

Landgericht Kassel
7. Zivilkammer



Landgericht, _____, 34111 Kassel
7 O 1111/24

Göhmann Rechtsanwälte
Tauentzienstraße 11
10789 Berlin

Aktenzeichen 7 O 1111/24

Telefon: 0561 912-1320
Telefax: +49 611 3276 18113

Ihr Zeichen 0357/23.CSW/CSW
Ihre Nachricht

Datum 28.10.2024

Bitte bringen Sie diese Ladung zum Termin mit.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit

Centurius Immobilien Handels GmbH gegen C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG

wird Termin zur Güteverhandlung und gegebenenfalls im Anschluss daran mündliche Verhandlung und Beweisaufnahme vor der Einzelrichterin bestimmt auf

Datum	Uhrzeit	Anschrift	Saal/Raum
Montag, 19. Mai 2025	11:00	Frankfurter Straße 7, 34117 Kassel	C 135

Sie werden hiermit zu dem oben angegebenen Termin geladen.

Das persönliche Erscheinen der Parteien (deren GF) wird zur Sachaufklärung und Vergleichserörterung angeordnet.

Prozessleitend werden als Zeugen geladen:
Constanze Kalender (wie Bl. 21)

Piet Nagel (wie Bl. 20)

zu folgendem Beweisthema:
Gespräche hinsichtlich der Wohnfläche des Objekts auf dem Grundstück in der Bouchéstraße 37, 12435 Berlin

34117 Kassel, Frankfurter Straße 7
Telefon 0561 / 912 - 0 · Telefax +49 611 3276 18113
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Parkmöglichkeiten: Tiefgarage Friedrichsplatz
Öffentliche Verkehrsmittel: Linien 1, 3, 4, 7, RT3, RT4, RT5,
Haltestellen: Rathaus/Fünffensterstr.

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten erhalten Sie unter _____.
Auf Wunsch werden Ihnen diese Informationen in Papierform zur Verfügung gestellt.

Bitte beachten Sie unbedingt die **nachfolgenden Hinweise**.

Mit freundlichen Grüßen

Hämmerich
Richterin

Beglaubigt

Hofmann
Justizangestellter

Von: Karl von Hülsen <karl.huelsen@goehmann.de>
Gesendet: Dienstag, 17. September 2024 10:32
An: Leonid Medved
Betreff: AW: 0357/23.CSW // Centurius Immobilien Handels GmbH ./ C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Medved,

ich habe gestern Nachmittag und Abend an dem Schriftsatz gearbeitet. Zunächst einmal: Großes Lob! Ihre Anmerkungen sind absolut hilfreich.

Gestern hatte ich Ihnen bereits geschrieben, dass ich die Dateien mit der Endung .eml nicht öffnen kann. Outlook öffnet sie zwar, es befindet sich aber kein Text dahinter. Bitte übersenden Sie mir alle Dateien als pdf.

Es gibt weitere Unterlagen, auf die Sie Bezug nehmen, die ich aber nicht kenne. Ich habe sie unten in Ihrer Mail jeweils rot markiert.

Zu einem Punkt haben Sie keine Stellung genommen: In der Klageschrift hatten wir behauptet, dass die Immobilie voll finanziert sei. Nach den Unterlagen sieht es aber so aus, als wären nur 2 Mio finanziert worden. Darauf deutet auch die Sicherheit hin: Grundschuld nur über 2 Mio. Hier sind unbedingt Erläuterungen notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl von Hülsen

GÖHMANN

Rechtsanwälte Abogados Advokat Steuerberater
Partnerschaft mbB
Tauentzienstraße 11
Europa-Center
10789 Berlin
Tel.: +49 (0)30 25 797 5000
Fax: +49 (0)30 25 797 5005
Web: www.goehmann.de

Partnerschaft mbB, Sitz Berlin (Liste der Partnerinnen und Partner: www.goehmann.de/goehmann/partner)
eingetragen im Partnerschaftsregister Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, PR 512 B

Soweit Sie uns eine E-Mail-Adresse mitteilen, uns per E-Mail kontaktieren oder unsere E-Mail ohne Vorbehalt entgegennehmen, willigen Sie darin ein, dass wir Ihnen per unverschlüsselter E-Mail Informationen aller Art (einschließlich Dokumente und Entwürfe) zusenden dürfen, obwohl diese Form der Kommunikation nur eingeschränkte Vertraulichkeit und Integrität gewährleistet. Soweit Sie den Einsatz von Verschlüsselungsverfahren wünschen, teilen Sie uns dies bitte mit.

Von: Göhmann Rechtsanwälte Berlin <berlin@goehmann.de>
Datum: Freitag, 6. September 2024 um 17:34

An: Karl von Hülsen <karl.huelsen@goehmann.de>, Mandy Kempf <mandy.kempf@goehmann.de>
Betreff: WG: 0357/23.CSW // Centurius Immobilien Handels GmbH ./ C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG

Von: Leonid Medved <leonread@hotmail.com>

Datum: Freitag, 6. September 2024 um 17:30

An: Göhmann Rechtsanwälte Berlin <berlin@goehmann.de>

Betreff: AW: 0357/23.CSW // Centurius Immobilien Handels GmbH ./ C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Dr. von Hülsen,

zu dem Schriftstück nehmen wir wie folgt Stellung und machen folgende Bemerkungen zu den jeweiligen Aussagen der Gegenseite:

Seite 3 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Frau Kandeler ist nicht für die Klägerin tätig, sondern verwaltet als Selbstständige das Objekt in der Bouchéstr. 37 nach wie vor wie bei Herr Riedel schon vorher weiter.

Ziffer 2

- In Ramen unserer Besichtigung, die Ende April 2023 stattgefunden hat, wurden uns der Zugang nur zu den Treppenhäusern, Keller und dem Dachboden ermöglicht. Weder Herr Wulsch noch Frau Kandeler waren bei dem ersten Besichtigungstermin anwesend. Die Besichtigung fand nur mit dem Makler, Herrn Nagel statt.

Ziffer 3

- Auch hier ein ausdrücklicher Hinweis: Frau Kandeler ist nicht für die Klägerin tätig, sondern verwaltet als Selbstständige das Objekt, nach wie vor, weiter.

Seite 4 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Im März 2023 fand keine Besichtigung statt. Die Aussage der Gegenseite ist nicht wahrhaft.
- Zu den Wohnungen Nr. 21, 22: Bei der Erstbesichtigung war keine Möglichkeit in die Wohnung zu kommen. Es ist nicht ungewöhnlich, dass man vorher die freistehenden Wohnungen nicht besichtigt, da folgende Punkte für ein Kaufinteresse ausschlaggebend sind: Gesamtwohnfläche, Lage, Mietpreis/qm und der Kaufpreis.
- Die Wohnungen waren gegen die Behauptung der Gegenseite nicht im Umbau, es gab keine baulichen Änderungen, die man hätte bis heute wahrnehmen können.
- Die Wohnung Nr. 21 ist in einem unsanierten Zustand ohne Heizung, ohne WC, ohne Kalt-/Warmwasser.
- Die Wohnung Nr. 22 war keine Baustelle, zu keinem Zeitpunkt. Die Wohnung wurde zu dem Zeitpunkt als Ferienwohnung angeboten (Unterlagen liegen Ihnen vor).
- Im Mai 2023 haben wir uns, mit Erlaubnis von Herrn Riedel, zum ersten Mal mit Frau Kandeler, in meinem Büro, am Kurfürstendamm 92, 10709 Berlin, in der Anwesenheit von Herrn Nagel getroffen, um über die Gesamtsituation des Hauses, über die Verhältnisse zwischen der Verwaltung und den Mietern, unter der Berücksichtigung meiner Pläne, zu unterhalten.

Ziffer 2

- Zu der Wohnung Nr. 11: Die Wohnung ist nie ein Thema gewesen.

- Der E-Mail von Frau Kandeler vom 27.08.2024 (als Anhang anbei) und aus dem Text der Kommunikation können Sie entnehmen, was Herr Riedel Herrn Nadel zur Erstellung des Exposés zur Verfügung gestellt hat und da hat er schon bewusst gelogen weder die qm der Wohnungen 21/22 stimmten noch die der Vermieteten Wohnungen Überein mit den Mietverträgen.(wie von uns Angezeigt)
- Wo sollen die 17,57 m² nach dem Umbau verloren gegangen sein?
- Die Grundrisse, die zur Klageerwiderung als Anlagen beigefügt sind, sind vom 03.08.2023. Die Exposé-Grundrisse waren vom 20.11.2015. Anmerkung: Sie sind aber identisch.

Seite 5 der Klageerwiderung

- Zu der E-Mail vom 17.03.2023 (Herr Nagel):
 1. Zu der Baugenehmigung wurden uns nur 2 Seiten vorgelegt, wo die Baugenehmigung bereits seit 6 Monaten ihre Gültigkeit verloren hatte.
 2. Genehmigte Statik und geprüfter Brandschutz lagen nie vor.
 3. Die Grundrisse waren angeblich in der Datenbank.
 4. Ich kann mich nicht an die beispielhafte Wohnungsmietverträge erinnern.
 5. Hat man den Gesprächen entnommen. Die Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. (Siehe Datenbank)
 6. Nur die, die in den Grundbüchern vermerkt sind hat man entnehmen können.
- Baulasten- und Altlastenauskünfte wurden durch uns über den Notar Wegner eingeholt.
- Die Grunddienstbarkeiten wurden uns nicht zur Verfügung gestellt. Diese haben wir erst am Tag der Beurkundung erhalten und sichten können (s. Anlage). Dazu später.

Seite 6 der Klageerwiderung

- Zum Punkt 6 der E-Mail vom 20.03.2023 an Herrn Nagel: Wir legen Ihnen einen Nachweis vor, dass es eine Verpflichtung für den Einbau von Brandschutzfenstern vorlag, die man erstmalig am Tag der Beurkundung feststellte.

Seite 8 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Ich musste mich mit dem Herrn Riedel nicht über die Grundrisse unterhalten. Ich kann die Grundrisse bestimmt besser lesen, als er. Ich kann mich nicht erinnern, dass ich die Grundrisse in der Datenbank gesehen habe. Aber wie Sie selbst sagten, Herr Dr. von Hülsen, waren sie dabei.

Seite 9 der Klageerwiderung

Hier möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die Kontaminierung der Balken im Dachgeschoss erst durch Herrn Nagel festgestellt und angesprochen wurde. Erst nach seinem Hinweis hat Herr Riedel ein Gutachten zur Verfügung gestellt. D.h. auch diese Tatsache wollte Herr Riedel verschweigen (geht aus der Klageerwiderung, Seite 9 hervor).

Seite 10 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Ich kann mich nicht erinnern, die Mietverträge im Datenraum gesehen zu haben, geschweige denn habe ich diese geprüft. Bitte prüfen! Der Datenraum liegt Ihnen vor. Die Mietverträge sind im Datenraum

Ziffer 2

In der erste Besichtigung konnte man nur die Gemeinschaftsflächen (Keller, Treppenhäuser, Dach) begehen ansonsten war keiner mit den Schlüsseln da, die Ende April stattfand.

Seite 11 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Wie man schon aus diesem Ablauf ersehen kann, sind folgende Merkmale für die Findung des Kaufpreises ausschlaggebend und spielen eine bedeutende Rolle:
 - Lage
 - Gesamtwohnfläche des Gebäudes
 - Davon der Leerstand
 - Der zum Zeitpunkt des Kaufs erzielte Mietpreis pro m² netto kalt wegen des Steigerungspotenzials
 - Für die Bewertung des Gebäudes sind wichtig die bestehende WCs in den Wohnungen
 - Heizungsart (Zentralheizung mit Warmwasser)

Das sind die ausschlaggebenden Punkte, bei welchen das Kaufinteresse geweckt wird. **Alles andere ist irrelevant und uninteressant. Deswegen: Je mehr Probleme und Kündigungsgründe desto besser.**

- Zur Wohnung Nr. 7: Die Wohnung der Mieterin, Frau Bache, war ein des Gesprächsthemen und ein Bestandteil der ersten Preisverhandlung. Siehe das Protokoll zur Telefonkonferenz vom Herrn Riedel vom 07.06.2023 im Anhang

Ziffer 2

- Es kam zu keinen weiteren Besichtigungen vor Kaufvertragsabschluss am 07.07.2023.
- Nach Rücksprache mit Herrn Wulsch und nach dem er seinen Arbeitsstundennachweise zur Verfügung gestellt hat, welchen er auch seine Rechnung beifügt, kann man ganz klar ersehen, dass die nächste Begehung des Hauses am 14.08.2023 mit dem Gutachter stattgefunden hat. Anmerkung: Das ist kein Beweis, dass es keine Besichtigungen im Mai, Juni und Juli gab, weil auch für diese Monate die Arbeitszettel vorgelegt werden müssten.

Ziffer 3

Der Fahrradraum ist ein separater Raum, welcher über keine Heizung und keine normale Elektroausstattung verfügt und keine Öffnung zu der nebenliegenden Wohnung Nr. 22 hat

Seite 12 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Es wurde meinerseits kein Abgleich zwischen den Plänen der Wohnungen und den Mieterlistengemacht. Das Einzige, worauf man etwas achtet, um die Richtigkeit zu prüfen, sind die Größen der einzelnen Etagen (ob diese auf jeder Etage übereinstimmen). In dem Fall haben die jeweiligen Quadratmetergrößen im Ganzen übereingestimmt.
- Da man sich auf die Etagen Größen konzentrierte achtete man nicht auf das jeweilige Geschoss, dabei hat man übersehen das der EG-Bereich genau so groß ist wie die darüberliegenden Etagen, im der Realität ist der EG Bereich immer kleiner wegen dem zusätzlichen Hauseingang und hier kam dazu noch die Hofdurchfahrt. (Weil sich über der Hofdurchfahrt Wohnungen befinden).

Ziffer 2

Im Juli 2023 hat es keine Besichtigung gegeben. Beweis: Wie vor.

Ziffer 3

- Welche meint er denn?
- Mieterliste und die Grundrisse aus dem Jahr 2015, wo die Hofdurchfahrt als solche gekennzeichnet ist, lagen vor.

Ziffer 4

- Auch hier werden unwahrhaftigen Angaben gemacht.
- Es ist eine massive Wand zum Korridor der Wohnung Nr.22 , der jetzige Fahrrad Abstellraum ist ohne Heizung und Elektroausstattung. Vor Ort geprüft (s. Grundrisse, Anlage B4 zur Klageerwiderung der Gegenseite).
- Aus der Anlage B7 der 2. Seite der Klageerwiderung könnten man sich vorstellen, dass sich die Wohnräume 331 + 330 und 329 identisch verhalten könnten und dass der Fahrradraum und der dahinterliegende Wohnraum zu einer Wohnung zusammen zu schließen läsen. Aber Sie würden immer noch nicht als Wohnraum gelten da kein Elektro, WC – Dusche , Küche , Teilheizung vorhanden ist.
- Aus den Plänen 2015 kann man ersehen, dass der Raum 128 im EG entsprechend dem Raum 329 im 1. OG der Wohnung durch die Herstellung einer Öffnung zugefügt worden ist. Und der Raum 129 als Fahrradabstellraum belassen worden ist.
- Verstehen muss man, dass in dem Raum 129 weder Heizung, noch Elektro-, noch sonstige Ausstattung gegeben ist, was für einen Wohnraum ausschlaggebend erforderlich ist.

Seite 13 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Die Hofdurchfahrt 2 aus der Planung 2015 trennt zur Wohnung Nr. 21 eine massive 24-er-Mauerwerkswand. Die Wohnung Nr. 21 verfügt über keine Heizung, Elektroausstattung etc.
- Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 10 cm von der Hofdurchfahrt zu der nebenan liegenden Wohnung. Es kann also niemals eine zusammenliegende Wohnung da gewesen sein.

Ziffer 2

Hier ist es unverständlich, was die Gegenseite meinen könnte, weil die darüberliegende Etage eine entsprechende Größe aufweist und deswegen muss sie kleiner sein.

Die Pläne 2015 weisen 225,35 m² auf. Die Gegenseite kann gerne einen Vermesser zwecks nochmaliger Vermessung beauftragen.

Seite 16 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Auch hier ist die Aussage der Gegenseite nicht wahrhaft. Nie besprochen
- Die Flächen können ja nicht wegen Umbau verschwinden.

Ziffer 2

Hier verweisen ich auf die bereits oben gemachten Ausführungen zur WE Nr.21.

Ziffer 3

Die Wohnung Nr. 7 war nie ein großes Thema gewesen. Bekannt waren die Renovierungskosten, die gesonderten Konditionen, sowie der Bekanntschaftsgrad der Mieter mit dem Verkäufer. Siehe Mail vom Herrn Riedel mit seinem Protokoll zur Telefonkonferenz.

Seite 17 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Es wurde mündlich erwähnt, dass einige Nebenkostenabrechnungen durch 1 – 2 Mieter beanstandet worden sind und dass die Angelegenheiten in der Klärungsphase sind. Entgegen der Aussage der Gegenseite wurden die Unterlagen nie zur Verfügung gestellt.

Ziffer 2

- Der Rechtsanwalt der Gegenseite versucht hier etwas zu verdrehen. Niemand ahnte, dass hier die fehlerhafte Quadratmetergrößen durch den Verkäufer angegeben worden sind. Dem Käufer wurden keine Abrechnungen aus den Vorjahren zur Verfügung gestellt. Dass es Unstimmigkeiten in der Größe geben könnte, wurde weder durch den Verkäufer, noch durch den Makler angedeutet, sodass man davon ausgegangen ist, dass die Mieterlisten die entsprechenden Größen beinhalten. Die Langzeitmietverträge hätten sich längst durch die jeweiligen Mieter beanstandet werden können, wenn die Quadratmeterzahlen der einzelnen Mietverträge nicht stimmen würden.
- Der Anhang zum Mietvertrag (Mieterliste) diente dazu, dass man folgendes ersehen kann:
 - Die Größe
 - Die vermieteten Wohnungen
 - Die freistehenden/leeren Wohnungen
- Ausschlaggebend für den Kauf des Objektes waren die leerstehenden Wohnungen

Seite 18 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Siehe Mail vom Herrn Riedel mit seinem Protokoll zur Telefonkonferenz.

Seite 19 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Bei der Aussage „Käufer haftet nicht für Größe...usw.“ ist die Grundstücksgröße gemeint. Da verlässt sich jeder auf das Grundbuch. Die Abweichungen könnten durch die Jahre entstehen, durch die aufgestellten Zäune, die falschen Vermessungen, etc. Hier ist die Wohnfläche ausschlaggebend.
- Die Wohnfläche des gesamten Gebäudes ist dem Verkäufer bekannt, und zwar durch die Mieter Liste und alleine durch die Mitteilung von Herrn Riedel an Herrn Nagel mit der mail siehe Anlage (15. E-Mail-Kommunikation Frau Kandeler.msg). Der Verkäufer kann sich hier nicht zurückziehen und kann nicht behaupten nicht gewusst zu haben, wie groß die Gesamtwohnfläche des Gebäudes ist.

Ziffer 2

Wie schon davor erwähnt, sind die Lage und die Wohnfläche des Gebäudes die wichtigsten Ansätze bei einer Preisbildung.

Seite 20 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- An der Kaufvertragsbeurkundung am 07.07.2023 haben folgende Personen Teilgenommen:

Notar, Herr Wegner

Verkäufer, Herr Riedel, in Begleitung seines Rechtsanwaltes, Herrn Nawrot

Käufer, Herr Medved

Makler, Herr Nagel von Engel & Völkers

- Ein Tag vor der Beurkundung habe ich einen Anruf von dem Notar bekommen, Herrn Wegner, dass die Unterlagen zu den Grunddienstbarkeiten bei ihm angekommen sind. Diese hat Herr Wegner einige Wochen vor der Beurkundung von den Behörden angefordert. Herr Wegner hat mich gebeten, eine Stunde vor der geplanten Beurkundung am 07.07.2023 zu ihm in die Kanzlei zu kommen und die Einsicht in die

angetroffenen Unterlagen zu nehmen. Da mussten wir feststellen, dass sich Herr Riedel verpflichtete, zum Nachbargrundstück in einer Länge von 2,5m die Öffnungen zu schließen, oder die Fenster in einer Brandwandqualität herzustellen. (s. Anlage Grunddienstbarkeiten, Punkt XVII. Brandschutz an der Haustrennung). Dieser Punkt wurde vom Herrn Riedel verschwiegen. Weder der Makler noch der Käufer wurden darüber in Kenntnis gesetzt.

- Erst am 18.07.2023 (knapp 2 Wochen nach der Beurkundung) hat Herr Riedel eine Mail zum Thema Brandschutz Schließung übersandt. Das zeigt, dass er sich der Auflage sehr wohl bewusst war, dies aber verschweigen wollte.
- Am Tag der Beurkundung wurden sodann 2 Optionen kommuniziert: Entweder Herrn Riedel zu verpflichten, die in den Grunddienstbarkeiten dargestellte Auflage bis zum 29.03.2024 selbst, auf seine Kosten zu erfüllen und die Fenster im Brandwandqualität herzustellen, oder den Abschluss vom Kaufvertrag zu verschieben. Aufgrund des hohen Alters vom Herrn Riedel und dem Weiten Weg von der Wohnanschrift zum Notar hat man sich zu der Möglichkeit der Verpflichtung, die im Kaufvertrag deklariert wird, entschieden. Man hat eine Sicherheitshinterlegung in Höhe von 200.000,00 € vereinbart. Als zusätzliche Sicherheit wurde dem Käufer gem. dem §8b des Kaufvertrages ein Rücktrittsrecht eingeräumt, um über ein Gesamtbild im Klaren zu werden.
- In den nächsten 10 Tagen nach dem Kaufvertragsabschluss führte ich mehrere Gespräche über die gesamte Problematik mit einem Brandschutzspezialisten durch. Es führte zum Ergebnis, dass die Herstellung der Brandschutzfenster zur weiteren baulichen Problematik führen würden, wie z.B. eine natürliche Entrauchung bei einem Brandfall. Diese Erkenntnis führte selbstverständlich zu einem zusätzlichen Schriftverkehr und einem Informationsaustausch zwischen Herrn Riedel und dem Herrn Nagel von Engel & Völkers.
- Nach einigen Überlegungen und Gesprächen mit verschiedenen Fachfirmen, zwecks Informationsaufnahme, kam ich zu dem Ergebnis, dass eine Kaupreisreduzierung um 300.000,00 € erforderlich sein wird, um den Kaufvertrag aufrecht zu erhalten. Nach einer Rücksprache mit Herrn Riedel war er jedoch nur bereit, einen Betrag in Höhe von 250.000,00 € von dem Gesamtkaufpreis zu erlassen.
- Daraufhin informierte ich Herrn Nagel, dass ich von dem Kaufvertrag zurücktreten werde, da der Aufwand und der Wertverlust des Gebäudes zu hoch sind. Herr Nagel hat mich jedoch um 24 Stunden Bedenkzeit gebeten, da eventuell eine Beteiligung an den Kosten durch Engel & Völkers, nach Rücksprache mit der Chefetage, in Frage kommen würde. Am darauffolgenden Tag bestätigte mir Herr Nagel die Bereitschaft von Engel & Völkers, sich mit 50.000,00 € an den Kosten zu beteiligen. Somit kam es zu einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Kaufvertrag (s. Anlage / Änderung zum Kaufvertrag)

Ziffer 2

- Da es im Kaufvertrag eine Regelung über die Herausgabe der Unterlagen zum Objekt festgelegt worden ist und weil es für den Brandschutz ordentliche Grundrisse gebraucht werden, habe ich sofort Kontakt zum Herrn Riedel aufgenommen und forderte ihn auf, mir die sämtlichen Grundrisse im DWG-Format zu übermitteln. Ein DWG-Format ist ein Format, welches einem Architekten eine sofortige Bearbeitung der Grundrisse ermöglicht. Eine Wohnflächenberechnung im DWG-Format, wie es die Gegenseite behauptet, kenne ich nicht.
- Aus mir unbekanntem Gründen stellte mir Herr Riedel am 25.09.2023 lediglich 2 Dateien im DWG-Format für die Wohnungen Nr. 34 und Nr. 18 zur Verfügung. Als Antwort darauf habe ich geschrieben: „Vielen Dank, aber wir brauchen die DWGs des gesamten Hauses.“
- Als ich mit der Übermittlung der notwendigen DWGs durch Herrn Riedel nicht weitergekommen bin, habe ich mich direkt und mehrmals an seinen Architekten, Herrn Meyer, gewendet, der mir immer wieder bestätigte, die notwendigen DWGs übermitteln zu können, sobald er eine Erlaubnis vom Herrn Riedel bekommen würde. Mit Herrn Meyer habe ich 3–4-mal telefoniert. Was erstmal zu keinen Ergebnissen geführt haben.
- Später habe ich die notwendigen DWGs über meine Rechtsanwältin, Frau Sayn-Wittgenstein, übermittelt bekommen, die durch sie vom jetzigen Anwalt von Herrn Riedel angefordert wurden. Mit der Mail vom 06.12.2023 von Frau Sayn-Wittgenstein wurden mir die DWGs erstmalig zur Verfügung gestellt.
- Herr Riedel weiß ganz genau, dass man aus den DWGs, nur mit einem Mausclick, alle Wohnflächen herausziehen kann. Die nicht zur Verfügungstellung der DWGs durch Herrn Riedel bestätigt nochmals sein betrügerisches Verhalten.

Ziffer 3

Warum legt die Gegenseite die Berechnung nicht vor? Was hier aber gemeint ist, ist wahrscheinlich, die Wohnflächenberechnung, die im Anhang zu finden und ziemlich blödsinnig ist und bedarf meinerseits keinerlei Ausführungen. In welchem Anhang finden Sie eine Wohnflächenberechnung? Mir liegt sie nicht vor.

Ziffer 4

Siehe Stellungnahme davor.

Seite 21 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Es ist blödsinnig! Bei den Berechnungen werden auch die leeren Wohnungen berücksichtigt und deren Flächen miteingezogen. Selbstverständlich setzt auch Engel & Völkers einen Quadratmeterpreis von mindestens 10,00 € / m² für die leerstehenden Wohnungen zur Kaufpreisfindung an.

Ziffer 2

- Nach mehreren Versuchen, an die Originalunterlagen heranzukommen, liegen einige davon bis heute noch nicht vor:
 1. Alle Originalmietverträge
 2. Die DWGs sind erst nach Aufforderung unserer Rechtsanwältin, Frau Sayn-Wittgenstein, übermittelt worden
 3. Vertrag Fernwärme. Diesen mussten wir selbst von der Firma Vattenfall anfordern
 4. Versicherungspolice im Original (s. Anlage B8 der Klageerwiderung)
- Die E-Mail vom 22.09.2023 wurde von Ihnen selbst erstellt.

Ziffer 3

Nur ein Teil der Unterlagen wurde übermittelt. Siehe E-Mail von der Rechtsanwältin, Frau Sayn-Wittgenstein vom 06.12.2023.

Seite 22 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Die Beklagte handelte sehr wohl arglistig:

1. Abrechnungen der letzten Jahre
2. PDF-Grundrisse / Architekt Meyer aus dem Jahr 2015
3. Nicht rechtzeitige Zur-Verfügungstellung der DWGs
4. Nicht in Kenntnis-Setzung zum Brandschutzfenstern (E-Mail vom 18.07.2023)
5. Versuchte Täuschung zum DG-Kontaminierung (erst auf Anforderung von Herrn Nagel wurde das Gutachten übermittelt)

Seite 23 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Aus den Unterlagen 2015 kann man alle richtigen Größen ersehen. Die Planung, die als Anlage B4 zur Klageerwiderung beigelegt ist, ist vom 03.08.2023 (ein Datum nach dem Kaufvertragsabschluss). Die Grundrisse sind identisch. Ich nehme an, dass automatisch das Druckdatum verändert wurde.

Ziffer 2

- Hier wollte die Klägerin vermeiden, Herr Riedel als einen notorischen Betrüger darstellen. Je geringer die Gesamtfläche ist, desto höher sind die Nebenkosten pro Quadratmeter. Die Klägerin hat einzig und alleine auf die Auskunft und auf die Mieterlisten von Herrn Riedel vertraut.
- Erst bei der Begehung der Klägerin mit Frau Kandeler, Herrn Wulsch und Herrn Nagel am 14.08.2023 hat sich bei dem Gespräch herausgestellt, dass die Angaben von Herrn Riedel von den Abgaben der Hausverwaltung abweichen. Seitdem hat Herr Riedel weder auf Telefon, noch auf E-Mails der Klägerin und Herrn Nagel von Engel & Völkers reagiert.

Seite 24 der Klageerwiderung

Fakten:

1. Erstbesichtigung der Wohnungen am 14.08.2023
2. Normalerweise kein Abgleich der Mieterlisten mit den Grundrissen
3. Erst bei dem Gespräch zwischen Klägerin und der Hausverwaltung sind die Unstimmigkeiten herausgekommen
4. Alle Angaben sind von dem Eigentümer gekommen (s. E-Mail vom 16.08.2024 mit Betreff: "DWd Besuch")

Seite 25 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Siehe Klageschrift

Ziffer 2

Bitte den Datenraum prüfen, welche Mietverträge vorhanden waren. Meines Erachtens waren es nur einige wenige. Im Datenraum sind 19 Mietverträge abgelegt, also alle.

Seiten 26+27 der Klageerwiderung

- Hier vertritt der Rechtsanwalt die Tatsache. Das heißt, von der Gesamtfläche von 2.366 m² sind 21 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.000 m² vermietet. Die 366 m² stehen leer und der Verkäufer verpflichtet sich nicht diese zu vermieten (Das heißt wir wollen selber Vermieten zu unseren Konditionen und selber bestimmen wer einzieht)
- Die Klage Zitzl ist offen. Die Klage übernimmt der Käufer (Herr Riedel hätte, um die Kosten zu sparen, die Klage sein lassen. Das ist aber nicht im Sinne vom Käufer).
- Die Aussage: „Es bestehen keine Schulden“ heißt übersetzt: „Leider können wir nicht auf Kündigung und Herausgabe der Wohnungen klagen“.
- Wären die Mietschulden vorhanden, hätte man Herrn Riedel aufgefordert ohne Zeitverzögerung zu kündigen und zu Klagen.

Seite 27 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Nicht aus dem Exposé, aber aus der Mieterliste schon.

Seite 28 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Blödsinn!!! Mieterlisten weisen immer die Wohnflächen aus. Aber Herr Riedel soll uns mal gern an den Wohnungen Nr. 21 und Nr. 22 vorrechnen, wie er auf die angegebene Quadratmeterzahl kommen möchte.

Seite 30 der Klageerwiderung

Ziffer 1

Auch Blödsinn!!! Im Kaufvertrag ist ganz klar definiert, aus welchem Grund einem Rücktrittsrecht eingeräumt wurde.

Seite 32 der Klageerwiderung

Ziffer 1

- Sowohl die Klägerin als auch Herr Nagel von Engel & Völkers können Herrn Riedel weder telefonisch noch per Mail erreichen.
- Es gibt einen Brief, welchen Sie selbst, Herr Dr. von Hülsen, erfasst haben.

Mit freundlichen Grüßen

L.Medved

Centurius Immobilien Handels GmbH
Kurfürstendamm 92
10709 Berlin

Tel: 030 34 34 620
Fax: 030 34 34 6219
Mobil: 0172 39 39 557
E-mail: leonread@hotmail.com

P Vor dem Ausdruck Bitte an die Umwelt denken.
Please consider the environment - do you really need to print this email?

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Empfänger sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the
intended recipient or have received this e-mail in error please notify the sender immediately
and delete this e-mail.
Ce courriel contient des informations qui sont confidentielles et/ou protégées par le secret
professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné ou si vous recevez ce courriel par erreur,
nous vous remercions de bien vouloir en aviser immédiatement l'expéditeur et de le supprimer.

Von: Göhmann Rechtsanwälte Berlin <berlin@goehmann.de>

Gesendet: Donnerstag, 8. August 2024 08:36

An: leonread@hotmail.com

Cc: Karl von Hülsen <karl.huelsen@goehmann.de>

Betreff: 0357/23.CSW // Centurius Immobilien Handels GmbH ./ C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Medved,

anliegende Schriftstücke übersenden wir Ihnen verbunden mit der höflichen Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Mandy Kempf
- Sekretariat -

GÖHMANN

Rechtsanwälte Abogados Advokat Steuerberater
Partnerschaft mbB
Tauentzienstraße 11
Europa-Center
10789 Berlin
Tel.: +49 (0)30 25 797 5000
Fax: +49 (0)30 25 797 5005
Web: www.goehmann.de

Partnerschaft mbB, Sitz Berlin (Liste der
Partner: www.goehmann.de/goehmann/partner)
eingetragen im Partnerschaftsregister Berlin,
Amtsgericht Charlottenburg, PR 512 B

Soweit Sie uns eine E-Mail-Adresse mitteilen, uns per E-Mail kontaktieren oder unsere E-Mail ohne Vorbehalt entgegennehmen, willigen Sie darin ein, dass wir Ihnen per unverschlüsselter E-Mail Informationen aller Art (einschließlich Dokumente und Entwürfe) zusenden dürfen, obwohl diese Form der Kommunikation nur eingeschränkte Vertraulichkeit und Integrität gewährleistet. Soweit Sie den Einsatz von Verschlüsselungsverfahren wünschen, teilen Sie uns dies bitte mit.

FONTAINE GÖTZE
RECHTSANWÄLTE · NOTARE

FONTAINE GÖTZE · Bristoler Str. 6 · 30175 Hannover

per beA

Landgericht Kassel
- Landgericht für Zivilsachen -
Frankfurter Straße 7

34117 Kassel

Matthias Fontaine
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Fachanwalt für Steuerrecht
Wirtschaftsmediator

Dr. Nicolas W. Fontaine
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)

Dr. Torsten Becker
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

Dr. Sebastian-A. Kampe
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

Stephen C. Merz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

Jörg Wisotzki
Rechtsanwalt

Sophie Overdieck
Rechtsanwältin

Dr. Hans Götze - 2023

2. August 2024 SO/Me 406/23-07
C. Riedel I. GmbH & Co. KG ./ Centurius I. Handels GmbH

Bristoler Straße 6
30175 Hannover
Telefon +49 (0) 511 81 20 33
Telefax +49 (0) 511 81 77 30
eMail: mail@fontaine-goetze.de
www.fontaine-goetze.de

- 35 O 53/24 -

In Sachen

Centurius Immobilien Handels

GmbH

Rae GÖHMANN

./.

C. Riedel Immobilien GmbH

& Co. KG

FONTAINE GÖTZE

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und begründen unseren Antrag auf Klageab-
weisung vom 24. Mai 2024 wie folgt:

Die Klage ist (zumindest teilweise) unschlüssig, jedenfalls aber unbegründet.

Im Einzelnen:

Commerzbank Hannover
DE82 2504 0066 0306 1157 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Hannover
DE84 2505 0180 0000 5608 98
BIC: SPKHDE2HXXX

Deutsche Bank Hannover
DE45 2507 0024 0222 1992 00
BIC: DEUTDEDBHAN

Hannoversche Volksbank eG
DE78 2519 0001 0594 5917 00
BIC: VOHADE2HXXX

USt-Id.: DE 115588418

Inhalt

I.	Vorbemerkung	2
II.	Zum Sachverhalt	3
1.	Beauftragung des Maklers und Verkaufsverhandlungen.....	3
2.	Baulicher Bestand und Vermietung der Bouchérstraße 37	12
3.	Beurkundungsauftrag	17
4.	Abschluss des Kaufvertrags und Folgegeschehen	18
III.	Zur Rechtslage	21
1.	Keine Mängelgewährleistungsansprüche in Folge fehlender Anspruchsvoraussetzungen	21
a.	Haftungsausschluss hinsichtlich der Größe	22
b.	Keine Beschaffenheitsvereinbarung	25
c.	Abweichung unwesentlich	29
d.	Fehlerhafte Berechnung der Minderung	29
2.	Kein Verzugsschaden und weitere Schäden.....	30

Im Einzelnen:

I. **Vorbemerkung**

Wir werden nachstehend dezidiert aufzeigen, dass Gegenstand dieses Verfahrens keineswegs die rechtmäßige Minderung eines arglistig getäuschten Käufers ist, sondern vielmehr das methodische „Nachverhandeln“ eines professionellen Immobilieninvestors, der auf diese Weise bemüht ist, den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis gegenüber einem redlichen Verkäufer ohne Rechtsgrund zu „drücken“.

II. Zum Sachverhalt

1. Beauftragung des Maklers und Verkaufsverhandlungen

Nachdem sich die Beklagte zum Verkauf der streitgegenständlichen Immobilie entschied, schaltete sie einen Makler ein und beauftragte die Engel & Völkers GmbH. Ansprechpartner der Beklagten dort war Herr Piet Nagel.

Der Makler sollte zunächst ein Exposé erstellen, wozu ihm die Beklagte nicht nur alle angeforderten Unterlagen zur Verfügung stellte, darüber hinaus besichtigte der Makler die Immobilie mehrfach.

Schon die E-Mail vom 12.01.2023, beigefügt als

Anlage B 1,

① dokumentiert, dass Herr Nagel mit Frau Constanze Kandeler, der zuständigen Hausverwalterin (heute für die Klägerin tätig), telefonierte und einen Termin zu einer Besichtigung der Bouchéstraße 37 vereinbarte. Die Besichtigung erfolgte kurz nach dem 17.01.2023, also noch im Januar 2023.

② Im Rahmen der Besichtigung hatte der Makler – wie auch später im Rahmen ihrer Besichtigungen die Klägerin - ungehinderten Zugang zu allen unvermieteten und somit leerstehenden Wohnungen und Kellerabteilen, dem Dachboden sowie sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Flächen und dem Außenbereich inklusive der beiden Durchfahrten zu dem Haupthof.

Beweis: Zeugnis der Frau Constanze Kandeler, zu laden über die Hausverwaltung Kandeler, Senheimer Str. 52, 13465 Berlin
Zeugnis des Herrn Piet Nagel, zu laden über Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG, Joachimsthaler Straße 1, 10623 Berlin

③ Dabei soll nicht verschwiegen werden, dass Frau Kandeler heute für die Klägerin tätig ist (was auch ihre schriftliche Erklärung deutlich relativiert, dazu aber später mehr). Die

Klägerin besichtigte das Objekt mehrfach, u.a. im März 2023.

- ① Da die Wohnungen Nr. 21 und Nr. 22 (an denen die Klägerin besonderen Anstoß nimmt) zum Besichtigungszeitpunkt unvermietet waren und leer standen (teils sogar im Umbau waren), waren diese Wohnungen Gegenstand der Besichtigungen durch die Klägerin. Sie nahm dabei die baulichen Änderungen hinsichtlich der Wohnung Nr. 22 wahr, insbesondere, da die baulichen Maßnahmen gut sichtbar sind (und waren). Ebenfalls war aufgrund der Größenverhältnisse für die Wohnung Nr. 21 deutlich erkennbar, dass es sich um eine kleine Wohneinheit handelte und diese sicherlich nicht die doppelte Größe hatte.

Beweis: wie vor

- ② Zur weiteren Erstellung des Exposés übermittelte die Beklagte Herrn Nagel die ihr vorliegenden Grundrisse und Unterlagen über die bauliche Veränderung der Wohnung Nr. 11, da er anderenfalls kein Exposé hätte erstellen können.

Die Grundrisse hatte der mit den baulichen Veränderungen im Jahr 2015 beauftragte Architekt erstellt. Die Beklagte stellte dem Makler eine Vielzahl von Unterlagen zur Verfügung, die dieser der Klägerin überließ, sie beantwortete Nachfragen und nahm zu einer Vielzahl von Gesichtspunkten transparent und aufrichtig Stellung.

Eine Reihe von Unterlagen forderte der Makler mit E-Mail vom 17.03.2023 an:

Engel & Völkers Commercial - Exposéfreigabe Bouchéstraße 37 in 12435 Berlin (Alt-Treptow)

Piet Nagel <piet.nagel@engelvoelkers.com>
An: Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>

17. März 2024 um 11:29

Sehr geehrter Herr Riedel,

Vielen Dank für das angenehme Telefonat. Wie besprochen bitte ich Sie, die im Exposé dargestellte Mieterliste nochmal kritisch zu prüfen und den anstehenden Auszug als Leerstand zu kennzeichnen.

Des Weiteren benötigen wir vor der Vermarktung noch folgende Unterlagen von Ihnen:

1. Baugenehmigung inklusive aller Anlagen (Grundrisse etc.)
2. Haben Sie für die Dachgeschossausbaugenehmigung ebenfalls eine genehmigte Statik sowie ein geprüftes Brandschutzkonzept?
3. Grundrisse: Sofern Ihnen Grundrisse für Ihr Objekt vorliegen, bitte ich um Übersendung dieser. Ggf. sind die Grundrisse in der Abgeschlossenheitsbescheinigung enthalten.
4. 1-2 beispielhafte Wohnungsmietverträge
5. Übersicht der letzten Sanierungsmaßnahmen
6. Gibt es nachbarschaftliche Vereinbarungen? Falls ja, dann bitte ich um Übersendung der Vereinbarung.

Die amtlichen Unterlagen wie z.B. Baulastenauskunft, Altlastenauskunft etc. werden wir für Sie über den behördlichen Weg einholen.

Zusätzlich möchte ich Ihnen hiermit nochmal schriftlich bestätigen, dass wir eine äußerst diskrete Vermarktung vornehmen werden, damit die Mieter möglichst nichts mitbekommen.

Viele Grüße,

Piet Nagel

Senior Consultant

Investment Wohn- und Geschäftshäuser

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL • Berlin

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Hierzu nahm die Beklagte Stellung und überließ schon mit Email vom 20.03.2024 eine Reihe der erbetenen Unterlagen:

C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG Holzhäuser Str. 24
34576 Homberg

E-Mail: riedel.hv@gmail.com
Mobil: 0153 4846847

C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG • Holzhäuser Str. 24 • 34576 Homberg

Engel & Völkers
Herrn Piet Nagel
Joachimsthaler Straße 1
10623 Berlin

piet.nagel@engelvoelkers.com

20.03.2023
Si

**Wohnanlage Bouchéstraße, Klärung offener Punkte
Brandschutz, Statik, DG-Ausbau, Grundriss, Sanierung, Leitungsrecht**

Sehr geehrter Herr Nagel,

zu Ihrem Schreiben vom 17. März 2023:
Die nach neuestem Stand ergänzte Mieterliste: anbei..

Zu 1. und 2.:

Die Genehmigung für den Dachgeschoss-Ausbau mit genehmigter Statik, Brandschutz-Konzept und Fledermaus-Prüfung füllt einen gesamten DIN A4-Ordner, für den ich mit gleicher Post vom Ersteller eine CD anfordere.

Die wichtigsten Unterlagen vorab anbei.

Antrag auf Verlängerung der Gültigkeit erforderlich bis Ende diesen Jahres.

Zu 3.:

Die Grundrisse der Wohnanlage sind in der AB enthalten, die wir Ihnen gerne auf eine CD/einen Stick kopieren könnten.

Zu 4.:

Vier beispielhafte Verträge erhalten Sie ebenso wie

Zu 5.:

die Übersicht der letzten Sanierungsmaßnahmen.

Zu 6.:

Es existieren keine für Erwerber belastende nachbarschaftliche Vereinbarungen mit Ausnahme eines Leitungsrechtes von der Bouchéstraße bis zur Mengerzeile für den Versorger Vattenfall zu Gunsten des Nachbarn „Mengerzeile 1, 3 GmbH, WEG“.

Wir arbeiten mit Hochdruck an der Beantwortung der noch offenen Fragen.

Mit freundlichem Gruß


Jürgen Riedel

Die Grundrisse/Pläne lieferte die Beklagte dem Makler mit E-Mails vom 21. und 25.03.2023:

Rückfragen zur Exposéfreigabe 20.3.2023

Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>
An: "piet.nagel@engelvoelkers.com" <piet.nagel@engelvoelkers.com>

21. März 2023 um 12:35

Sehr geehrter Herr Nagel,

zu Guter Letzt anbei die wichtigsten Grundrisse.

Für weitere Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Riedel

[Zitiert Text ausgeblendet]

3 Anhänge

-  Bouchéstrasse-37_20150901_LP+DG.pdf
603K
-  Bouchéstrasse-37_20151120_UG+EG.pdf
373K
-  001 KG-Model.pdf
201K

Die letzten Grundrisse lieferte die Beklagte dem Makler mit E-Mail vom 25.03.2023 nach:

Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>
An: "piet.nagel@engelvoelkers.com" <piet.nagel@engelvoelkers.com>

25. März 2023 um 12:22

Sehr geehrter Herr Nagel,

darf ich um Verständnis dafür bitten, dass ich nur in Stichworten antworte; ich konnte für heute Morgen keine Sekretärin verpflichten.

Im Anhang:
Die fehlenden Grundrisse.

Differenz Nettokaltmieten:

Deren Werte sind ca. € 500 höher, da die von uns überreichten Listen noch Werte aus 2022 und Anfang 2023 vor Mieterhöhungen zeigen.

Übrigens wurden die Werte der WE QG 2, OG II wieder aufgeführt, da der Mieter wahrscheinlich doch nicht auszieht.

Umfangreiche Renovierungen:

Vorab die größten Rechnungen aus der Renovierung von 4 Fassaden.

Weitere größere Rechnungen betreffen Architekten, Brandschutzbeauftragte, Statiker und deren Prüfer.

Bitte rufen Sie mich dazu an weil es sich um wesentliche für die Wohngebäude werterhöhende Maßnahmen handelt.

Weitere nicht unerhebliche Aufwendungen betreffen Wohnungen vor allem im Seitenflügel und deren Möblierung, die in sog. Eigenleistung durch Facharbeiter erfolgte. Diese arbeiteten zum üblichen Aushilfslohn; von der Qualität der Arbeit konnte ich mich überzeugen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Riedel

4 Anhänge

-  Bouchéstrasse-37_20150901_1OG+2OG.pdf
391K
-  Bouchéstrasse-37_20150901_3OG+4OG.pdf
396K
-  Renovierung Fassaden Fischer, Fassaden-Profil FFM 2018, 2019.pdf
2005K
-  Grodotzki Rechnung Restzahlung 25.10.18.docx
21K

Die Grundrisse sind die anlässlich des Umbaus 2015 erstellten, wie schon die Dateinamen unschwer erkennen lassen. Sie enthalten den aktuellen Stand (farbig hervorgehobene eingezogene Wände und hergestellte Durchbrüche – hierzu unten mehr).

Herr Nagel gab diese Unterlagen selbstverständlich an die Klägerin (eigens dazu hatte er sie schließlich angefordert) weiter.

Beweis: Zeugnis des Herrn Piet Nagel, b.b.

Dies erfolgte sowohl per E-Mail als auch in dem von Engel & Völkers zu diesem Zweck eingerichteten Datenraum „immocloud“, über den der Makler der Klägerin sämtliche ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen der Käuferin bereit stellte.

Der Geschäftsführer der Beklagten, Herr Riedel, kann sich noch deutlich an ein Telefonat mit Herrn Medved (dem Geschäftsführer der Klägerin) erinnern, das geführt wurde, nachdem Herr Medved die Pläne vorlagen. In diesem Telefonat war für Herrn Riedel aufgrund der detaillierten Nachfragen des Herrn Medved offenkundig, dass diesem die Pläne vorlagen.

Im April forderte der Makler auch sämtliche Mietverträge an, ausdrücklich zu dem Zweck, sie der Klägerin zur Prüfung zu überlassen:

IG Ausbau B 37

Piet Nagel <piet.nagel@engelvoelkers.com>
n. Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>

14. April 2023 um 11:5

Sehr geehrter Herr Riedel,

vielen Dank für Ihre Nachricht und die Übersendung der Unterlagen. Wir hatten augenscheinlich bei der Besichtigung gesehen, dass die Balken vermutlich kontaminiert sind und ein neuer Aufbau des Dachgeschosses erfolgen müsste. Gibt es hierzu ein Gutachten?

Ich möchte Ihnen dringend dazu raten, uns die Wohnungsmietverträge zur Verfügung zu stellen. Die Mietverträge werden aufgrund der Datenschutzverordnung geschwärzt, sodass alle Mieter anonym sind. Bei jeder Transaktion werden die Mietverträge von einem Käufer geprüft. Da wir eine sehr diskrete und gezielte Vermarktung vornehmen, brauchen Sie keine Angst davor zu haben, dass die Mietverträge in falsche Hände geraten. Sollten die Mietverträge nicht vorliegen, kann es dazu kommen, dass die Kunden in ihrer Kalkulation zu einem geringeren Kaufpreisangebot kommen. Dies will ich unbedingt verhindern!

Ich wünsche Ihnen vorab ein schönes Wochenende und stehe Ihnen wie gewohnt bei Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Piet Nagel

Senior Consultant

Investment Wohn- und Geschäftshäuser

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL • Berlin

Engel & Völkers Commercial Berlin GmbH, 10117 Berlin

Hierzu nahm die Beklagte wie folgt Stellung:

C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG **Holzhäuser Str. 24**
34576 Homberg

E-Mail: riedel.hv@gmail.com
Mobil: 0163 4846647

C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG · Holzhäuser Str. 24 · 34576
Homberg

Engel & Völkers
Herrn Piet Nagel
Joachimsthaler Straße 1
10623 Berlin

piet.nagel@engelvoelkers.com

17.04.2023
Si

Ihr Schreiben vom 14. April 2023

Sehr geehrter Herr Nagel,

das Gutachten über kontaminierte Balken erhalten Sie in den nächsten Tagen.
Dieses Gutachten ist nur für Interessenten mit Ausbau-Absichten von Bedeutung, da der geplante
Ausbau einen völligen Abbruch des Dachstuhls erfordert.
Evtl. fällt Sondermüll an.

Da die Namen der Mieter für die Interessenten zu meiner großen Beruhigung geschwärzt werden,
senden wir Ihnen die Verträge alsbald. Bitte senden Sie mir anschließend Kopien der
geschwärzten Verträge für meine Akten.

Die Höhe der aktuellen Mieten ersehen Sie aus den Ihnen bereits vorliegenden Unterlagen.

Eine erfolgreiche Woche wünscht Ihnen

mit freundlichem Gruß

Jürgen Riedel

① Exakt so wurde es sodann gehandhabt. Die Beklagte überließ dem Makler sämtliche Mietverträge, dieser schwärzte sie und stellte sie in den Datenraum „immocloud“ ein, wo die Klägerin sie vor Beurkundung zur Kenntnis nahm. Dies räumte die Klägerin sogar vorprozessual ein, nachdem sie die Mietverträge zunächst mit unwahren Behauptungen erneut überlassen haben wollte.

② Nachdem der Makler eine Interessentin gefunden hatte und Kontakt zur Klägerin hergestellt war, besichtigte die Klägerin in Person ihres Geschäftsführers Herrn Leonid Medved die Immobilie **mehrfach**, schon im April 2023. Da Herr Medved bereits einige Gebäude in der näheren Umgebung in seinem Bestand hatte und nach eigenen Angaben über eine erhebliche Fachkompetenz verfügte, besichtigte er das zu erwerbende Objekt schon einmal im April 2023 und wollte es noch vor Erwerb einer eingehenden

weiteren persönlichen Prüfung unterziehen.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 03.05.2023, beigelegt als **Anlage B 2**

① Da der Verkauf einer vermieteten Immobilie bezweckt war, sollte die Engel & Völkers GmbH auch eine Übersicht über die Mietverhältnisse und deren jeweilige Besonderheiten für den Erwerber erstellen. Dies erfolgte gerade vor dem Hintergrund der vorstehend genannten Streitigkeiten mit Mietern und der vergünstigten Überlassung der Wohnung Nr. 7.

Es sollte aufgrund des Übergangs der Vertragsverhältnisse auf einen potentiellen Erwerber für diesen ersichtlich sein, in welche schuldrechtlichen Verpflichtungen er eintritt. Dieses war der einzige Grund, warum eine solche Liste überhaupt erstellt wurde. Diese Informationen übermittelte die Beklagte Herrn Nagel gemeinsam mit der bestehenden Mieterliste.

Beweis: E-Mail vom 22.06.2023, beigelegt als **Anlage B 3**

② Ferner kam es zu weiteren Besichtigungen des Gebäudes mit Herrn Medved gemeinsam mit Herrn Nagel und Herrn Frank Wulsch, dem zuständigen Hausmeister, im Juni 2023. Im Rahmen der Besichtigung erhielt Herr Medved den Zugang zu allen unvermieteten und somit leerstehenden Wohnungen – somit gerade auch den Wohnungen Nr. 21 und 22 – und Kellerabteilen, dem Dachboden sowie sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Flächen und dem Außenbereich inklusive der beiden Durchfahrten zu dem Haupthof.

Beweis: Zeugnis von Herr Frank Wulsch, zu laden über die Klägerin
Zeugnis von Herr Piet Nagel

③ Im Rahmen dieser Besichtigung war gerade für Herrn Medved offenkundig, dass ein Umbau der Wohnung Nr. 22 in der Vergangenheit erfolgt war. Aktuell ist offenbar ein Rückbau geplant, der Fahrradraum ist leergeräumt (für Fahrräder existiert nun ein Unterstellplatz auf dem Hof), es hat den Anschein, als ob die Klägerin beabsichtigt, die Wohnung wieder zu vergrößern.

Beweis: Zeugnis von Herr Frank Wulsch, b.b.

① Ferner erkannte Herrn Medved bei der Besichtigung der Wohnung Nr. 21, dass es sich um eine kleine Wohnung von ca. 35m² handelte. Es war für ihn offensichtlich, dass diese Wohnung nicht die doppelte Größe haben *konnte*.

Beweis: wie vor

② Nach der ersten Besichtigung erfolgte auf Bitten des Herrn Medved eine weitere Besichtigung im Juli 2023. Auch bei dieser Besichtigung erhielt er erneut umfassenden Zugang zu der streitgegenständlichen Immobilie.

Beweis: wie vor

2. **Baulicher Bestand und Vermietung der Bouchérstraße 37**

Kurz zum Hintergrund und der Situation der Immobilie: Wie im Notarvertrag beschrieben, handelte es sich um einen Altbau mit allen damit einhergehenden Besonderheiten, insbesondere im Hinblick auf die im Laufe der Zeit durchgeführten Veränderungen innerhalb der äußeren Hülle.

③ Kaufgegenstand war das Grundstück mit Gebäude- und Freifläche mit mehreren (mit wenigen Ausnahmen vermieten) Wohnungen in der Bouchéstraße 37, 1435 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Treptow, Blatt 8749N, Gemarkung Treptow Flur 104, Flurstück 173. Aufgrund geänderter Anforderungen für die Nutzung der Immobilie waren im Laufe der Zeit bauliche Veränderungen durchgeführt worden, die der Käufer vor Erwerb kannte. Ihm waren die Grundrisse und die Mietverträge zur Verfügung gestellt worden, er hatte das Objekt mehrfach besichtigt. Er verfügte mithin bereits vor Vertragsschluss über alle Informationen, auf die er heute seine Klage stützt.

④ Unter anderem wurde der Raum Nr. 129 von der Wohnung Nr. 22, EG baulich abgetrennt. Dadurch wurde eine Nutzfläche geschaffen. Der Raum Nr. 129 kann der Wohnung Nr. 22 jederzeit wieder angefügt werden, da bereits bei der baulichen Trennung

ORSETZUNG

ZITE 12

④

darauf geachtet wurde, dass die zwischen den Zimmern Nr. 128 und Nr. 129 eingesetzte Leichtbauwand ohne großen Aufwand entfernt werden kann, um die Fläche bei Bedarf erneut als Wohnraum zu nutzen.

Die bauliche Veränderung ist in der Wohneinheit deutlich sichtbar und war der Käuferin vor Vertragsschluss bekannt. Die Trennung erfolgte durch den Einbau einer Leichtbauwand.

Beweis: Grundriss EG, beigelegt als **Anlage B 4**
Sachverständigengutachten

①

Weiteren bauliche Maßnahmen unterlag auch die Wohnung Nr. 21, EG. Zunächst wurde das Wohnzimmer der Wohnung Nr. 21 abgetrennt, wodurch die Wohneinheit zu einer deutlich erkennbar kleineren Wohnung wurde.

Hintergrund der Maßnahme war die Schaffung einer Zufahrt für schwere Fahrzeuge vom Flurstück 172 zum Haupthof, belegen auf dem Flurstück 173. Inzwischen ist auch ein Zugang auch über das Nachbargrundstück, die Bouchésstraße 38, möglich, sodass die Hofdurchfahrt nicht mehr benötigt wird. Rückbau ist also jederzeit möglich

Das ehemalige Wohnzimmer dient derzeit lediglich als Abstellraum für Fahrräder. Der Wohnung kann die anderweitig genutzte Fläche erneut angefügt werden.

Beweis: wie vor

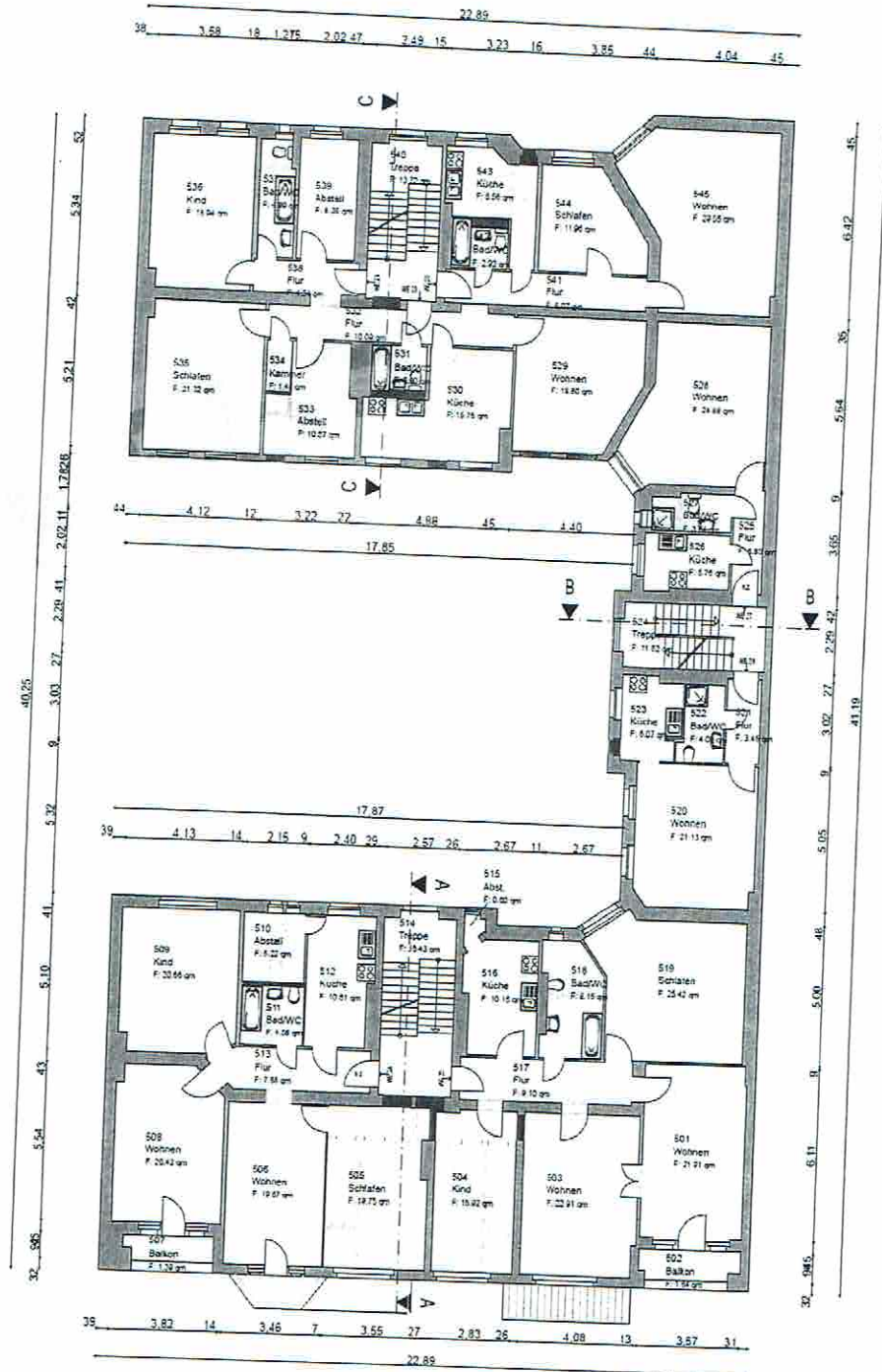
②

Ebenfalls bestehen bauliche Veränderungen hinsichtlich der Wohnung Nr. 7. Diese war an einen Architekten vermietet. Unter Einsatz seiner Fachkenntnis renovierte er die Wohnung zu einem Preis von rund 9.200,00 €. Im Rahmen der Renovierung wurde diese Wohnung ebenfalls verkleinert. Ein Rückbau ist auch hier möglich, die Flächen sind nicht „verschwunden“ sondern weiterhin vorhanden.

Beweis: Grundrisse 4. OG, beigelegt als **Anlage B 5**
Sachverständigengutachten

Die baulichen Gegebenheiten der Wohnungen Nr. 21 und Nr. 22 lassen sich bereits

Viertes OG mit Wohnung 11:



4. Obergeschoß

Wie das Wasserzeichen („Engel & Völkers Commercial“) deutlich zeigt, sind dies die dem Makler und über diesen auch der Käuferin überlassenen Unterlagen.

- ① Die durch diesen Umbau bewirkte Änderung der Flächen war Gegenstand der Erörterung zwischen dem Makler Nagel und der Käuferin.

Beweis: Zeugnis des Herrn Piet Nagel, b.b.

- ② Anhand der ihr bereits vor Erwerb vorliegenden Grundrisse der Wohnungen konnte die Klägerin unschwer erkennen, dass links neben der Wohnung Nr. 21 (EG li.) eine Durchfahrt zum hinteren Hof existiert. Dass dann die rechts daneben liegende Wohnung keine Größe von 74 m² aufweisen konnte, muss jedem Käufer auffallen, selbst wenn er das Gebäude, anders als die Klägerin, nicht mehrfach von innen besichtigt hätte.

Davon abgesehen: Auch ohne Besichtigung der Gebäude hätte die Klägerin die Differenz zwischen den Grundrissen des Architekten und der Mieter- und Kautions-Liste unschwer erkennen müssen. Beide Unterlagen standen der Klägerin vor Vertragsabschluss zur Verfügung.

- ③ Die Wohnung Nr. 7 hatte die Beklagte aus persönlichen Gründen zu gesonderten Konditionen vermietet. Hier erfolgte die Bemessung der Miete gerade nicht nach der Größe der Wohnfläche.

Daneben bestanden hinsichtlich mehrerer Mietverträge Streitigkeiten – oder zumindest drohten, sich zu entwickeln – zwischen der Beklagten und den Vertragspartnern, verbunden mit einem finanziellen Risiko. Dieses ergab sich u.a. aus den nachfolgend aufgelisteten Umständen:

- Streitigkeiten mit Herrn Matthias Zitzl bzgl. der Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnungen sowie eine Räumungsklage und ein anhängiges Insolvenzverfahren
- gerichtliches Verfahren hinsichtlich des Verbots der Untervermietung gegen Herrn Martin Recken
- Verweigerung des Auszugs der Mieter Schütte und Da Carvalho trotz befristeter Mietverträge

Darüber hinaus hatten einige Mieter Widerspruch gegen die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten für den Zeitraum 2021/2022 erhoben. Hier bestand ebenfalls Konfliktpotential. Auch hierüber war die Klägerin aufgeklärt.

- ① All dies war der Klägerin vor Erwerb bekannt, sie wurde über nichts im Unklaren gelassen, sämtliche Unterlagen waren ihr zur eingehenden Prüfung überlassen worden.

Beweis: Zeugnis des Herrn Nagel, b.b.

4. Beurkundungsauftrag

Nachdem die Klägerin einen Kaufentschluss gefasst hatte, beauftragte sie ihren Notar mit der Beurkundung. Dieser erstellte einen ersten Entwurf, den er mit E-Mail vom 15.06.2023 den Beteiligten übermittelte.

Beweis: E-Mail vom 15.06.2023, mitsamt Anlagen als **Anlage B 6**

In der E-Mail heißt es wie folgt:

„Im **Entwurf wurden Anmerkungen farblich hervorgehoben**, zu denen noch Informationen erbeten werden, die ggf. im Rahmen von Anpassungen zu berücksichtigen sein werden.“

Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen (Rückstände, Verfahren...) könnten zudem noch in einer weiteren Spalte der Mieterliste **zur Klarstellung** aufgeführt werden. Ferner könnten noch die Namen der Mieter in der Liste berücksichtigt werden.“

[Hervorhebung durch den Unterzeichner]

Ferner beinhaltet der beigefügte Entwurf des Kaufvertrags folgende, farblich hervorgehobene Anmerkungen:

„§ 4 Übergabe

- ② 4. Der Verkäufer übergibt den Kaufgegenstand überwiegend vermietet (siehe anliegende Mieterliste) und verpflichtet sich, ab heute keine Neuabschlüsse, Verlängerungen oder Änderungen von Mietverhältnissen ohne Zustimmung des Käufers mehr vorzunehmen. 7 Einheiten (*Anm.: Anzahl ist noch zu überprüfen*) sind daher mietfrei und geräumt zu übergeben.

4a. Hinsichtlich der Vermietungssituation wird dieser Verhandlung als **Anlage 1** eine Mieter- und Kautionsliste (Stand __. __. 2023) beigegeben. Die Parteien haben nach Belehrung des Notars gemäß § 14 BeurkG auf das Verlesen dieser Liste verzichtet. Diese wurde von den Parteien auf jeder Seite unterzeichnet; auf diese wird verwiesen. Der Verkäufer erklärt, dass die Mietverhältnisse so bestehen, die Kautionen so geleistet wurden und die dort ausgewiesenen Mieten derzeit nach Maßgabe der jeweiligen Mietverträge geschuldet und für den Monat Juni 2023 wie in der Anlage ausgewiesen bezahlt wurden. Der Verkäufer erklärt, dass derzeit keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern und keine Mietrückstände bestehen.
(Anm.: Es soll möglicherweise Mietrückstände und ein Klageverfahren geben / Regelung ist ggf. anpassen)

4b. Der Verkäufer versichert, dass keine Abreden mit den Mietern getroffen worden sind, als in den schriftlichen Mietverträgen einschließlich den Nachträgen und den zulässigen Gestaltungserklärungen (z.B. Mieterhöhungserklärungen) enthalten sind, und keine Mietvorauszahlungen - ggf. mit Ausnahme der jeweiligen Monatsmiete - erfolgt sind, welche über den Übergangstichtag hinaus wirken. Der Käufer tritt mit dem Tag des Besitzübergangs in die Rechte und Pflichten des Verkäufers als Vermieter auch im Außenverhältnis ein. Der Verkäufer tritt dem Käufer die Forderungen aus den Mietverhältnissen mit Wirkung ab Übergabetag ab, der Käufer nimmt die Abtretung an. Der Verkäufer hat ferner mit Besitzübergang durch die Mieter gestellte Sicherheiten (Kautionen oder Bürgschaften) an den Käufer zu übergeben. Der Notar hat hinsichtlich der Mietsicherheiten auf § 566a BGB hingewiesen.
(Anm.: ggf. im Hinblick auf das Mietverhältnis Bache anpassen)

Die Beklagte ließ den Kaufvertragsentwurf rechtlich prüfen, ihr wurde mitgeteilt, dass darin keine Zusicherung einer bestimmten Wohnfläche enthalten sei. Eine solche konnte und wollte sie nicht abgeben.

5. Abschluss des Kaufvertrags und Folgegeschehen

Zutreffend ist, dass die Parteien am 07.07.2023 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das vorbezeichnete Objekt in der Bouchéstraße 37, 12435 Berlin, schlossen. Zutreffend ist ferner, dass darin ein Kaufpreis von 4.350.000,00 € vereinbart wurde. Ihre ursprünglich im Schreiben vom 03.05.2023 mitgeteilte Kaufpreisabsicht hatte die Klägerin zu diesem Zeitpunkt schon von 4.600.000 € um 250.000 € auf 4.350.000 € reduziert.

Die Parteien vereinbarten unter Berücksichtigung der vorgenannten – und der Klägerin aufgrund der ausführlichen Besichtigungen und Information durch die Beklagte sowie den Makler bekannten – Umstände, die in § 4 und § 5 des Kaufvertrags geregelt

Haftungsausschluss:

„§ 4 Übergabe

- 4a. Hinsichtlich der Vermietungssituation wird als Anlage 1 eine Mieter- und Kautionsliste (Stand 06.07.2023) beigegeben. [...] Der Verkäufer erklärt, dass die **Mietverhältnisse** so **bestehen**, die **Kautio- nen** so **geleistet** wurden und die dort ausgewiesenen **Mieten** derzeit nach Maßgabe der jeweiligen Mietverträge **geschuldet** und für den **Monat Mai 2023** wie in der Anlage ausgewiesen **bezahlt** wurden. Der Verkäufer erklärt, dass derzeit [...] keine Mietrückstände (mit Ausnahme des Mieters Zitzl) bestehen.

§ 5 Rechte bei Mängeln

1. Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Grundstück mit einem Gebäude, welches Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde, bebaut ist und der Gesamtzustand des Kaufgegenstands altersbedingt ist. Der Käufer hat den Kaufgegenstand **eingehend besichtigt** und kauft diesen im **gegenwärtigen nutzungsbedingten Zustand**.
2. Der Käufer **haftet nicht** für Sach- und Rechtsmängel des Kaufgegenstands, insbesondere **auch nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit**, soweit sich aus diesem Vertrag oder zwingenden Vorschriften des Gesetzes nichts anderes ergibt. [...]“
[Hervorhebung durch den Unterzeichner]

①

Es wird explizit **bestritten**, dass die Parteien mit der Anlage 1 des Kaufvertrags eine Absprache hinsichtlich der Wohnflächen bezweckten und getroffen haben. Die Anlage 1 wurde dem Vertrag lediglich beigegeben, um eine Übersicht über die tatsächliche Vermietung, die geleisteten Kautionszahlungen, die individualvertraglich vereinbarten Miethöhen und deren Zahlungen für Mai stichtagsgenau darzustellen. Hintergrund waren die rechtlichen Streitigkeiten mit einigen Mietern und die individuelle Vereinbarung hinsichtlich der Wohnung Nr. 7. **Eine darüberhinausgehende inhaltliche Regelung war von den Parteien weder beabsichtigt noch tatsächlich getroffen worden.**

②

Zutreffend ist hingegen, dass die Klägerin schon recht bald nach Vertragsschluss begann, den Vertrag nachzuverhandeln. Ganz offensichtlich hat dies Methode.

① Jedenfalls forderte die Klägerin schon kurz nach Beurkundung eine erste Reduzierung des Kaufpreises, auf die sich die seinerzeit noch nicht anwaltlich beratene Beklagte im Glauben einließ, damit könne sie die Klägerin befrieden.

Jedenfalls einigten sich die Parteien am 21.07.2023 auf eine Minderung des Kaufpreises um 250.000,00 € auf 4.100.000,00 EUR. Hierzu bestand zwar schon deshalb kein Anlass, weil der Kaufvertrag in § 2 Abs. 2 eine Regelung für den Fall enthielt, die Gegenstand der vorgeblichen „Änderung“ des Kaufvertrags war. Tatsächlich war dies nur der Auftakt zu dem Nachverhandlungstheater der Klägerin.

② Im Anschluss an diese Anpassung des Vertrags, nahm die Beklagte im August 2023 Kontakt mit Herrn Dipl.-Ing. Meyer auf, um auf Wunsch der Klägerin eine Wohnflächenberechnung im DWG – Format in Auftrag zu geben. Diese erhielt die Beklagte erstmalig im September 2023.

③ Aus den Berechnungen des Dipl.-Ing. Meyer ergibt sich entgegen der klägerischen Darstellung eine mithin deutlich größere Fläche der verkauften Immobilie in Höhe von 2.578,31 m². Dies trifft zu.

Beweis: Sachverständigengutachten

④ Es wird ausdrücklich bestritten, dass eine Abweichung der Flächen zu Lasten der Klägerin in Form einer geringeren Fläche besteht, insbesondere besteht keine negative Abweichung in Höhe von 92,16m². Der klägerische Vortrag lässt unberücksichtigt, dass der Raum 129 unschwer wieder in die Wohnfläche der Wohnung Nr. 22 einzubeziehen ist (wenn die Klägerin dies wünscht). Ferner lässt die Klägerin bei der Berechnung der Flächen für die Wohnung Nr. 21 die ihr vor Vertragsschluss bekannten, vorstehend genannten Umstände hinsichtlich der Erweiterung des Wohnzimmers und der Küche völlig außer Acht. Die Umstände hinsichtlich Wohnung Nr. 11 bleiben ebenfalls unerwähnt.

Beweis: wie vor
Grundrisse des Dipl.- Ing. Meyer, beigelegt als Anlagenkonvolut B 7

① Insbesondere aber hat die Klägerin die unvermieteten Wohnungen 21 und 22 überhaupt nicht in ihre Kaufpreiskalkulation einbezogen, da sie seinerzeit keinen Ertrag erwirtschafteten.

Es wird mit Nichtwissen bestritten, dass die Klägerin nicht im Stande gewesen wäre, die Zahlung des Kaufpreises aus anderen Finanzmitteln, insb. Eigenkapital, zu bestreiten und die Notwendigkeit einer Finanzierung bestand. Es wird weiter bestritten, dass die Voraussetzungen für einen Finanzierungsschaden vorliegen oder dieser eingetreten ist.

② Letztlich möchten wir auch darauf verweisen, dass die Klägerin, nachdem sie die Beklagte zu der ersten Minderung übertölpelte, außergerichtlich mit ihren hiesigen Prozessbevollmächtigten mehrfach aggressiv die Überlassung von Unterlagen forderte, die ihr schon längst vorlagen. Dieser Bitte kam die Beklagte gleichwohl nach und überließ der Klägerin wiederholt Unterlagen. Mit anwaltlichen Schreiben der Klägerin mit Schreiben vom 07.12.2023, das wir als

Anlage B 8

③ beifügen, räumte die Klägerin schließlich ein, dass ihr die geforderten Unterlagen bereits vorlagen.

Diesem Verhalten der Klägerin kann man mühelos ein gewisses Muster entnehmen – was der medialen Darstellung der Klägerin durchaus gerecht wird.

III. Zur Rechtslage

1. Keine Mängelgewährleistungsansprüche in Folge fehlender Anspruchsvoraussetzungen

Entgegen der Auffassung der Klägerin fehlt es schon an einem die Minderung begründendem Mangel. Eine Sache ist nach dem Gesetzeswortlaut frei von Sachmängeln, wenn diese den subjektiven und objektiven Anforderungen entspricht. Eine Sache entspricht den subjektiven Anforderungen, wenn die Parteien diese vereinbart haben, §

434 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Eine solche Vereinbarung haben die Parteien entgegen der klägerischen Darstellung jedoch nicht getroffen und diese ist auch den Umständen nicht zu entnehmen.

a. **Haftungsausschluss hinsichtlich der Größe**

① Entgegen der klägerischen Ansicht kann sich die Beklagte auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen. Dieser ist nicht eingeschränkt. Zudem handelte die Beklagte weder arglistig noch hat sie eine Garantie für eine Beschaffenheit übernommen.

Entgegen der durch keinerlei Anknüpfungstatsachen gestützten Behauptung der Klägerin handelte die Beklagte nicht arglistig. Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel kennt oder für möglich hält, nicht arglistig handelt hingegen der Verkäufer, der fahrlässige Unkenntnis vom Vorliegen des Mangels hat oder gutgläubig falsche Angaben macht (vgl. Weidenkaff in Grüneberg, § 444 Rn. 11). Dies begründet der BGH in seinem Urteil vom 16.03.2012, Az. V ZR 18/11, wie folgt:

„Richtig ist zwar, dass das Tatbestandsmerkmal der Arglist in § 444 BGB nicht nur ein Handeln des Verkäufers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch Verhaltensweisen erfasst, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (vgl. Senat, NJW 1995, 1549 [1550] und NJW-RR 1997, 270). Voraussetzung für ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels ist jedoch stets, dass der Verkäufer den konkreten Mangel kennt oder zumindest für möglich hält (vgl. Senat, NJW-RR 2003, 989 [990]). [...]“

Zum subjektiven Tatbestand der Arglist trägt die Klägerin nichts vor. Sie trägt bestenfalls zu Umständen vor, die auf eine leichte Fahrlässigkeit der Beklagten deuten könnten. Hinsichtlich des der inneren Tatsache greift aber keine Beweislastumkehr (vgl. Greger in Zöllner, Vor § 284 ZPO, Rn. 24a).

Tatsächlich haben wir vorstehend ausführlich aufgezeigt, dass die Beklagte in völliger Transparenz sämtliche Fragen vor Vertragsschluss aufrichtig beantwortete und Unterlagen überließ, selbst wo dies (wie etwa in Bezug auf die Kontamination des Dachstuhls) sicherlich nicht zu ihrem Vorteil gereichte.

① Die Beklagte hatte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine weiteren Unterlagen hinsichtlich der Grundflächen als die, die sie Engel & Völkers GmbH überließ und die vor Vertragsschluss auch der Klägerin überlassen wurden. Diese Unterlagen wurden im Zuge des Bauantrags im Jahr 2015 erstellt. Gründe, warum die Beklagte nicht auf deren Richtigkeit vertrauen durfte, sind nicht ersichtlich. Neuere Unterlagen hinsichtlich der Flächen wurden auf Veranlassung der Klägerin erst nach Vertragsschluss angefordert.

Der Ansatz der Klägerin, wonach aus abweichenden Flächenangaben der Betriebskostenabrechnungen eine Arglist der Beklagten folge, ist ebenfalls – zurückhaltend formuliert – verweigen.

② Abweichende Angaben in Betriebskostenabrechnungen haben keine Auswirkungen auf die tatsächlichen Flächen. Wäre dies – wie nicht - der Fall, müsste die Klägerin sich ja sogar auf eine deutlich höhere Abweichung der Flächen berufen können, nämlich auf die BRUNATA – Abrechnung i. H. v. 1.945,49m² und nicht nur auf die Angaben in den Plänen i. H. v. 2.274,11m². Insofern sind die Darstellungen der Klägerin nicht nur falsch, sondern bereits in sich widersprüchlich.

Darüber hinaus stellte der BGH in seinem Urteil vom 29.01.2020, Az. VIII ZR 244/18, ausdrücklich klar, dass es bei Abrechnungen der Betriebskosten durchaus zu Abweichungen der Flächenangaben kommen kann und daraus noch keine Unwirksamkeit der Abrechnungen folgt, dies also nicht ungewöhnlich ist:

„Entgegen der Auffassung des BerGer. bedurfte es keiner weiterer Erläuterung des Umlageschlüssels. Denn der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich (*Senat NJW 2010, 3363 = WuM 2010, 627*). Etwas anderes gilt auch nicht etwa deshalb, weil die Kl. bei ihrer Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt hat, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auch insoweit genügt aber auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die den nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden ist.“

Darüber hinaus muss auch der Umstand Beachtung finden, dass die Abweichungen hinsichtlich der Wohnungen Nr. 21 und 22 für die Klägerin offensichtlich waren. Der BGH entschied mit Urteil v. 12.11.2010, Az. V ZR 181/09 wie folgt:

„Zutreffend geht das BerGer. auch davon aus, dass die asbesthaltige Fassadenverkleidung einen – offenbarungspflichtigen – Sachmangel begründet (vgl. Senat, BGHZ 180, 205 [207 ff.] = NJW 2009, 2120). Zwar scheidet nach der Rechtsprechung des Senats eine Pflicht zur Offenbarung aus, wenn es sich – anders als hier – um einen der Besichtigung zugänglichen und damit ohne Weiteres erkennbaren Mangel handelt (vgl. nur BGHZ 132, 30 [34] = NJW 1996, 1339; NJW-RR 1994, 907; Krüger, in: Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rdnrn. 731 ff. m. w. Nachw.). Indessen schließt die Möglichkeit, sich Kenntnis anderweit – etwa aus übergebenen Unterlagen – zu verschaffen, die Pflicht zur Offenbarung nicht von vornherein aus.

Ein verständiger und redlicher Verkäufer darf davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist. Konstellationen, in denen dem Käufer auf andere Weise die Möglichkeit gegeben wird, sich Kenntnis von einem Mangel des Kaufobjekts zu verschaffen, **stehen der Besichtigungsmöglichkeit nicht ohne Weiteres gleich.** Mit Blick auf übergebene Unterlagen, aus denen sich die Mangelhaftigkeit der Sache ergibt, ist eine Gleichstellung nur dann gerechtfertigt, wenn ein Verkäufer auf Grund der Umstände die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer die Unterlagen als Grundlage seiner Kaufentscheidung durchsehen wird. Solche Umstände liegen etwa vor, wenn der Verkäufer dem Käufer im Zusammenhang mit möglichen Mängeln ein Sachverständigengutachten überreicht.“

Diese Möglichkeit zur Kenntnisnahme durch die Klägerin lag vor. Im Rahmen von mehrerer Besichtigungen hatte der Geschäftsführer der Klägerin mehrfach Zugang zu der Immobilie, insbesondere den leerstehenden Wohnungen Nr. 21 und 22. Dort war für ihn unschwer ersichtlich, dass durch bauliche Arbeiten Veränderungen vorgenommen wurden. In Wohnung Nr. 22 war dies wegen der eingezogenen Leichtbauwand ersichtlich, in beiden Wohnungen, also auch in Wohnung Nr. 21 war dieses schon schlicht aufgrund der Wohnungsgröße erkennbar.

Die Beklagte hat keine vertragliche Nebenpflicht verletzt, die Ausführungen der Klägerin bemühen sich, ein völlig falsches Bild der Umstände zu vermitteln. Die Hausverwaltung Kandeler machte gegenüber der Beklagten Angaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Diese Angaben wurden zur Erstellung des Exposés weitergeleitet, sie fanden vor Vertragsschluss Berücksichtigung.

① Dass die Hausverwaltung keine Mieterlisten nebst Wohnflächenangaben weitergeben solle, steht daher in keinem Widerspruch. Insbesondere kann aus dem verantwortungsvollen Umgang mit Daten in Mietverträgen keine Täuschungsabsicht konstruiert werden.

② Insoweit dürfte inzwischen – gegen die vorprozessual **unwahre** Remonstration der Klägerin - **unstreitig** sein, dass die Klägerin die Mietverträge vor Beurkundung erhielt.

b. Keine Beschaffenheitsvereinbarung

Entsprechend der Feststellung des klägerischen Vortrags beinhaltet der notariell beurkundete Kaufvertrag vom 07.07.2023 keine Beschaffenheitsvereinbarung über die Gesamtgröße des Kaufgegenstands. Daran ändert auch der in § 4 Abs. 4a bestehende Verweis auf Anlage 1 nichts.

Der Verweis auf Anlage 1 dient einzig der Beschreibung der Mietverhältnisse, in die die Klägerin infolge des Erwerbs nach § 566 BGB eintreten würde.

Dies entspricht auch der hierzu ersichtlichen Rechtsprechung. So entschied das **Oberlandesgericht Saarbrücken** im Urteil vom **01.12.2018** (7 U 450/10 – 121), dass ein als Anlage zu einem Kaufvertrag beigefügter Mietvertrag gerade *keine* Beschaffenheitsvereinbarung enthalte, wenn der Zweck der Beifügung allein darin bestand, in Verbindung mit dem Kaufvertrag, das Bestehen des Mietverhältnisses und dessen Inhalt darzulegen. So führt das Gericht wie folgt aus:

„Richtig ist [...], dass sich **in dem schriftlichen Vertrag keine Abrede** über die Wohnfläche findet. Lediglich der diesem beigefügte Mietvertrag enthält in § 1 die Angabe, dass die Wohnungsgröße ca. 111,59 m² beträgt. **In der Bezugnahme auf diesen Mietvertrag liegt aber keine Beschaffenheitsvereinbarung**, denn dieser wurde lediglich deshalb beigefügt, **um das bestehende Mietverhältnis zu dokumentieren.**“

Dies gilt vorliegend in gleicher Weise. Der Erklärungsgehalt in § 4 Abs. 4a des Kaufvertrages beinhaltet gerade eine vergleichbare Regelung, als dass lediglich stichtagsgetreu festgehalten werden sollte, welche Mietverträge bestehen, inwieweit Kautionszahlungen geleistet wurden und in welcher Höhe Mieten geschuldet und bereits für den

Mai 2023 gezahlt waren. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut.

§ 4 steht unter der Überschrift „Übergang“, was deutlich macht, dass an dieser Stellung nur die zessio legis aus § 566 BGB (also der „Übergang“ der Mietverhältnisse) näher beschrieben wird. Der erste Satz des § 4 Abs. 4 a nimmt die Anlage 1 zum Kaufvertrag wie folgt in Bezug:

„Hinsichtlich der Vermietungssituation wird dieser Verhandlung als Anlage 1 eine Mieter- und Kautionsliste (Stand 06.07.2023) beigegeben.“

Es ging bei Anlage 1 zum Kaufvertrag als lediglich um die Darstellung der „Vermietungssituation“ – nicht aber der *Flächenberechnung* des Kaufobjekts.

Folgerichtig enthält § 4 Abs. 4 a lediglich Angaben der Beklagten zur „Vermietungssituation“ wie folgt:

„Der Verkäufer erklärt, dass die Mietverhältnisse so bestehen, die Kautionen so geleistet wurden und die dort ausgewiesenen Mieten derzeit nach Maßgabe der jeweiligen Mietverträge geschuldet und für den Monat Mai 2023 wie in der Anlage ausgewiesen bezahlt wurden.“

Der Verkäufer erklärt, dass derzeit keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern - mit Ausnahme der Mieter Fredi Staub und Matthias Zitzl - und keine Mietrückstände (mit Ausnahme des Mieters Zitzl) bestehen.“

Zu den Wohnungen 20 bis 22 ist also in § 4 Abs. 4 a iVm der Anlage 1 ausschließlich die Erklärung abgegeben, dass aktuell kein Mietverhältnis besteht, keine Kautionsleistung wurde, keine Miete geschuldet ist und im Juni 2023 auch keine Miete gezahlt wurde:

20	unvermietet	SFL	4. OG rechts	Wohnen	35,25 m ²	- €	- €	- €
21	unvermietet	QG	EG links	Wohnen	74,18 m ²	- €	- €	- €
22	unvermietet	QG	EG rechts	Wohnen	100,00 m ²	- €	- €	- €

Beweis: Anlage 1 zum Kaufvertrag

Einen darüberhinausgehenden Erklärungsgehalt hat die Anlage 1 zum Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnungen 20 bis 22 nicht.

Einen weiteren, darüber hinausgehenden Erklärungsgehalt – insbesondere im Hinblick auf den detaillierten Inhalt der Mietverträge – kommt § 4 Abs. 4a weder nach seinem Wortlaut noch nach dessen Sinn und Zweck zu. Die Anlage 1 sollte lediglich zur Darstellung der auf die Klägerin qua zessio legis übergehenden Mietverhältnisse einen Überblick verschaffen, ohne dass dieser ein darüberhinausgehender gesonderter Erklärungsgehalt zum Kaufgegenstand zukommen sollte. Zu den unvermieteten Wohnungen 20 bis 22 hat die Klausel **mithin überhaupt keinen Regelungsgehalt.**

Dies ergibt sich zudem unschwer aus der als Anlage B 6 vorgelegten E-Mail des Notars, wonach die Angaben in der Liste lediglich der „**Klarstellung**“ dienen sollten.

Entgegen der klägerischen Argumentation ergibt sich auch aus der Systematik des § 5 Abs. 2 des Kaufvertrags nicht, dass eine Beschaffenheit hinsichtlich der Flächen durch die Verkäuferin übernommen wurde. Die Regelung unterscheidet gerade zwischen Größe und Beschaffenheit, der Wortlaut spricht eindeutig dagegen.

Die Klägerin verkennt ferner, dass sich auch aus den Angaben des Exposés keine Beschaffenheitsvereinbarung ergeben kann. Der klägerische Bezug auf „öffentliche Äußerungen“ verkennt die Wertungen der Rechtsprechung. So stellte beispielsweise das **Oberlandesgericht Celle** mit Urteil vom **21.04.2016** (16 U 140/15) unter Bezugnahme auf Rechtsprechung des BGH klar, dass:

„Nach der Rechtsprechung des BGH führt **eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes in einem Exposé, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung** nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (BGH, Urteil vom 06. November 2015 - V ZR 78/14, ZIP 2016, 222).

In dieser Entscheidung hat der BGH **seine vorherige** Rechtsprechung, dass durch vorvertragliche Angaben des Verkäufers (zur Größe der Wohnfläche in einem Exposé) mit dem Vertragsschluss **konkludent eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung** nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zustande kommt (vgl. Beschluss vom 19. Januar 2012 - V ZR 141/11, WuM 2012, 164), **ausdrücklich aufgegeben.**“

① Darüber hinaus kann aus dem Exposé schon keine zugesicherte Eigenschaft folgen, da dieses hinsichtlich der Unterscheidung von Wohn- und Nutzflächen missverständlich ist. Die Entscheidung des **Oberlandesgerichts Celle**, Urteil vom **13.03.2014** (16 U

192/13), hat zu der Unterscheidung von Wohnflächen wie folgt ausgeführt:

„Mit der obergerichtlichen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass sich für den Begriff der Wohnfläche im allgemeinen Sprachgebrauch **keine bestimmte Berechnungsart** entwickelt hat (vgl. dazu OLG Brandenburg vom 31.07.2006, Az.: 5 U 106/07 - zitiert nach juris - m. w. N.). Der Begriff der „Wohnfläche“ ist vielmehr auslegungsbedürftig und kann daher nicht ohne weiteres im Sinne des Klägers verstanden werden. [...] Auch der Kaufvertrag nimmt mit keinem Wort auf die Wohnfläche des Hauses Bezug.“

①

Aus der Anlage K 5 S. 2 ergibt sich, dass in dem Exposé die „Gesamtnutzfläche“ und „Wohnen“ mit exakt **derselben** Größenangabe, nämlich „ca. 2.366m²“, angesetzt war. Wohnflächen und Nutzflächen unterscheiden sich nach dem allgemeinen Verständnis aber wesentlich. Die Klägerin als erfahrene Immobilieninvestorin wusste aber, dass es denkbare Ausnahmen gibt, dass ein Objekt wie das hier streitgegenständliche, keine Nutzfläche aufweist, die keine Wohnfläche ist. Inwiefern aus einer solchen Übereinstimmung für verschiedene Nutzungen eine eindeutige Erwartung an die Beschaffenheit resultieren kann, insbesondere an die „Wohnfläche“, ist nicht nachvollziehbar.

Gleiches gilt auch für die lediglich ungenauen „ca.“ – Angaben. Nach der Rechtsprechung etwa des **Oberlandesgerichts Saarbrücken** im Urteil vom **28.08.2012** (1 U 377/12), kann

„in der Überlassung des Exposés ... vorliegend auch **keine Beschaffensvereinbarung** gesehen werden. Zwar können unrichtige Angaben in einem im Internet veröffentlichten Maklerexposé - unterstellt sie sind dem Veräußerer zurechenbar - zur Annahme einer konkludenten Beschaffensvereinbarung führen oder als Beschaffensvereinbarungserwartung“, § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BGB, gegebenenfalls einen Sachmangel begründen (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2012 - V ZR 18/11 -, juris, Absatz-Nr. 16; OLG Hamm, Urteil vom 29. April 2010 - 22 U 127/09 -, NJW-RR 2010, S. 1643, 1644). Vorliegend spricht jedoch schon die bloße **ca.-Angabe auf der ersten Seite des Maklerexposés, wegen der fehlenden Genauigkeit, dagegen, hierin nach dem übereinstimmenden Parteiwillen eine vereinbarte Beschaffenheit zu sehen. Die Angabe ist nicht hinreichend konkret. Sie ist interpretationsfähig und es ist unklar, ob und welche Flächenabweichungen, welchen Umfangs noch von dem ca.-Begriff erfasst werden und welche nicht.** Wenn ein Käufer, dem lediglich ca.-Angaben gemacht werden, auf eine exakt ermittelte Wohnfläche nach einer bestimmten Berechnungsart, etwa der Wohnflächen-VO, besonderen Wert legt und er sich dieser Flächengröße vertraglich versichern will, muss er sie zum Gegenstand einer konkre-

ten Zusicherung machen, um den Verkäufer bei Nichtvorhandensein dieser Eigenschaft in die Gewährleistungshaftung zu bringen.“

c. **Abweichung unwesentlich**

Selbst wenn man – quod non – unterstellen wollte, dass eine Abweichung der Flächenangaben in Höhe der geltend gemachten „92,16 m²“ bestünde, wäre diese schon nicht erheblich und begründete keinen Mangel. Die Abweichung entspricht gerundet 3,9 %, was deutlich unterhalb der von der Rechtsprechung entwickelten Schwelle von 10 % liegt.

Hierzu hielt das Oberlandesgericht Celle im Urteil vom 21.04.2016 (16 U 140/15) fest, dass

„für das Kaufrecht keine der für das Mietrecht geltenden Vorschrift in § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB vergleichbare Bestimmung existiert, lässt sich die dazu ergangene Rechtsprechung des BGH, dass ein Wohnungsmangel dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt (vgl. nur: Urteil vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, NJW 2016, 239), zumindest als Maßstab für die Feststellung heranziehen, dass die Kaufsache die aufgrund der Angaben im Exposé erwartete Beschaffenheit jedenfalls dann nicht aufweist, wenn die Wohnfläche um mehr als 10% kleiner ist, als diese im Exposé ausgewiesen wird.“

Berücksichtigt man zudem die unschwer rückbaufähigen Flächen der Wohnungen Nr. 11, 21 und 22, so reduziert sich die Abweichung sogar auf 8,52m², mithin 0,37%.

d. **Fehlerhafte Berechnung der Minderung**

Die dargelegte Berechnung Minderung ist – unabhängig davon, dass schon keine die Minderung rechtfertigenden Umstände vorliegen – evident fehlerhaft, da als Berechnungsgrundlage der deutlich höhere Kaufpreis in Höhe von 4.350.000,00 EUR anstelle des bereits auf 4.100.000,00 EUR geminderten Kaufpreises abgestellt wird.

Das Abstellen auf eine evident unzutreffende Berechnungsgrundlage soll offensichtlich einzig der Schaffung weiterer Verhandlungsmasse dienen.

2. Kein Verzugsschaden und weitere Schäden

Die Klägerin hat entsprechend den vorstehenden Ausführungen keine Ansprüche gegen die Beklagte, es bestehen weder Gewährleistungsansprüche noch hat die Beklagte eine vertragliche (Neben-) Pflicht verletzt.

Mangels Anspruchs der Klägerin befand sich die Beklagte zu keinem Zeitpunkt in Verzug, sodass gerade kein Anspruch auf Zahlung der Zinsen bestehen.

Auch der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz nach Maßgabe des § 280 Abs. 1 BGB i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB besteht nicht. Die Beklagte hat keine vertraglichen Nebenpflichten i. S. v. § 241 Abs. 2 BGB verletzt. Insoweit verweisen wir auf unsere vorherigen Ausführungen.

Der klägerische Vortrag hinsichtlich des Finanzierungsschadens ist mit Blick auf die eingereichte Anlage K 12 und den Vortrag einer 100% - Finanzierung lückenhaft und damit un schlüssig. Es fehlt an einem hinreichenden Vortrag dahingehend, dass die Klägerin überhaupt einen Finanzierungsschaden erlitten hat. Das als Anlage K 12 vorgelegte Dokument trägt diesen Schluss sicherlich nicht.

Wie die vorgelegten Presseberichte offenbaren, belastet die Klägerin erworbene Objekte aus anderen Gründen als zur Kaufpreisfinanzierung und weit über den Kaufpreis hinaus, so dass die Belastung kein Indikator für die Kaufpreisfinanzierung darstellt.

① Der ursprüngliche Kaufvertrag wurde am 07.07.2023 notariell beurkundet und der Kaufpreis wurde nachträglich am 21.07.2023 reduziert. In der notariellen Praxis ist eine Finanzierung des Kaufpreises bereits zum Zeitpunkt der Beurkundung vorhanden. Aus der Anlage K 12 ergibt sich, dass es sich um den „Auszahlungsbogen zum Kreditangebot vom 08.09.2023“ handelt. Die Klägerin hat sich also überhaupt erstmalig ca. zwei Monate nach Vertragsschluss um eine Finanzierung bemüht. Dies steht ersichtlich nicht in Verbindung mit der Kaufpreiszahlung.

Es ist zudem nicht nachvollziehbar und daher un schlüssig, wie bei einer 100% Finanzierung zu einem Kaufpreis von 4.100.000,00 € und einer zur Sicherheit gestellten Grundschuld von 2.000.000,00 € die Finanzierung ohne Eigenkapital gelingt, wenn die

Finanzierungssumme lediglich auf 2.000.000,00 € lautet. Vielmehr setzte die Klägerin Eigenkapital ein.

Vorsorglich wird bestritten, dass der Klägerin ein Schaden hinsichtlich der Maklerprovision entstanden ist. Insbesondere wird mit Nichtwissen bestritten, dass die Klägerin überhaupt eine Zahlung vorgenommen hat. Rechnungen haben hinsichtlich der Erfüllung einer Zahlungspflicht keinen Beweiswert.

Entsprechendes gilt für die geltend gemachten Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer. Es wird mit Nichtwissen bestritten, dass diese von der Klägerin geleistet wurden. Auch hier kommt den als Beweisangebot beigefügten Rechnungen kein Beweiswert hinsichtlich der erfolgten Zahlung zu. Für die Grunderwerbssteuer wird noch nicht einmal Beweis angeboten.

Zutreffend ist, dass vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten erstattungsfähig wären, soweit die Voraussetzungen des Verzugs gegeben sind. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Einschaltung eines Rechtsanwalts notwendige gewesen ist (vgl. OLG Oldenburg, Urt. v. 06.02.2008, Az. 5 U 34/07).

Zu der Frage, wann die Einschaltung eines Rechtsanwalts notwendig gewesen ist führte der **BGH** in seinem Urteil v. **17.09.2015**, Az. IX ZR 280/14 aus:

„Ein Schadensfall in diesem Sinne liegt auch vor, wenn der Schuldner einer Entgeltforderung (vgl. BGH, NJW 2010, 3226 Rn. 12; NJW2014, 1171=NZV 2014, 211 Rn. 13) in Zahlungsverzug gerät (vgl. BGH, NJW 2011, 296; NZM 2012, 607; NJW 2015, 3447, zVb). Zur Beitreibung einer solchen Forderung ist dann regelmäßig selbst in einfach gelagerten Fällen die Beauftragung eines Rechtsanwalts erforderlich und zweckmäßig vgl. BGHZ 127, 348 = NJW 1995, 446; S. 353). **Das seinerseits Erforderliche tut der Gläubiger dadurch, dass er den Schuldner in Verzug setzt. Eine weitere Verzögerung der Erfüllung seiner Forderung muss er nicht hinnehmen. Vielmehr kann er seinem Erfüllungsverlangen durch Einschaltung eines Rechtsanwalts Nachdruck verleihen.**“

Selbst wenn man davon ausgeht, dass es der Klägerin nicht mehr zumutbar gewesen sei, durch eine eigene Initiative eine Lösung herbeizuführen, war es jedenfalls aber zumutbar, durch ein eigenes Schreiben in Form einer Mahnung auf die nicht weiter erfolgte Hinnahme der „Verzögerung“ zu verweisen. Dies war nicht der Fall. Vielmehr hat

① die Klägerin unmittelbar ohne Anlass (vgl. Anlage K 3) einen Rechtsanwalt beauftragt. Es kommt daher nicht auf die Frage an, ob die Honorarvereinbarung der Höhe nach angemessen ist, sondern darauf, dass es zunächst einer eigenen Handlung der Klägerin bedurft hätte. Die Kosten sind daher nicht erstattungsfähig.

Dies gilt für die Umsatzsteuer im Hinblick auf die vorsteuerabzugsberechtigte Klägerin in besonders evidenter Weise. Auch im Übrigen bestreitet die Beklagte den Abschluss einer Honorarvereinbarung und dass die abgerechneten Tätigkeiten sich auf die Bearbeitung der hiesigen Sache beziehen, ebenso wie die Zahlung durch die Klägerin.

Die Klage ist daher im Ergebnis als unbegründet vollumfänglich abzuweisen.

Stephen Merz
Rechtsanwalt