Anlage K 5). Ein Rückläufer ging dem Notariat nicht zu. Zwar haben die Kläger erstmalig in der Berufung vorgetragen, dass es im Hinblick auf die vom Notariat per Post und E-Mail versendete Fälligkeitsmitteilung keinen Rücklauf gegeben habe. Dieses neue Vorbringen ist jedoch als unstreitig zu behandeln und damit in der Berufung zu berücksichtigen. Denn die Beklagte darf diesen Umstand nicht mit Nichtwissen bestreiten, da eine Nachfrage beim Notariat möglich und zumutbar ist. Der Umstand betrifft ihren eigenen Wahrnehmungsbereich. Die Mitteilung ging dem Erblasser per Brief am 01.08.2019 und dem Kläger zu 2) per E-Mail am 31.07.2019 zu (Anlage K 4a). Damit ist die Abgabe der Erklärung und der Zugang bei anderen Vertragsbeteiligten bewiesen. Diese Indizien betreffen jedoch nicht die Zugangssphäre der Beklagten und können nach den oben genannten Grundsätzen einen Anscheinsbeweis nicht begründen. Selbst wenn die Umstände eine sekundäre Darlegungslast der Beklagten begründen sollten, hätte sie diese durch ihren Vortrag, die Einlassung des Geschäftsführers der Beklagten und durch die belegten Recherchen (Anlagen B 7 und B 8) erfüllt. Der Senat hat eine weitere Aufklärung durch die informatorische Anhörung des Geschäftsführers der Beklagten zu der Organisation seines Geschäftsbetriebs vorgenommen. Dieser hat nachvollziehbar ausgeführt, dass die GmbH ihr Büro in seinem Privathaus betrieben habe. Der Hausbriefkasten sei mit dem Namen der GmbH beschriftet gewesen und sei regelmäßig geleert worden. Eingehende E-Mail-Nachrichten seien einmal pro Tag geprüft und sortiert worden, der Spamfilter sei einmal im Monat überflogen worden. Er habe erst im Rahmen der Zwangsvollstreckung davon erfahren, dass der Kaufpreis durchgesetzt werden soll. Nochmals vom Senat eindringlich auf seine Wahrheitspflicht hingewiesen erklärte Herr …, dass er die Fälligkeitsmitteilung weder per Brief noch per E-Mail erhalten habe.

29
In der Gesamtschau ist die Lücke zwischen den dargelegten Indizien und der beweissicheren Feststellung des Zugangs der Fälligkeitsmitteilung bei der Beklagten nicht zu schließen. Der BGH hat für den Fall des Zugangs einer Abmahnung ausgeführt, dass bei einer Absendung der Abmahnung als Brief, als Telefax und als E-Mail das Bestreiten des Zugangs von vornherein in einem wenig glaubhaften Licht stehe (BGH GRUR 2007, 629 Rn. 13). Abgesehen davon, dass vorliegend nicht drei, sondern nur zwei Versandwege genutzt wurden, hat das Notariat mit dem einfachen Brief und der E-Mail ohne Lesebestätigung zwei unsichere Übermittlungswege genutzt, bei denen der Zugang beweismäßig nicht nachvollzogen werden kann und die mit einem Verlustrisiko verbunden sind. Die Beklagte hat bei dem Kundensupport der Fa.
M. Recherchen angestellt; danach konnten E-Mails aus dem Jahr 2019 nicht mehr rekonstruiert werden (Anlagen B 8 und B 8). Die Vorlage einer Bestätigung des E-Mail-Providers über den E-Mail-Posteingang am 30.07. und 31.07.2019 betreffend die E-Mail-Adressen ….net und ….net war nicht möglich, da die von der DS-GVO vorgegebenen Löschungsfristen schon längst abgelaufen sind.

30
Die Beklagte hatte auch keine Veranlassung, von sich aus wegen der Fälligkeit bei den Klägern oder dem Notariat nachzufragen. Denn zum einen bestand Einigkeit, dass es der Beklagten entscheidend auf den Ankauf sämtlicher Eigentumsanteile ankam, ein Teilkauf nicht beabsichtigt war und dem gegenständlichen Kaufvertrag eine Anschubfunktion in Bezug auf die übrigen Anteilseigner zukommen sollte. Damit liegt es nahe, dass eine endgültige Abwicklung des Geschäfts erst mit dem Vollerwerb stattfinden sollte. Zum anderen war die Beklagte aus ihrer Sicht durch die Klausel der Vereinbarung zu Provision und Erfolgsprämie vom 07.06.2019 vor einer Inanspruchnahme aus dem Kaufvertrag geschützt.

31
4. Ein Verzug durch eine Ankündigung der Leistung (sog. Selbstmahnung) kann ebenfalls nicht angenommen werden. Der Geschäftsführer der Beklagten hatte bei seiner Anhörung vor dem Landgericht ausgeführt, dass der Kaufpreis erst dann bezahlt werden sollte, „wenn die restlichen 90% (gemeint: die übrigen Miteigentümer) zum Verkauf bereit sind“. Dies soll nach der Behauptung der Kläger unter Verweis auf die Anlagen WB 1 und WB 2 bereits im Juli 2019 der Fall gewesen sein. Diese Auffassung teilt der

Senat nicht. Dem Schreiben der Beklagten an die Miteigentümerin … vom 24.07.2019 ist lediglich zu entnehmen, dass sie grundsätzlich bereit sei, den Miteigentumsanteil von 30% zu erwerben, und um Unterstützung bei den nachfolgenden Erwerbsprozessen bat. Eine konkrete Verkaufsbereitschaft sämtlicher Miteigentümer ist damit nicht belegt. Im Übrigen erfordert der Begriff der Verkaufsbereitschaft eine gewisse Konkretisierung vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Privatautonomie jede Partei bis zum Vertragsabschluss das Recht hat, von dem in Aussicht genommenen Vertrag Abstand zu nehmen. Aufwendungen, die in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht werden, erfolgen daher grundsätzlich auf eigene Gefahr. Nur wenn der Vertragsabschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzunehmen ist und in dem hierdurch begründeten Vertrauen Aufwendungen zur Durchführung des Vertrags vor dessen Abschluss gemacht werden, können diese vom Verhandlungspartner unter dem Gesichtspunkt der Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten zu erstatten sein, wenn er den Vertragsabschluss später ohne triftigen Grund ablehnt (BGH NZM 2018, 295 Rn. 5). Bei Verhandlungen über formbedürftige Verträge wie einen Grundstückskaufvertrag sind an die Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten noch strengere Anforderungen zu stellen. Bei einem solchen Vertrag löst die Verweigerung der Mitwirkung an der Beurkundung durch einen Verhandlungspartner nicht schon dann Schadensersatzansprüche aus, wenn es an einem triftigen Grund dafür fehlt, sondern nur, wenn eine besonders schwerwiegende, in der Regel vorsätzliche Treuepflichtverletzung vorliegt (BGH a.a.O. Rn. 6). Damit ist für die Annahme einer Verkaufsbereitschaft zumindest die konkrete Vorbereitung eines notariellen Beurkundungstermins notwendig. Nach den Angaben des Geschäftsführers der Beklagten wurden die nachfolgenden Kaufverträge jedoch erst im Zeitraum April bis September 2021 beurkundet.

32
Dass die Beklagte die Beurkundungen verschleppt haben soll, wurde erstmalig in der Anhörung des Klägers zu 2) vor dem Senat angedeutet. Konkreter und rechtzeitiger Vortrag mit entsprechenden Beweisangeboten liegt dem Senat nicht vor. Damit kann die Fälligkeit nicht nach dem Rechtsgedanken des § 162 Abs. 1 BGB vorverlagert werden. Die Mutmaßungen der Kläger zur fehlenden Liquidität der Beklagten können vorliegend nicht bestätigt werden. Denn unstreitig wurde der Kaufpreis von 700.000,- € sofort nach dem Bekanntwerden der Zwangsvollstreckung bezahlt.

33
5. Der Kläger zu 2) hat erstmalig in der Berufung bei seiner Anhörung angeführt, dass er die Zahlung des Kaufpreises immer wieder angemahnt habe. Zum Beleg wurde in der mündlichen Verhandlung vom 02.10.2025 aus einer E-Mail vom 13.03.2020 zitiert, welche die Kläger in einem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 07.10.2025 dargestellt haben. Selbst wenn man dieses Beweismittel als neuen Vortrag zulassen würde, ergäbe sich keine andere Bewertung, denn der Inhalt der E-Mail-Nachricht stellt keine Mahnung dar. Mahnung bedeutet Aufforderung zur Leistung. Die in der Mahnung liegende Leistungsaufforderung muss eindeutig und bestimmt sein. Die in der Nachricht geäußerte Bitte um die Vorlage eines „Boninachweises und Zeitplans zur Zahlung des ersten beurkundeten Teils“ stellt keine unbedingte und eindeutige Aufforderung zur Bewirkung der Kaufpreiszahlung dar und steht im Übrigen im Zusammenhang mit dem Erwerb sämtlicher Miteigentumsanteile und dem Gesamtkonzept. Die weiter vorgelegte E-Mail-Nachricht der Beklagten vom 02.04.2020 belegt lediglich, dass der Beklagten zum damaligen Zeitpunkt keine Bestätigung der Gesamtfinanzierung vorlag. Ein Verfahrensbezug ist nicht erkennbar.

34
6. Da die prozessuale Bedingung für die Geltendmachung der Hilfsaufrechnung und der Hilfswiderklage nicht eingetreten ist, war über diese auch nicht zu entscheiden.

III.

35
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

36
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

37

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf den §§ 47, 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Die Hilfsaufrechnung und die Hilfswiderklage haben keinen Einfluss auf den Streitwert, da über diese nicht entschieden wurde (§ 45 Abs. 1 und 3 GKG).

38
Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung einen Einzelfall betrifft, ohne von der höchst- oder obergerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen, kommt der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.