

Von: Corinna Sayn-Wittgenstein <Corinna.Sayn-Wittgenstein@goehmann.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 11:57
An: Leonid Medved
Betreff: Klageentwurf Centurius/Riedel
Anlagen: Entwurf_Klage_Centurius.docx; Schreiben vom 27.10.23.pdf; Prozesskosten Centurius:Riedel.pdf

Hallo Herr Medved,

anbei sende ich Ihnen den Klageentwurf. Ich habe die mir noch fehlenden Informationen rot markiert:

1. Aufmaßpläne im Idealfall mit Übersendungsdatum 24. Juli 2023
2. Ladungsadresse Hausmeister Wulsch
3. Beweis, dass Herr Riedel die Aufmaßpläne vor Vertragsschluss hatte, bspw. Rechnung mit Datum oder Datum auf den Plänen selbst
4. Wie erklärt sich der Zinssatz von 4,3 % aus dem Bausparvertrag?
5. Meine Berechnung hat eine Maklerprovision von 7,14 % (statt 5 %) ergeben.
6. Haben Sie eine Rechnung des Notars vorliegen? Um den Schaden konkret darlegen zu können, muss ich die Gebühren berechnen, wie sie mit dem geminderten Kaufpreis zuzüglich Maklerprovision angefallen wären.

Zusätzlich bin ich über die Behauptung der Gegenseite aus dem Schriftsatz vom 27.10.23 (dort S. 3, s. Anhang) gestolpert, der Kaufpreis sei schon um 250.000 EUR auf 4.100.000 EUR reduziert worden. Die Summe deckt sich jedoch nicht mit der Summe aus dem Kaufvertrag.

Ich schicke Ihnen anbei noch die Auflistung der Prozesskosten mit dem erhöhten Streitwert durch Addierung der weiteren Schäden wie Finanzierung etc. Ich bin nicht sicher, ob Herr von Hülsen Ihnen diese bereits übermittelt hat. Von mir haben Sie bisher nur die Kosten bei einem Streitwert von 170.000 EUR bekommen.

Herr Riedel macht im Übrigen beim Thema weitere Baulasten leider erwartungsgemäß „dicht“.

Lassen Sie uns gerne telefonieren, wenn es bei Ihnen passt.

--
Mit freundlichen Grüßen

Corinna zu Sayn-Wittgenstein
Rechtsanwältin

GÖHMANN

Rechtsanwälte Abogados Advokat Steuerberater
Partnerschaft mbB
Tautenzienstraße 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

GÖHMANN

RECHTSANWÄLTE

Göhmann Tauentzienstraße 11 10789 Berlin

per beA

Landgericht Berlin
Tegeler Weg 17-21
10589 Berlin

Corinna zu Sayn-Wittgenstein
Rechtsanwältin

Tauentzienstraße 11
10789 Berlin
Tel. +49 30.257975000
Fax +49 30.257975005
berlin@goehmann.de
www.goehmann.de

Liste der Partner unter
www.goehmann.de/goehmann/partner

Berlin, 12. Dezember 2023
Az.: 0357/23.CSW.CSW

Zahlungsklage

der Centurius Immobilien Handels GmbH,

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Herrn Leonid Medved,

Kurfürstendamm 92, 10709 Berlin

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

GÖHMANN Rechtsanwälte,

Tauentzienstraße 11, 10789 Berlin

gegen

die **C. Riedel Immobilien GmbH & Co KG**,
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin **C. Riedel Immobilien
Verwaltungsgesellschaft mbH**,
diese vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn **Gustav-Adolf Oskar Jürgen Riedel**,
Höhenweg 12, 34260 Kaufungen

- **Beklagte** -

Prozessbevollmächtigte:

Fontaine Götze Rechtsanwälte und Notare
Bristoler Str. 6
30175 Hannover

wegen: Minderung und Schadensersatz

vorläufiger Streitwert: EUR 268,688,00

Namens und in Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage und werden in der mündlichen
Verhandlung beantragen,

1. die **Beklagte** zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von
268,688,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
2. die **Beklagte** zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Kosten in Höhe
von (...) EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
3. Die **Beklagte** trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist – notfalls gegen Sicherheitsleistung- vorläufig vollstreckbar.

Wir stellen den Antrag gem. § 331 Abs. 3 ZPO.

Einer Entscheidung der Sache durch den Einzelrichter stehen aus Sicht der Klägerin keine
Gründe entgegen.

Begründung:

I.

Die Klägerin hat mit notariellem Kaufvertrag vom 7. Juli 2023 (im Folgenden „Kaufvertrag“) von der Beklagten das Grundstück in der Bouchéstraße 37, 12435 Berlin, Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Treptow Blatt 8749N, Gemarkung Treptow Flur 104, Flurstück 173, erworben.

Beweis: notarieller Kaufvertrag vom 7. Juli 2023, **Anlage K 1**

In dem Kaufvertrag ist für das Grundstück ein Kaufpreis von EUR 4.350.000,00 bestimmt, welchen die Klägerin entrichtet hat.

Beweis: Kontoauszüge, Vorlage im Betreitensfall

§ 4 des Kaufvertrages verweist auf die Anlage 1, bei der es um die Mieter- und Kautionsliste (im Folgenden „Anlage 1“) handelt.

Beweis: notarieller Kaufvertrag vom 7. Juli 2023, **Anlage K 1**

In der vierten Spalte von links sind die Flächen der einzelnen Wohnungen angegeben. Es ergibt sich eine Gesamtsumme von 2.366,27 qm. Diese Angabe ist unzutreffend, weil die tatsächliche Gesamtfläche nur 2.274,11 qm beträgt. Dies ergibt sich aus den Aufmaßblättern des Bauantrages (**„Aufmaßpläne“**), **den die Beklagte am 24. Juli 2023 an die Klägerin übersandt hat.**

Beweis: **Aufmaßpläne, Anlage K 2**

In der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben aus der Anlage 1 der Übersicht halber den Flächen aus den Aufmaßplänen gegenübergestellt.

Nr.	Lage	Anlage 1		
		zum KV	Aufmaßpläne	Differenz
1	VH EG links	57,55	56,96	-0,59
2	VH EG rechts	139,04	139,03	-0,01
3	VH 1. OG links	141,85	141,18	-0,67
4	VH 1. OG rechts	94,41	94,41	0,00

5	VH	2. OG links	126,87	120,93	-5,94
6	VH	2. OG rechts	108,65	108,64	-0,01
7	VH	3. OG links	106,08	105,48	-0,60
8	VH	3. OG Mitte	62,22	58,13	-4,09
9	VH	3. OG rechts	71,48	71,48	0,00
10	VH	4. OG links	115,08	115,80	0,72
11	VH	4. OG rechts	127,72	110,15	-17,57
12	SFL	EG links	38,53	38,53	0,00
13	SFL	1. OG links	37,91	37,91	0,00
14	SFL	1. OG rechts	33,30	32,16	-1,14
15	SFL	2. OG links	39,85	39,85	0,00
16	SFL	2. OG rechts	34,28	33,75	-0,53
17	SFL	3. OG links	42,00	41,10	-0,90
18	SFL	3. OG rechts	34,55	34,54	-0,01
19	SFL	4. OG links	38,11	38,11	0,00
20	SFL	4. OG rechts	35,25	34,73	-0,52
21	QG	EG links	74,18	34,47	-39,71
22	QG	EG rechts	100,00	73,64	-26,36
23	QG	1. OG links	58,28	58,29	0,01
24	QG	1. OG rechts + Mitte	118,79	118,78	-0,01
25	QG	2. OG links	58,28	58,29	0,01
26	QG	2. OG rechts + Mitte	117,50	117,52	0,02
27	QG	3. OG links	59,82	59,82	0,00
28	QG	3. OG rechts + Mitte	114,03	120,83	6,80
29	QG	4. OG links	61,05	61,06	0,01
30	QG	4. OG rechts + Mitte	119,61	118,54	-1,07
Summe			2.366,27	2.274,11	-92,16

Setzt man nun den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreis in das Verhältnis der in der Anlage 1 angegebenen Gesamtwohnfläche zur tatsächlichen Fläche laut Aufmaß, ergibt sich ein Kaufpreis von EUR 4.180.578,93 (= $4.350.000 / 2.366,27 \times 2.274,11$). Die Differenz beträgt EUR 169.421,07.

Die Beklagte wurde außergerichtlich bereits erfolglos zur Zahlung des Minderungsbetrages aufgefordert.

Beweis: 1. Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin, Anlage K 3

2. Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beklagten, **Anlage K 4**

Soweit die Beklagte vorgerichtlich in ihrem aus der Anlage K 4 ersichtlichen Schreiben hinsichtlich der Gesamtwohnfläche vorgetragen hat (dort S.2), ein Raum sei von der Wohnung Nr. 22 EG rechts als Stellplatz für Gartenmöbel und Kinderwagen abgetrennt worden, entspricht dies nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Entgegen der Darstellung der Beklagten war dieser Raum nie Teil der Wohnung Nr. 22 und kann folglich auch nicht zur Gesamtwohnfläche hinzugezählt werden.

Beweis: 1. Zeugnis des Mieters Herr Prellwitz

2. Zeugnis der Hausmeisters Herr Wulsch, **Wohnadresse?**

Das klägerseits beigefügte Bildmaterial zeigt zum einen, dass es sich bei der angeblich „nachträglich eingesetzten Leichtbauwand“ (Anlage K 4, S.2) tatsächlich um eine 36er-massive Mauerwerkswand handelt. Hinter dieser Mauer, also auf der Seite der Wohnung Nr. 22 befinden sich Gasleitung und Gaszähler.

Beweis: 1. Foto der angrenzenden Wand zur Wohnung 22, **Anlage K 5**

2. Zeugnis des Hausmeisters Herr Wulsch, zu laden

Es befindet sich ebenfalls keine Heizung sowie ordnungsgemäße Elektroleitung in dem Raum, bei dem es sich um einen reinen Lagerraum handelt.

Beweis: 1. Foto mit Blickrichtung zum Fenster, **Anlage K 6**

2. Zeugnis des Hausmeisters Herr Wulsch, zu laden

Hinsichtlich der Wohnung Nr. 22 wurde im Kaufvertrag eine Größe von 100 qm angegeben. Tatsächlich beträgt die Größe lediglich 73,64 qm.

Beweis: Eigene Messung der Klägerin (Sachverständigengutachten)

Selbst wenn der Vortrag der Beklagten hinsichtlich des Lagerraums zutreffen würde, käme man bei einer Addition der Fläche des Lagerraums, welche nach eigenen Messungen des Klägers 16,71 qm beträgt, lediglich auf eine Gesamtfläche der Wohnung Nr. 22 in Höhe von 90,36 qm.

a) §§ 437 Nr. 2 BGB i.V.m. § 441 BGB

Der Anspruch auf Kaufpreisminderung ist begründet, da ein Sachmangel in Gestalt der unzutreffenden Angabe der Gesamtwohnfläche im Kaufvertrag vorliegt. Die Haftung des Beklagten ist nicht ausgeschlossen, da er den Kläger über die tatsächliche Gesamtwohnfläche arglistig getäuscht hat. Wie bereits oben festgestellt, hat die Klägerin mit notariellem Kaufvertrag vom 7. Juli 2023 von der Beklagten das Grundstück in der Bouchéstraße 37, 12435 Berlin, Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Treptow Blatt 8749N, Gemarkung Treptow Flur 104, Flurstück 173, erworben. Gemäß § 441 Abs. 3 BGB ist bei der Minderung der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Setzt man den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreis in das Verhältnis der in der Anlage 1 angegebenen Gesamtwohnfläche zur tatsächlichen Fläche laut Aufmaß, ergibt sich ein Kaufpreis von EUR 4.180.578,93 (= $4.350.000 / 2.366,27 \times 2.274,11$). Die Differenz beträgt EUR 169.421,07.

aa) Sachmangel

Gemäß § 4 Nr. 4a des Kaufvertrags wird hinsichtlich der Vermietungssituation als Anlage 1 eine Mieter- und Kautionsliste (Stand: 6. Juli 2023) beigegeben. Weiter heißt es, „der Verkäufer erklärt, dass die Mietverhältnisse **so** bestehen, die Kautionen **so** geleistet wurden [...]“ (Hervorhebung durch Unterzeichnerin). Hierbei handelt es sich um eine Beschaffenheitsvereinbarung.

Aus der Anlage 1 ergibt sich die angebliche Gesamtwohnfläche, also die „Größe“ gemäß § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages, wonach die Haftung diesbezüglich (zunächst) ausgeschlossen ist. Die Erwähnung der Größe im Zusammenhang mit dem Haftungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel des Kaufgegenstandes liefert aus dem Umkehrschluss jedoch die Bestätigung, dass hinsichtlich der Größe eine Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt. Die gegenteilige Annahme würde den Sinn und Zweck eines solchen Haftungsausschlusses unterlaufen, denn die Haftung kann nur dort ausgeschlossen werden, wo sie eigentlich besteht.

Auch nach der vorgerichtlich aus der Anlage K 4 (dort S.2) ersichtlichen Argumentation der Beklagten handelt es sich bei dem Inhalt der Anlage 1 um eine Beschaffenheitsvereinbarung, da „der maßgebliche oder alleinige Faktor für die Kaufpreisfindung die Erzielbarkeit der Mieten“ sei. Nun ergeben sich die Mieten für unsere Mandantin doch nur aufgrund der Angaben in der Anlage 1. Hierbei wird jedoch auch denklogisch verkannt, dass die

Gesamtwohnfläche selbstverständlich die Grundlage für die Erzielbarkeit der Mieten ist und damit für jede Kaufpreisfindung. Unklar bleibt, was die Beklagte mit „abstrakter Flächenbetrachtung“ (Anlage K 4, S. 2) gemeint sein soll, da eine konkrete Flächenberechnung mit dem heutigen Stand der Technik unproblematisch möglich und auch erforderlich ist. Kein ernstzunehmender Käufer kann und möchte zur Kaufpreisfindung auf eine „abstrakte Flächenbetrachtung“ zurückgreifen. Darüber hinaus geht es hier um konkrete Zahlen, also die unzutreffende Angabe der Gesamtwohnfläche in Höhe von 2.366,27 qm.

Diese Größe ergibt sich im Übrigen auch aus dem Maklerexposé, weshalb auch gemäß § 434 Abs. 3 Nr. 2 b) BGB eine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Gesamtwohnfläche vorliegt, denn bei dem Maklerexposé handelt es sich um eine öffentliche Äußerung, die im Auftrag des Verkäufers abgegeben wurde.

Beweis: Maklerexposé, Anlage K 13

Auf S. 2 des Maklerexposés findet sich unter dem Punkt „Wohnen“ die Angabe „ca. 2.366 qm“. Der ca.-Angabe darf in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zugemessen werden, da sich die konkrete Größenangabe mit der aus dem Kaufvertrag zu 100 % deckt.

Beweis: Maklerexposé, bereits vorgelegt als Anlage K 13

Unter der Geltung des hier anwendbaren neuen Schuldrechts haftet der Verkäufer einer Immobilie für die im Maklerexposé enthaltenen Angaben schon unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Beschaffenheit gem. § 434 I 2 Nr. 2 BGB. Das ergibt sich aus Abs. 1 S. 3 der Vorschrift, wonach hierzu auch die auf Grund öffentlicher Äußerung „des Verkäufers, des Herstellers (...) oder seines Gehilfen“ zu erwartenden Eigenschaften gehören. Trotz dieses missverständlichen Wortlauts sind dabei mit „Gehilfen“ nicht nur solche des Herstellers, sondern auch solche des Verkäufers gemeint (vgl. Faust, in: BeckOK-BGB, Stand 2007, § 434 Rdnr. 78; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 434 Rdnr. 36; Jauernig/Berger, BGB, 12. Aufl., § 434 Rdnr. 16). Ferner gilt die Gehilfenzurechnung in § 434 I 3 BGB auch bei Privatpersonen als Verkäufern (vgl. Westermann, in: MünchKomm-BGB, 5. Aufl., § 434 Rdnr. 21; Staudinger/Matusche-Beckmann, BGB, Bearb. 2004, § 434 Rdnr. 85). Als Gehilfen sind u.a. Selbstständige, die bei der Vermarktung tätig sind, anzusehen (vgl. Staudinger/Matusche-Beckmann, § 434 Rdnr. 86) und damit auch Makler, so dass deren Verkaufsexposés öffentliche Äußerungen i.S. des § 434 I 3 BGB darstellen (so ausdrücklich auch Palandt/Weidenkaff, § 434 Rdnr. 69).

bb) Höhe der Minderung

Gemäß § 441 Abs. 3 BGB ist bei der Minderung der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Setzt man den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreis in das Verhältnis der in der Anlage 1 angegebenen Gesamtwohnfläche zur tatsächlichen Fläche laut Aufmaß, ergibt sich ein Kaufpreis von EUR 4.180.578,93 (= $4.350.000 / 2.366,27 \times 2.274,11$). Die Differenz beträgt EUR 169.421,07, aufgerundet EUR 170.000,00.

b) Kein Haftungsausschluss

Der Beklagte kann sich nicht auf den in § 5 Nr. 2 Kaufvertrag verankerten Haftungsausschluss berufen, wonach der Verkäufer nicht für Sach- und Rechtsmängel des Kaufgegenstandes haftet. Zum einen kann sich der Verkäufer gemäß § 444 BGB nicht auf eine Vereinbarung berufen, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Zum anderen ergibt sich auch direkt aus dem Kaufvertrag eine Einschränkung des Haftungsausschlusses, wonach der Haftungsausschluss nach § 5 Nr. 2 Satz 1 nicht für Schäden aus der fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

aa) Arglistige Täuschung, § 444 BGB

Der Begriff der Arglist ist – wie auch bei § 123 BGB – gleichbedeutend mit Vorsatz, wobei bedingter Vorsatz ausreichend ist. Das arglistige Verschweigen kann sowohl durch ein aktives Tun in Gestalt einer bewussten Lüge als auch durch das Unterlassen trotz bestehender Aufklärungspflicht erfolgen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH wird ein Mangel arglistig verschwiegen, wenn der Verkäufer den Mangel kennt und weiß oder zumindest damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (Vgl. BGH NJW 2013, 1671 (1673)). So liegt hier der Fall. Zum einen waren die Aufmaßpläne der Beklagten bekannt.

Beweis: [REDACTED]

Zum anderen liegen der Klägerin mittlerweile auch einige Betriebskostenabrechnungen der Mieter des Kaufobjektes vor, woraus sich weitere Abweichungen in der Gesamtwohnfläche ergeben. Die Gesamtwohnfläche wird dort mit 2.193,36 qm angegeben.

Beweis: 1. Betriebskostenabrechnung vom, **Anlage K**

2. Betriebskostenabrechnung vom, **Anlage K**

3. Betriebskostenabrechnung vom, **Anlage K**

Die Betriebskostenabrechnungen wurden durch Herrn Jürgen Riedel in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der Fundus Hausverwaltung-Riedel erstellt.

Beweis: Verwaltungsvertrag zw. C.Riedel Immobilien GmbH & Co. KG und Fundus Hausverwaltung-Riedel vom 1. Dezember 2020, Vorlage im Betreitensfall

Der Geschäftsführer der Beklagten ist damit personenidentisch mit der Geschäftsführung der Hausverwaltung des Kaufobjektes. Die Beklagte war folglich sowohl in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin als auch in ihrer Eigenschaft als Hausverwaltung des Kaufobjekts bestens mit den Einzelheiten, wie der hier streitgegenständlichen Gesamtwohnfläche, betraut.

Der niedrigste Wert der Gesamtwohnfläche ergibt sich aus einer BRUNATA-Abrechnung und liegt bei 1.945,49 qm.

Beweis: Brunata – Abrechnung vom 16. Februar 2023, Anlage K

Über die Gründe der divergierenden Größenangaben hinsichtlich der Gesamtwohnfläche kann an dieser Stelle nur gemutmaßt werden. Fest steht jedoch, dass die Beklagte zum Zweck des Verkaufs bewusst auf den höchsten Wert zurückgegriffen hat, um den Verkaufspreis dadurch zu erhöhen.

Die Beklagte, wie bereits dargelegt, das streitgegenständliche Kaufobjekt unter Hinzuziehung eines Makler Büros zum Verkauf angeboten. Zur Anfertigung des Maklerexposés überließ die Beklagte die aus dem Kaufvertrag als Anlage 1 bekannte Mieter- und Kautionsliste.

Beweis: 1. Maklerexposé, **bereits vorgelegt als Anlage K 13**

2. Zeugnis des Immobilienmaklers Herrn Piet Nagel, zu laden über die Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co.KG, Joachimsthaler Straße 1, 10623 Berlin

Während der Anfertigung des Maklerexposés wurde die Beklagte mehrfach um Prüfung auf Richtigkeit der Angaben, insbesondere hinsichtlich der Größenangabe der Gesamtwohnfläche, gebeten. Zu einer Beanstandung ist es nicht gekommen; das Maklerexposé wurde seitens der Beklagten „abgesegnet“.

Beweis: Zeugnis des Immobilienmaklers Herrn Piet Nagel, zu laden über die Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co.KG, Joachimsthaler Straße 1, 10623 Berlin

Auch die Angabe „Stand 06.07.2023“ in § 4 Nr. 4a des Kaufvertrages beweist die arglistige Täuschung der Beklagten, denn eine solche Angabe der Aktualität setzt einen bewussten Akt der Überprüfung voraus und eine daraus resultierende Entscheidung, es bei diesen Angaben zu belassen.

bb) Grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung

Die Beklagte hat auch ihre vertragliche Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB verletzt, indem sie bewusst unzutreffende Angaben zur Gesamtwohnfläche gemacht und die tatsächliche Gesamtwohnfläche verschwiegen hat.

Mit vorgerichtlichem Schreiben vom 22. November 2023 ließ die Beklagte durch ihre anwaltliche Vertretung mitteilen, die in der Anlage zum Kaufvertrag angegeben Wohnungsgrößen seien aus den Angaben der Hausverwaltung Kandeler und den Flächenangaben den der Klägerin bereits vor Vertragsschluss übergebenen Mietverträgen entnommen.

Beweis: Schreiben vom 22. November 2023, **Anlage K**

Dies steht im direkten Widerspruch zu der Auskunft der Hausverwaltung Kandeler vom 30. November 2022, worin Frau Kandeler der vorangegangenen Aussage der Beklagten explizit widerspricht und mitteilt, dass sie auf Wunsch der Beklagten keine Information wie Mieterlisten nebst Wohnflächenangaben an die Klägerin weitergeleitet wurden.

Beweis: Schreiben vom 30. November 2023, **Anlage K**

Diese Aussage deckt sich auch mit der Aufgabenverteilung, die zwischen der Hausverwaltung Kandeler und der Fundus Hausverwaltung herrschte. Die Mietverhältnisse wurden ausschließlich durch die Fundus Hausverwaltung betreut.

Beweis: Verwaltungsvertrag zw. C.Riedel Immobilien GmbH & Co. KG und Fundus Hausverwaltung-Riedel vom 1. Dezember 2020, **Vorlage im Betreitensfall**

Die Anweisung der Beklagten an die Kandeler Hausverwaltung, Informationen vor Abschluss des Kaufvertrages zurückzuhalten, lässt sich nur mit der Täuschungsabsicht der Beklagten erklären.

In diesem Zusammenhang weist die Klägerin daraufhin, dass die Beklagte ihrer Pflicht aus § 4 Nr. 2 des Kaufvertrages, wonach der Verkäufer dem Käufer innerhalb von 14 Tagen nach Lasenübergang sämtliche das Grundstück betreffende Unterlagen zu übergeben hat, nur zu einem Bruchteil nachgekommen ist. Sie behält sich vor, die Klage auf die Herausgabe der fehlenden Unterlagen zu erweitern, sollten diese nicht – wie vorgerichtlich zuletzt am 7. Dezember 2023 angekündigt – nachgereicht werden.

2. Weitere Schäden

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zudem einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB iVm § 241 Abs. 2 BGB. Aufgrund des überhöhten Kaufpreises hat die Klägerin einen Finanzierungsschaden erlitten sowie Schäden hinsichtlich der Maklerprovision, Notar- und Grundbuchgebühren sowie der Grunderwerbsteuer.

Der Übersicht halber stellen wir folgende Übersicht der Schadenspositionen voran:

Posten	Schadenshöhe in Euro
Kaufpreis	170.000,00

Finanzierungskosten (4,3 % über 10 Jahre)	72.100,00
Makler (7,14 %)	12.138,00
Notar-und Grundbuch (2,5 %)	4.250,00
Grunderwerbsteuer (6 %)	10.200,00
Gesamt	268.688,00

a) Finanzierungsschaden

Der Klägerin ist ein Finanzierungsschaden in Höhe von 72.100,00 EUR entstanden. Diese Summe ergibt sich aus der Ansetzung von **4,3% Zinsen** des überhöhten Kaufpreises bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

Beweis: Bausparvertrag, Anlage K

b) Maklerprovision

Gemäß § 7a Nr. 2 des Kaufvertrags ist der Käufer verpflichtet im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter in Vereinbarung mit dem Verkäufer, die Maklerprovision in Höhe von 310.590,00 EUR inkl. Mehrwertsteuer an die Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co.KG zu zahlen. Bei der Maklerprovision in Höhe von **7,14 %** des Kaufpreises ergibt sich ein Differenzbetrag bei Ansetzung des geminderten Kaufpreises in Höhe von 12.138,00 EUR. Die Klägerin hat die Maklerprovision in voller Höhe bereits entrichtet.

Beweis: Kontoauszug, Vorlage im Betreitensfall

c) Notar- und Grundbuch

Gemäß § 7a Nr. 3 d) des Kaufvertrags muss nach der Kostenrechtsprechung der Notar die Maklerprovision auf den Geschäftswert (Höhe des Kaufpreises) aufschlagen, was wiederum einen Einfluss auf die Höhe der Notargebühren hat. Setzt man nun zur Berechnung den geminderten Kaufpreis abzüglich des Differenzbetrages bezüglich der Maklerprovision an, ergibt sich ein Schaden in Höhe von (...).

Beweis: **Rechnung des Notars vom (...), Anlage K**

d) Grunderwerbsteuer

FONTAINE GÖTZE
RECHTSANWÄLTE · NOTARE

FONTAINE GÖTZE · Bristoler Str. 6 · 30175 Hannover

Herrn
Karl von Hülsen
GÖHMANN Rechtsanwälte · Notare
Tauentzienstraße 11

10789 Berlin

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

Hans-J. Dämmrich
Rechtsanwalt und Notar

Dr. Hans Götze · 2023

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

27. Oktober 2023 Me 406/23-07
C. Riedel I. GmbH & Co. KG ./ Centurius I. Handels GmbH
0357/23

Sehr geehrter Herr Kollege von Hülsen,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung an, dass uns die C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG, Homberg, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Uns liegt Ihr Schreiben vom 29.08.2023 zur Beantwortung vor.

1. Rechtliche Grundlage

Vorab: Anlage 1 zu § 4.4a des Kaufvertrages enthält keinerlei Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Grund- oder Wohnfläche des Gebäudes. Vielmehr handelt es sich lediglich um eine Schilderung der „Vermietsituation“, zu der unsere Mandantin lediglich erklärte, dass die darin aufgeführten Mietverhältnisse so beste-

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: DEUTDE33HAN

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

zeichnung und Liste der Wohnungsgrößen mehr.

c) **Wohnung Nr. 21, EG, li.:**

Der Plan zeigt, dass das Wohnzimmer von der Wohnung abgetrennt wurde, damit die Zufahrt vom „Hinterhof“, Flurstück 172, zum Haupthof, Flurstück 173, wiederhergestellt werden konnte. Dies war nicht aus Gründen des Brandschutzes erforderlich; vielmehr sollte eine Zufahrt vom „Hinterhof“ zum Haupthof geschaffen werden, die auch schwere Fahrzeuge passieren können. Diese Zufahrt hat Ihre Mandantin im Rahmen der ausführlichen Besichtigung wahrgenommen.

Der Ausbau des Dachgeschosses war seit 2016 geplant und genehmigt, ist mittlerweile aber nicht mehr gültig. Da die zweite Hofdurchfahrt nicht mehr benötigt wird und das Dachgeschoss nicht ausgebaut wird, kann die Wohnung in der ursprünglichen Größe wiederhergestellt werden. Aus der Durchfahrt werden wieder Wohnzimmer und Küche. Somit stimmen die Angaben der Größe in m² lt. Aufmaß wieder mit der Liste überein.

Diese Zufahrt ist nicht unterkellert, während das bei der Durchfahrt von der Bouchéstraße 37 zum Haupthof nicht der Fall ist.

Mittlerweile bestünde zudem die Möglichkeit des Schwertransportes über das im Eigentum unserer Mandantin stehende Nachbargrundstück Bouchéstraße 38 (nach fernmündlicher Auskunft aktuell ca. 7t, bei Einbau von Stützen noch höhere Lasten denkbar).

All diese tatsächlichen Beschaffenheiten waren im Rahmen der intensiven Besichtigungen durch Ihre Mandantin vor Vertragsschluss im Übrigen auch vollkommen offensichtlich und gut erkennbar, § 442 BGB.

d) **Kaufpreis**

Die Parteien haben den Kaufpreis im Rahmen der Verhandlung Ihrer Mandantin bereits um 250.000 € auf 4.100.000 € reduziert.

e) Kein Finanzierungsschaden

Ihre Mandantin setzte zum Erwerb lediglich 2.500.000 € Grundschulden ein, dies spricht für einen erheblichen Anteil Eigenkapital. Die Drohung hinsichtlich des angeblichen Finanzierungsschadens wird daher kaum ernst gemeint sein.

3. Kein Verstoß gegen § 4 Abs. 4 des Kaufvertrages

Unsere Mandantin schließt keine Mietverträge ohne Zustimmung Ihrer Mandantin ab, er bietet keine Wohnungen an. Der zuvor tätigen Ferienwohnungsvermittlung wurde bereits (mehrfach) mitgeteilt, dass die Bemühungen einzustellen sind. Allerdings werden sicherlich auch Sie die unverbindliche Suche nach Mietern nicht (ernsthaft) mit dem Abschluss von Mietverträgen verwechseln wollen.

4. Zusammenfassung

Es fehlt für die begehrte Herabsetzung des Kaufpreises an der erforderlichen Tatsachen- und Rechtsgrundlage.

Vor diesem Hintergrund ist kein Raum für die von Ihrer Mandantin gewünschte weitere Nachverhandlung. Sollte Ihre Mandantin gleichwohl eine gerichtliche Klärung anstreben, können Sie und sogleich als Zustellbevollmächtigte angeben.

Mit freundlichen koll. Grüßen

Stephen Merz
Rechtsanwalt

leonread@hotmail.com

Von: Göhmann Rechtsanwälte Berlin <berlin@goehmann.de>
Gesendet: Donnerstag, 8. August 2024 08:36
An: leonread@hotmail.com
Cc: Karl von Hülsen
Betreff: 0357/23.CSW // Centurius Immobilien Handels GmbH ./ C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG
Anlagen: Vfg. vom 07.08.2024.pdf; 01_20240802_Klagerwiderung_LG_Kassel_1_Ins_68CC4A3E_82C4_41F9_A984_F1D1F9809D56.pdf; 06_20240802_Anlage_B5-_BOU_230905_4OG_pdf_20A531BC-98D9-4BB9-9E2E-A1691E141F6A.pdf; 07_20240802_Anlage_B6_pdf_7268CF15-B244-4F4F-BC28-232B1E25FE09.pdf; 08_20240802_Anlage_B7_pdf_923BBB02-51AB-4830-938F-3F68259EBFB2.pdf; 09_20240802_Anlage_B8_-_Email_v_07_12_2023_pdf_B2AE6515-6A88-4529-AA64-EDD93831C74A.pdf; 02_20240802_Anlage_B1_9274433C-C1C2-4E22-BFBB-F62CBE5F10D8.pdf; 03_20240802_Anlage_B2_pdf_FAA24B60-776D-4C96-B2DB-717648AB814A.pdf; 04_20240802_Anlage_B_3_174254CF-E213-457A-8049-E462447383F0.pdf; 05_20240802_Anlage_B4_-_BOU_230905_EG_pdf_9495001F-1549-45C3-A49F-F1D321E2DDE2.pdf

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.

Landgericht Kassel
7. Zivilkammer
Kassel



Landgericht, Frankfurter Straße 7, 34117 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 Ihre Nachricht	0357/23.CSW/CSW
Datum	07.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit

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

erhalten Sie die Anlage(n) mit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

Kimpel
Richter am Landgericht

Beglaubigt

Brauer
Justizangestellte

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 www.LG-Kassel-Justiz.Hessen.de.
Auf Wunsch werden Ihnen diese Informationen in Papierform zur Verfügung gestellt.

FONTAINE GÖTZE
RECHTSANWÄLTE · NOTARE

FONTAINE GÖTZE · Bristoler Str. 6 · 30175 Hannover

per beA

Landgericht Kassel
- Landgericht für Zivilsachen -
Frankfurter Straße 7

34117 Kassel

2. August 2024 SO/Me 406/23-07

C. Riedel I. GmbH & Co. KG ./. Centurius I. Handels GmbH

- 35 O 53/24 -

In Sachen

Centurius Immobilien Handels

./.

C. Riedel Immobilien GmbH

GmbH

& Co. KG

Rae GÖHMANN

FONTAINE GÖTZE

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und begründen unseren Antrag auf Klageabweisung 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: COBADE33XXX

Sparkasse Hannover
DE84 2505 0180 0000 5608 98
BIC: SPKHDE33XXX

Deutsche Bank Hannover
DE45 2507 0024 0222 1992 00
BIC: DEUTDE33HAN

Hannoversche Volksbank eG
DE78 2519 0001 0594 5917 00
BIC: VOHADE33XXX

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

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

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,

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.

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

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.

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

Zur weiteren Erstellung des Exposé 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.jv@gmail.com>

17. März 2023 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: 0163 4848647

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

[Zitiertes Text ausgeblendet]

Anhänge

-  Bouchéstrasse-37_20150901_LP+DG.pdf
503K
-  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 li. 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 Aushiftslohn; 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-Profi 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 hervorgehobenen 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 Herrn 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:

DG Ausbau B 37

Piet Nagel <piet.nagel@engelvoelkers.com>
cc: 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 Real Estate AG

Hierzu nahm die Beklagte wie folgt Stellung:

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

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

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

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 Dachstuhl 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

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.

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**

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**

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

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.

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

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.

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.

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

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

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.

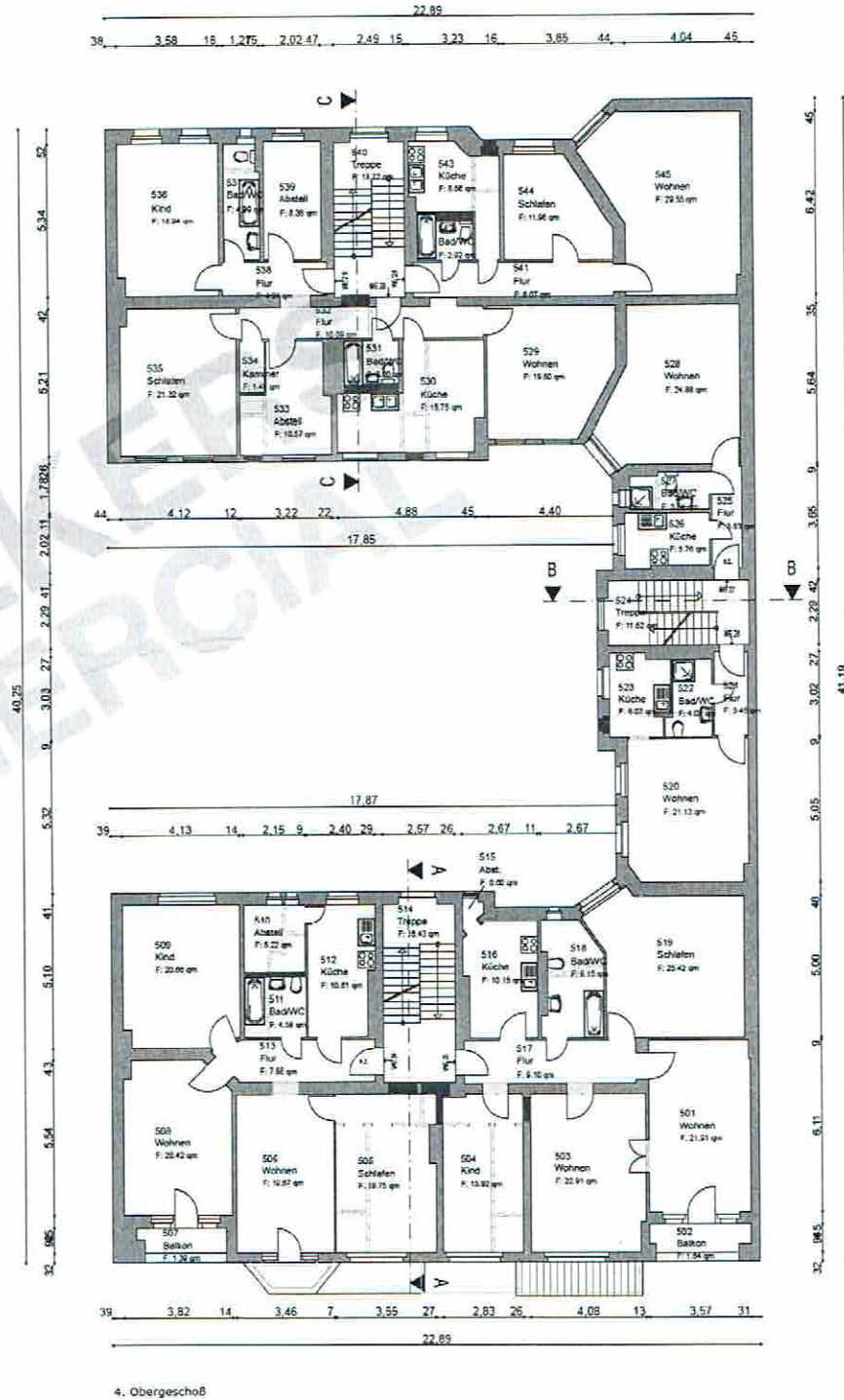
Beweis: wie vor

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:



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

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.

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.

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 Insolvenzverfahrens
- 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.

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 beinhaltete der beigelegte Entwurf des Kaufvertrags folgende, farblich hervorgehobene Anmerkungen:

„§ 4 Übergabe

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 **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 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]

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 darüber hinausgehende inhaltliche Regelung war von den Parteien weder beabsichtigt noch tatsächlich getroffen worden.**

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