

Landgericht Kiel
Postfach 70 64

24170 Kiel

Telefon : 04554 - 9936-0
Telefax : 04554 - 9936-20
e-mail: kanzlei@ra-notar-neumann.de
www.ra-notar-neumann.de
Bürozeiten :
Montag bis Freitag 8.00 - 13.00 u. 14.00 - 18.00
Mittwoch u. Freitagsnachmittags nach Vereinbarung

Aktenzeichen:
09/00031 / GN /Lu

Bei Antwort bitte angeben

Datum: 06.08.2009

Mit Empfangsbekanntnis!

K l a g e

In Sachen

der 

- Klägerin -

**Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Gerhard Neumann,
Markt 9, 23812 Wahlstedt**

g e g e n



- Beklagte -

außergerichtlich Bevollmächtigte: Rechtsanwälte 

w e g e n Forderung

zeige ich die Vertretung der Klägerin an.

Seite 1 von 27

Namens und in Vollmacht erhebe ich

K l a g e

und werde beantragen zu erkennen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Kostenvorschuss in Höhe von 65.000,00 € zu zahlen;
2. Anträge gemäß §§ 307, 331 III ZPO werden gestellt.
3. Es wird gebeten, für die mündliche Verhandlung einen Dolmetscher der englischen Sprache beizuziehen.

Es wird ferner beantragt,

4. die Akten [REDACTED], LG Kiel (selbstständiges Beweisverfahren) beizuziehen.

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] in [REDACTED]. Sie erwarb den Grundbesitz von der Beklagten durch Urkunde des Notars [REDACTED], Bad Segeberg vom [REDACTED], UR-Nr.: [REDACTED], 2006 zum Kaufpreis von 195.000,00 €.

Beweis:

- Vorlage des notariellen Grundstückskaufvertrages vom [REDACTED], 2006 in Kopie - Anlage K 1

Die Klägerin begehrt mit dieser Klage die Zahlung eines Kostenvorschusses, um eine Mängelbeseitigung an der Immobilie vornehmen zu können.

Vor dem Landgericht Kiel unter dem Aktenzeichen [REDACTED] wurde ein selbstständiges Beweisverfahren durchgeführt.

Im Einzelnen:

1.

Durch Grundstückskaufvertrag vom [REDACTED].2006, UR-Nr.: [REDACTED]/2006 des Notars [REDACTED], Bad Segeberg erwarb die Klägerin den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch AG Bad Segeberg, [REDACTED], Blatt [REDACTED], bestehend aus dem Flurstück Gemarkung [REDACTED], Flur Nr. [REDACTED], groß [REDACTED] m².

Beweis:

- Vorlage des Grundstückskaufvertrages vom [REDACTED].2009, b.b.
- Beiziehung der Grundakten, [REDACTED] Blatt [REDACTED]

Gemäß § 2 des Vertrages zahlte die Klägerin einen Kaufpreis in Höhe von 195.000,00 €.

Die Übergabe des Grundbesitzes war für den [REDACTED].2006, nicht jedoch vor Begleichung des vollen Kaufpreises vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Klägerin, die von England nach Deutschland übersiedelte, ihr in England gelegenen Grundbesitz noch nicht veräußert, sodass sie in England verbleiben musste. Die Klägerin gestattete deshalb der Beklagten, weiter den Grundbesitz [REDACTED], [REDACTED] zu bewohnen.

Die Beklagte räumte den Kaufgegenstand, soweit der Klägerin bekannt, am Wochenende des [REDACTED]. Am [REDACTED] zog die Klägerin ein.

2.

Gemäß § 3 des Kaufvertrages haben die Parteien vereinbart:

„Jegliche Ansprüche und Rechte der Käuferin wegen Sachmängeln, seien sie erkennbar oder nicht, werden ausdrücklich ausgeschlossen, auch bezüglich des mitverkauften Inventars. Das gilt auch für Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, die Verkäuferin handelt vorsätzlich.

Die Verkäuferin erklärt, daß ihr von einem Befall mit Hausbock, Hausschwamm oder Trockenfäule nichts bekannt ist, desgleichen nichts von wesentlichen Baumängeln und nichts von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.“

Beweis:

- Vorlage des Grundstückskaufvertrages, b.b.

3.

Die Beklagte hat ihr bekannte wesentliche Mängel des Kaufgegenstandes arglistig verschwiegen. Der Kaufgegenstand weist insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Keller innen und Feuchtigkeitsschäden außen (Abdichtung) auf, die der Beklagten bekannt waren, von dieser jedoch nicht der Klägerin mitgeteilt worden sind. Im Einzelnen wird hierauf weiter unten einzugehen sein.

4.

Die Klägerin hatte bis Ende 2006 ihren Lebensmittelpunkt in England. Ende 2005/Anfang 2006 lernte die Klägerin die Zeugin J. [REDACTED] aus [REDACTED] anlässlich einer Beerdigungsfeier kennen. Die Klägerin ist Cousine der Schwiegermutter der Zeugin [REDACTED] aus erster Ehe.

Anlass war die Beerdigung der „Ex-Schwiegermutter“ der Zeugin [REDACTED]; die Klägerin war aus diesem Grunde aus England nach Deutschland angereist.

Bei dieser Gelegenheit erklärte die Klägerin gegenüber der Zeugin [REDACTED], dass sie gerne wieder nach Deutschland zurück käme und die Klägerin bekundete ihr Interesse an dem Erwerb einer Immobilie.

Die Zeugin [REDACTED] bekundete daraufhin ihre Bereitschaft, der Klägerin behilflich zu sein. Die Zeugin [REDACTED] machte sich daraufhin bei der Immobilienfirma [REDACTED] kundig und beschaffte Unterlagen über in Frage kommende Immobilien.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Die Zeugin [REDACTED] trat in Kontakt mit dem Zeugen [REDACTED], einem Mitarbeiter der Immobilienfirma [REDACTED]. Dieser übersandte Unterlagen den Kaufgegenstand betreffend sowohl an die Klägerin als auch an die Zeugin [REDACTED].

Beweis:

- wie oben
- Zeugnis des Herrn [REDACTED], zu laden über [REDACTED]

Es kam dann zu einem ersten Besichtigungstermin im Hause der Beklagten.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]
- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Wie bereits ausgeführt, hatten die Klägerin und die Zeugin [REDACTED] Unterlagen über den Grundbesitz [REDACTED], [REDACTED] vom Zeugen [REDACTED] erhalten.

Die Zeugin [REDACTED] hat dann zusammen mit der Klägerin und dem Immobilienmakler [REDACTED] den Kaufgegenstand in Augenschein genommen.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]
- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Anlässlich der Besichtigung war es dann so, dass der Zeuge [REDACTED], die Zeugin [REDACTED] und die Klägerin in das Kellergeschoss des Hauses gingen, um dieses - wie auch den Rest des Hauses - in Augenschein zu nehmen.

Beweis:

- wie oben

Der Zeugin [REDACTED] fiel auf, dass im gesamten Bereich der Fußleisten - das ganze Kellergeschoss war holzvertäfelt - ein etwa 6-7 cm breiter Wasserstreifen sichtbar war.

Beweis:

- wie oben

Die Zeugin [REDACTED] wandte sich an den Zeugen [REDACTED] mit der Frage, wodurch dieser Wasserstreifen entstanden sei.

Beweis:

- wie oben

Der Zeuge [REDACTED] erklärte, es sei mal ein Wassereinbruch gewesen und zwar durch die Kellerfenster. Es sei jedoch alles beseitigt und alles in Ordnung.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]
- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Auf Grund dieser Äußerungen des Zeugen [REDACTED], bei diesem Gespräch war auch die Klägerin zugegen, war die Klägerin verunsichert und machte den Vorschlag, dass sich doch ein Fachmann dieses einmal alles anschauen sollte.

Beweis:

- wie oben

Die Klägerin, der Zeuge [REDACTED] und die Zeugin [REDACTED] begaben sich dann aus dem Kellerbereich nach oben ins erste Geschoss, wo sich der Zeuge [REDACTED] und die Beklagte aufhielten.

Beweis:

- wie oben

Es wurde dann nochmals das Thema Wasserrand im Kellergeschoss angesprochen.

Beweis:

- wie oben

Als die Klägerin in Gegenwart der Beklagten nochmals anregte, dass doch ein Fachmann sich das ganze Haus nochmals anschauen sollte, erklärte die Beklagte, dass ja schon andere Interessenten da gewesen seien in Begleitung eines Fachmannes und die „Bausubstanz“ in gutem Zustand sei.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]
- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Auf Grund dieser Angaben der Beklagten nahm die Klägerin davon Abstand, einen Fachmann zu Rate zu ziehen.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]
- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Die Zeugin [REDACTED] hatte zu der Beklagten ein sehr gutes Verhältnis, das sich im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zwischen der Beklagten und der Klägerin ergeben hatte.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Verdeutlicht wird dieses gute Verhältnis zwischen der Zeugin [REDACTED] und der Beklagten dadurch, dass die Beklagte noch bei dem Richtfest ihres neuen Hauses die Zeugin [REDACTED] eingeladen hatte.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Die Klägerin hatte zu der Zeugin [REDACTED] volles Vertrauen; die Klägerin hatte der Zeugin [REDACTED] Vollmacht auch Kontovollmacht erteilt.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]

Die Zeugin [REDACTED] hat dann auch zwischen der Beklagten und der Klägerin vermittelt nämlich dahingehend, dass die Beklagte noch länger in dem Haus wohnen bleiben konnte, weil der Neubau der Beklagte noch nicht fertig gestellt war.

Beweis:

- Zeugnis der Frau [REDACTED]

5.

Im Rahmen einer weiteren Besichtigung des Kaufgegenstandes waren der Zeuge [REDACTED], die Klägerin sowie der Zeuge [REDACTED] – es handelt sich hierbei um den Ehegatten der Zeugin [REDACTED] – zugegen. Ebenfalls war die Beklagte und ihr Ehegatte, der Zeuge [REDACTED], anwesend.

Der Zeuge [REDACTED], die Klägerin und der Zeuge [REDACTED] nahmen das Kellergeschoss in Augenschein, während der Ehemann der Beklagten und die Beklagte selbst im Erdgeschoss verblieben.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]
- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Bei Inaugenscheinnahme des Kellergeschosses nahm der Zeuge [REDACTED] einen Wasserrand im Fußleistenbereich wahr.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] wandte sich an den Immobilienmakler [REDACTED] und fragte sinngemäß was es mit dem Wasserrand im Fußleistenbereich auf sich habe.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]
- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] nahm keine Stellung, sondern bat den Ehemann der Beklagten, den Zeugen [REDACTED], nach unten in den Keller, damit dieser eine Stellungnahme abgibt.

Der Zeuge [REDACTED] erklärte, es seien zum Teil die Kellerfenster zugemacht worden, man habe in den Lichtschächten dieser zugemachten Fenster Blumen angepflanzt, die Schächte seien also mit Mutterboden verfüllt worden und Pflanzungen angelegt worden. Dabei habe man festgestellt, dass Wasser/Regenwasser nicht abgelaufen sei, sondern es sei durch die Fenster in das Hausinnere in den Bereich des Kellergeschosses eingedrungen.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] erklärte weiter, man habe dieses Problem beseitigt und zwar dadurch, dass die Lichtschächte von außen vom Mauerwerk des Kellers gelöst, das heißt abgeschlagen worden seien.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Weiter der Zeuge:

Man habe die Schächte aus dem Erdreich genommen, sodass das Wasser wieder normal versickern konnte.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Weitere Erläuterungen gab der Zeuge [REDACTED] nicht ab.

6.

Der Zeuge und Polizeibeamte [REDACTED] war unmittelbarer Nachbar der Beklagten. Es bestand zwischen dem Zeugen [REDACTED] und der Familie der Beklagten ein „normales nachbarschaftliches Verhältnis“.

Der Zeuge [REDACTED] erinnert, dass auf dem Grundstück der Beklagten sich ein Betonring befand.

Vor dem Verkauf der Immobilie an die Klägerin hatte der Zeuge [REDACTED] den Zeugen [REDACTED] und Ehemann der Beklagten auf diesen Betonring angesprochen. Der Zeuge [REDACTED] erklärte, der Betonring sei eingebaut worden, um zu verhindern, dass Wasser in das Kellergeschoss eindringe.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] erinnert ferner, dass im Einfahrtsbereich zum Grundstück der Beklagten und zwar in Richtung zur Hauseingangstür

Aufgrabungen vor dem Verkauf der Immobilie an die Klägerin vorgenommen worden sind.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

7.

Zur anderen Seite ist der Zeuge [REDACTED] Nachbar der Beklagten gewesen.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] ist aus Straßenansicht [REDACTED] gesehen zur linken Hand Nachbar jetzt der Klägerin.

Vor dem Verkauf der Immobilie von der Beklagten an die Klägerin wurde der Zeuge [REDACTED] darauf aufmerksam, dass in der Einfahrt vor dem Haus der Beklagten eine Aufgrabung stattfand.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Die Aufgrabung ging an der Hauswand zum Keller zur Hauseingangstür hin.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Nach der Erinnerung des Zeugen [REDACTED] ging die Aufgrabung tief ins Erdreich, wobei er nicht mit Sicherheit sagen kann, dass sie das Fundament des Hauses erreichten.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] hat den Ehemann der Beklagten, den Zeugen [REDACTED], bei der Durchführung der Arbeiten gesehen.

Beweis:

- wie oben

Der Zeuge ██████ begab sich zum Zeugen ██████, der sich an der Baustelle befand und fragte nach dem Grund der Aufgrabungen. Der Zeuge ██████ erklärte, man habe Feuchtigkeit im Kellerbereich.

Beweis:

- wie oben

Der Zeuge ██████ war im Begriff, die Außenwand des Kellers in der Aufgrabung mit einer schwarzen Schicht zu versehen.

Beweis:

- wie oben

8.

Zu den Besichtigungszeitpunkten war der Keller voll gestellt. Dort, wo die Wasseruhr hinter der Holzvertäfelung montiert ist, war zwar eine große Revisionsklappe in die Holzvertäfelung eingeschnitten, diese wurde aber nicht geöffnet.

Vor dem straßenseitigen Teil der Wand standen Waschmaschine und andere Geräte, sodass die dahinterliegende Wand nicht besichtigt werden konnte.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn ██████
- Zeugnis der Frau ██████
- Zeugnis des Herrn ██████

Beim Einzug hat die Klägerin die Ausblühungen und Schwärzungen an der Kellerwand gesehen, sich aber nichts besonderes dabei gedacht.

Wie bereits im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens vorgetragen, sind in England kaum unterkellerte Häuser vorhanden, sodass die Klägerin damit keine Erfahrungen hatte und keinen Argwohn hegte.

Am Samstag, den [REDACTED], stellte die Klägerin morgens im Keller plötzlich Wasser fest und zwar in der Ecke der Wasseruhr. Diese ist in der nordöstlichen Ecke des Kellers, dort, wo im Kellergeschossplan die Küche eingezeichnet ist.

Beweis:

- **Vorlage des Kellergeschossplans in Kopie – Anlage K 2**

Es stand etwa auf einer Fläche von 4 m² Wasser ca. 2 cm hoch auf dem Boden. Die Klägerin hat ca. 5 normale Eimer, also mindestens 50 Liter Wasser, aufgefuehelt und entsorgt. Sie hat dann die Revisionsklappe vor der Wasseruhr geöffnet und das eindringende Wasser gesehen.

Beweis:

- **Parteivernehmung der Klägerin**
- **Zeugnis des Lebensgefährten der Klägerin, Herrn [REDACTED]**

Als die Beklagte auf den Wasserschaden angesprochen wurde, erklärte diese, von einem Wassereinbruch in diesem Bereich habe sie nie etwas mitbekommen, es habe nur den einen Wassereinbruch an der Tür des Kellerniederganges gegeben, von dem sie bei der Besichtigung erzählt habe. Weitere Wasserschäden seien nicht aufgetreten.

Beweis:

- **Parteivernehmung der Beklagten**

9.

Die Klägerin hat unter dem Aktenzeichen [REDACTED], LG Kiel ein selbstständiges Beweisverfahren durchgeführt.

Beweis:

- **Beiziehung der Akte [REDACTED], LG Kiel**

Es erging der Beschluss des Landgerichts Kiel vom [REDACTED], [REDACTED] mit folgendem Inhalt:

B e s c h l u s s

In dem selbständigen Beweisverfahren

der Frau [REDACTED],

- Antragstellerin -

- Verfahrensbevollmächtigter: [REDACTED]

gegen

Frau [REDACTED]

- Antragsgegnerin -

- Verfahrensbevollmächtigte: [REDACTED]

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Kiel am [REDACTED] beschlossen:

I. Im selbständigen Beweisverfahren gem. §§ 485 ff. ZPO wird die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zu den folgenden Beweisbehauptungen, betreffend das Gebäude [REDACTED], angeordnet:

1.

- a. Die Abdichtung des Kellergeschosses gegen von außen anstehende Feuchtigkeit ist mangelhaft, so dass Feuchtigkeit in den Keller eindringt, insbesondere an der von der Straße aus gesehen vorderen linken Hausecke und an der linken Hauswand.
- b. Aus einem Entlüftungsrohr im Dachgeschoss tropft Wasser.
- c. Im Wohnzimmer und dem angrenzenden kleinen Raum ist der Boden durchgängig gefliest, allerdings liegt der Fußboden des Nebenraums in der Mitte ca. 1,5 cm über dem Niveau des Wohnzimmerbodens und stellt deswegen eine Stolperkante dar.

2. Aus den an der Kellerinnenseite sichtbaren Verfärbungen und Feuchtigkeitsschäden ergibt sich, dass dieser Mangel der eindringenden Feuchtigkeit schon vor dem 04.08.2006 vorhanden war.
3. Welches sind die Ursachen?
4. Die Behebung der unter Ziffer 1 a) bezeichneten baulichen Zustände bzw. Mängel erfordert mindestens den Aufwand, wie er im Angebot der Firma R. [REDACTED] vom 2 [REDACTED] 07 beschrieben ist. Die darin genannten Kosten von 32.837,46 € sind notwendig, ortsüblich und angemessen.
5. Welche Kosten erfordert die Beseitigung der unter Ziffer 1 b) und c) genannten Mängel?

II. Zum Sachverständigen wird bestellt:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

III. Die Beauftragung des Sachverständigen ist davon abhängig, dass die Antragstellerin innerhalb von **2 Wochen** einen Auslagenvorschuss in Höhe von 2.000,00 € einzahlt.

Kiel, 25. Mai 2007
Landgericht, 11. Zivilkammer
Der Einzelrichter
[REDACTED]
Vorsitzender Richter am Landgericht

Beweis:

- **Vorlage des Beschlusses des LG Kiel vom 25.05.2007 in
Kopie – Anlage K 3**

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 17.12.2007 die im gerichtlichen Beschluss niedergelegten Beweisfragen wie folgt beantwortet:

3. Beantwortung der Fragen

Ziffer, Kurztex	Beantwortung
zu I.a. : Die Abdichtung des Kellergeschosses gegen von außen anstehende Feuchtigkeit ist mangel- haft, so dass Feuchtigkeit ...	- Ja, das Kellermauerwerk ist in der Sockelzone und auch im übrigen Wand- bereich, s. Aufgrabung, so geschädigt, dass die gesamte Sockelzone als undicht - bezeichnet werden kann, insbesondere die geöffnete NW - Außenwandecke, wie unter I.a. bezeichnet. - Die Feststellungen vor Ort zeigen ein eindeutiges Bild mit gravierenden Sub- stanzmängeln und z.T. extremen Folgeschäden innen. Die Ursache stellt eine nicht mehr funktionstaugliche Altabdichtung des erd- berührten Bereiches dar.
zu I.b. : Entlüftungsröhr, DG, tropfendes Wasser	Ja, es tropft aus dem Entlüftungsröhr im Dachgeschoss. Die Ursache dafür ist mit Sicherheit die Undichtigkeit des im Inneren sich bildenden Tauwassers (Kondensat), dad das Dachgeschoss nicht wärmege- dämmt und kalt ist. Des weiteren wird die Kondensation durch eine fehlende

3. Beantwortung der Fragen

Ziffer, Kurztext

Beantwortung

noch zu I.b.

Wärmeschutzummantelung begünstigt. Diese ist nach zu rüsten

zu I.c. :

Niveaunterschied im
Fußboden

- Ja, der Niveauunterschied von 1,5 cm ist festgestellt worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass - so angegeben - nach der Entfernung der Trennwand das unterschiedliche Niveau der ehemals getrennten Räume sichtbar wurde, es bauüblich ist, dass Estriche nicht überall - und somit auch die darauf aufgetragenen Beläge - nicht durchgängig die gleiche fertige Höhe aufweisen. Es ist insbesondere bei benachbarten Räumen, die mit einer Wand getrennt sind, nach deren (teilweisen) Entfernung damit zu rechnen, dass das Niveau angeglichen werden muß bzw. ein teilweiser Abtrag des Belages samt Unterbau zu erneuern sind.

- Im derzeitigen Zustand stellt der Niveauunterschied eine unfallträchtige Stolperkante dar.

zu 2 :

- Ja, aus dem festgestellten Schadensbildern der Kelleraußenwände, die an verschiedenen Stellen durch Entformen der Holzverschalung sichtbar wurden, ist auf Grund der z. T. extremen Ausentwicklung und der Ausbreitung klar zu folgern, dass ein Eindringen von Feuchtigkeit in die Außenwände schon vor dem 04.08.2006 gegeben war. Es war lediglich eine Frage der Zeit, wann denn das von außen durchtretende Wasser sich als dunkler „Feuchtehorizont“ auf der innenliegenden Holzverschalung der Außenwände abzeichnet.

zu 3:

- Ursächlich sind :

- die mangelhafte und nicht mehr funktionstauglichkeit der Flächenabdichtung der Kelleraußenwandabdichtung aus dem Erstellungsjahr (es war im aufgetragenen Bereich nicht erkennbar, dass es zwischenzeitig eine Überarbeitung der Abdichtungsfläche gegeben hat, also weiterer Hinweis auf einen „Altschaden“)

- die eindeutig mangelhafte und handwerklich untaugliche Abdichtung der einbindenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die schon lange Zeit Wasser eindringen ließ,

- die nicht vorhandene Abdichtung der Sockelzone des Hauses über Erdgleiche und die dort bereichsweise festgestellten Risse und Schadstellen,

3. Beantwortung der Fragen

Ziffer, Kurztext	Beantwortung
zu 4.:	Kosten der Maßnahmen außen : Die Kosten im Angebot der Firma Rudolf Hamann vom 28.03.2007 sind im wesentlichen angemessen, z.T. günstig, bzw. marktüblich. Es fehlen nach Rücksprache mit Herrn Hamann jedoch hier : - 7 Drainagespülschächte à netto Euro 435,00 (im Angebot nicht berücksichtigt, da bei jedem Richtungswechsel solch ein Schacht einzubauen ist), Lieferrn und Einbauen inkl. Aufsatzstücken bis 3,00 m Tiefe (gem. DIN 4095) 3.045,00 - Perimeter-Dämmung (geschlossenzellige extrudierte Schaumstoffplatten / Schutz der Abdichtung + Wärmedämmung), besser als Grundmauerschutzfolie in diesem Falle 3.705,00 - Zulage zur Abdichtung, diese sollte eine Trockenschichtstärke (KMB, kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung) von 5 mm haben, üblich sind 3-4 mm, hierfür sicherheitshalber 1.350,00 <hr/> Summe zusätzlich, netto : 8.100,00 davon abzuziehen ist aus dem Angebot Hamann : - die Grundmauerschutzfolie (Sulfitin DS- Systemschutz) 1.917,00 <hr/> verbleiben : 6.183,00

Empfohlen wird, da nahezu jede Baustelle, die eine Instandsetzung beinhaltet „Überraschungen“ beim Aufgraben zeitigt, eine ca. 15% Sicherheitsmarge* einzukalkulieren. Wird diese nicht gebraucht, entfällt sie einfach. (* üblich bei Bauten der Hochbaubehörde)

Fraglich ist aus sachverständiger Sicht der Verbleib der außenliegende Kellertreppe. Regolar müssen die Stufen herausgenommen werden, damit überhaupt an die dahinterliegende Kellerwand abdichtungstechnisch heranzukommen ist. Sie müssen dann nach der Abdichtung wieder eingebaut werden. Vorausgesetzt wird hier zunächst, dass eine abgetreppete Wandscheibe vor der Wand, die die Stufen trägt, erst abgerissen werden

3. Beantwortung der Fragen

Ziffer, Kurztext	Beantwortung
noch zu 4.:	muß und dann neu davor wieder aufgebaut werden muß. Dafür ist zu kalkulieren, hier grob geschätzt:
	- Abbruch 1 Auflagerwand und Wiederaufbau : ca. 420,00
	- Ausbau der Kellerstufen mit Hebezeug, seitl. Lagerung und Wiedereinbau, grob geschätzt . 580,00
	Zusammen sind das bis hier :
	- netto lt. Angebot Fa. Hamann : 27.594,50
	- zuzüglich der o.a. Zusatzkosten : 6.183,00
	- Bearbeitung Außentreppe, zus. 1.000,00
	<hr/>
	zusammen netto : 34.777,50
	zuzüglich 15% Sicherheitsmarge : ca. 5.200,00
	zusammen netto : 39.777,50
	<hr/>
Frage : Soll die Baumaßnahme überwacht werden ?	
Hinweis : ein Bauleiter / Architekt / Bauingenieur kostet gem. HOAI, § 15, Zone III, Mittelsatz - ohne Bearbeitung LV und Vergabe, nur Bauleitung / Bauüberwachung und Kosten- kontrolle inkl. § 27 für Instandsetzungszuschlag ca. 2.460,00	
	<hr/>
Summe netto :	42.242,25
Zuzüglich 19% Mwst :	8.026,03
brutto :	50.268,28

Die vielerorts gültige grobe Schätzung für derartige Maßnahmen bei Einfamilienhäusern von ca. 50.000,00 Euro wird hier bestätigt.

Bisher ist nicht die Rede von Innenarbeiten im Keller. Entweder sind diese bewusst nicht gefragt worden - aus welchem Grund ist nicht bekannt - oder sie sind vergessen worden. Sie gehören jedenfalls dazu. Das heißt : - Abriss der Holzvertäfelung, Abtransportieren in einen Container mit Entsorgung, da kontaminiert, Containerkosten, Teil-Putzermuerung (Sockelzone) und Anstrichermuerung (von einer neuerlichen Holzvertäfelung ohne Hinterlüftung auf Lattung wird abgeraten), Bauüberwachung.
Wird diese Kostenangabe noch gewünscht ? Dazu bitte ich ggfs. um eine Nachricht vom Gericht.

Dipl.-Ing. [REDACTED], ö.b.u.v. Sachverständiger HfK-Lüneburg - [REDACTED] Steine
 [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 L.G. Kiel, [REDACTED] / F.J. [REDACTED] Selbständiges Beweisverfahren, 17.12.2007, Seite 10

3. Beantwortung der Fragen

Ziffer, Kurztext

Beantwortung

zu 5.:

Kosten der Maßnahmen am Entlüftungsrohr :

- Dichtungsmanschette um den Übergang Muffe zum Anschlussrohr, geschätzt : 20,00

- Ummantelung des Entlüftungsrohres mit Wärmedämmung ab Oberkante Fußboden bis Unterkante Dachdeckung, ca. 140,00

netto : 160,00

zuzüglich 19% Mwst.

Kosten der Maßnahmen für Niveaueingleichung :

Dafür ist im Nebenraum der Estrich samt Fliesenbelag zu erneuern. Frage : Gibt es die Bodenfliesen noch :

- Ausräumen der Möbel seitens der Eigentümer (oder zum Nachweis)

- grob geschätzt : Fliesen - und Estrichausbau, ca. 10 m² im Nebenraum zuzügl. Wiedereinbau inkl Fliesenarbeiten 1.400,00

zuzügl. Abtransport, Containerkosten + Entsorgung 150,00

zuzügl. Nebenkosten wie : Staubwand zum Wohnzimmer setzen,

Fußbodenschutz in der Wohnung (Zugang), Trennfugenprofil,

Reinigungsarbeiten nach Abschluss der Maßnahme, geschätzt 700,00

netto : 2.250,00

zuzüglich 19% Mwst.

~~Sachverständiger~~

17.12.2007, zp, am



~~Sachverständiger~~

Beweis:

- Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen [REDACTED] in Kopie – Anlage K 4
- Beiziehung der Akte [REDACTED]

Der Sachverständige hat sodann eine ergänzende grobe Kostenschätzung gemäß Ergänzungsgutachten vom 07.06.2008 abgegeben.

Beweis:

- Vorlage der ergänzenden groben Kostenschätzung vom 07.06.2008 in Kopie – Anlage K 5

Durch Beschluss vom 28.08.2008 hat das Landgericht die Einholung eines weiteren schriftlichen Ergänzungsgutachtens angeordnet. Die Stellungnahme des Sachverständigen ging mit Schreiben vom 16.04.2009 dem Landgericht Kiel am 23.04.2009 zu.

In dem Ergänzungsgutachten heißt es:

I. Schriftsatz der Antragstellerin vom 02.07.2008
 Beantwortung / Stellungnahme zu den Fragen

Pkt.,Seite, Absatz	Stichwort, Textbeginn...	Stellungnahme, Antwort	netto Euro
2.1.	1.Ausräumender Möbel Stolperkante...	590,00 plus 2x 4 Std. à 35,00 € netto für einen Hilfsmann wären meine Obergrenze für die Möbel, ebenso ist die Kostenminderungspflicht im Spiel. Der große Schrank ist sicherlich ein Sonderstück, könnte aber m.E. auch auf die zweite Zimmerhälfte geschoben und sorgfältig abgedeckt werden. Es sollte nach Angebot pauschal abgerechnet werden. Ich bleibe bei meiner Auffassung, dass sich ca. 1,4 cm auf einem z.B. angeschrägtem Hartholzteil, das so breit ist wie Das Bekleidungsfutter des Türrahmen, also ca. 12 - 15 cm sehr gut angleichen kann. Das ist dann keine Stolperkante mehr. Es bleibt bei ca. 70,00 €.	max.: 590,00 + 280,00 ergeben : 870,00 €
2.2.	Die Contain- nerkosten...	Es wurde ein 1 m ³ -Container zugrundegelegt. Mehr Schutt sollte eigentlich nicht anfallen, es sei denn es wird unsachgemäß im Container verfüllt. Maximal sind aus m. Erfahrung her bei richtiger Baustellenorganisation 2 kleine Container anzusetzen, wobei der 2. Container nicht voll werden wird.	max.: 180,00 €
2.1.+2.2.:		Zusammenfassung der Kosten, Erneuerung Wohnzimmer : 1. Ausräumen der Möbel, maximal : . 870,00 2. Containerkosten, maximal : .180,00 3. Fliesen abschlagen, 36 qm: 1.260,00 4. Staubwand : .130,00 5. Abflexen und Ausgleichspachtel des zu hohen Estrichtelles : .280,00 6. Verlegung neuer Fliesen : 1.728,00 7. Sockelleisten neu : .576,00 8. Anstrich und Grundierung : .070,00 9. Übergangsprofil /Hartholz z.B. .070,00 Summe : max : 5.164,00	5.164,00
3, 3b	Kosten der Maßnahmen innen	Beseitigung der Feuchteschäden Kellerbereich, Innen Die Auflistung für die Kosten der Maßnahmen innen sind in der Tat immer schwierig, da nicht so genau alles ohne Öffnung der einzelnen Objekte zu bestimmen ist. Das betrifft z.B. die ggfs. erford. Aus- und Neueinbauten von Installationen, die ich auch nicht näher beurteilen kann. Deshalb wird auf geschätzte ca.-Kosten zurückgegriffen. Die Kosten lassen sich dann insgesamt mit einer Marge für Unvorhergesehenes abdecken, da die Leistungen in der Regel nach Tages/ Studenaufwand erfolgen.	17.500,00€ hier bisher ein guter mittlerer Schätzwert

...r.u.v. Sachverständiger
 ...
 ...
 LGKI, ... Ergänzende Stellungnahme vom 16.04.2009 Seite 3

Pkt.,Seite, Absatz	Stichwort, Textbeginn..	Stellungnahme, Antwort	netto Euro
2, Pkt. 3.	Kellerbereich außen...	Es werden hier, wenn juristisch korrekt, wie im o.a. Schriftsatz haltbar, die Kosten für die Maßnahmen außen unter Weglassung der Ringdrainage, Pumpe, der Spülschächte Zuzüglich der Zulage der Abdichtung noch betragen : Anmerkung : Eine Perimeterdämmung hat heute gem. den Anforderungen der EnEV zu erfolgen, sie dient ebenfalls als Schutz der Abdichtung. Das diese juristisch nicht einrechenbar sind, ist bekannt.	25.969,00

Zusammenstellung der Kosten bisher, innen und außen, dann :

1. Entlüftung Dachgeschoss	160,00
2. Wohnzimmerbereich innen inkl. Eliminierung Stolperkante	5.164,00
3. Beseitigung Feuchteschäden Keller innen	17.500,00
4. Beseitigung Feuchteschäden außen, Abdichtung	25.969,00
Zwischensumme, netto :	48.793,00
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer :	9.270,67
brutto :	58.063,67

II. Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 06.08.2008
 Beantwortung / Stellungnahme zu den Fragen

Pkt.,Seite, Absatz	Stichwort, Textbeginn..	Stellungnahme, Antwort	netto Euro
--------------------	-------------------------	------------------------	------------

1., letzter Abs.,Seite 99a/d.Akte	Fakt ist...	Ich vertrete die Auffassung, dass eine Stufe, insofern sie, wie hier dann abgeschrägt entschärft als Hartholzkeil umgewandelt wird, hinnehmbar ist.	
2, 3. Absatz	Der Gutachter...	Die Kosten für die Ausräumung könne, wie gesagt differieren, deshalb meine Marge, wie vor genannt. Das ist jedoch dann ein Maximum, denn es könne sehr wohl „Verschiebaktionen“ mit einfacher Planung und gründlicher Abdeckung hier greifen.	

Pkt.,Seite, Absatz	Stichwort, Textbeginn..	Stellungnahme, Antwort	netto Euro
3, 1.- 3.Abs.	Die Antragstellerin..	<p>Die Auflistung der Streichungen ist technisch nicht haltbar, da sie gegen die geltenden Normen verstößt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Abdichtung muss geschützt werden (DIN 18195), - ebenfalls ist der lehmige, z.T. steindurchsetzte Boden dann ein Risiko. Es kann dadurch zu anstauendem Sickerwasser führen, was einer Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich macht, das hier nach Auskunft bisher nicht ansteht. Das war wohl auch der Grund, weshalb Wasser sich vor den Kellerwänden überhaupt halten konnte, weil es nicht durch entsprechend nichtbindigen Boden gehalten wurde und sodann die alte Abdichtung nachhaltig angreifen (Ph-Wert II) konnte. Also Fazit : Eine Sand - oder Kiesverfüllung ist technisch unabdingbar. Wird das lehmige Material wieder eingebaut, ist ein neuerlicher Lastfall und ein Angriff der Abdichtungsmaterialien zu erwarten. 	
		<p>Somit verbleiben :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perimeterdämmung (Kosten : 3705,00 netto €) 2. Sand oder Kiesverfüllung (kein splittiges Kiesmaterial zulässig nach DIN 4095) 3. der lehmige Boden ist abzufahren, 1.917,00 € verbleiben ! 4. Verfüllung mit stein/splittfreiem Kies, es verbleiben 1.197,00 € <p>Die Grundmauerschutzfolie könnte, wenn Perimeterdämmung, s. Gutachten, eingebaut wird, entfallen.</p>	
3, 5.Absatz	In der mündlichen Verh...	Das stellt eine juristische Wertung dar. Wie die Wertung der offensichtlich und vor Ort bewiesen Untauglichkeit der vorh. Abdichtung vorgenommen wird, muss juristisch entschieden werden.	
3, letzter Absatz	3.Kosten zur Sanierung der Kellerräume	Das sind schwer einzuschätzende Kosten, wie bereits oben ausgeführt. Ich gehe nach wie vor von einer Summe von ca. 17.500 € grob geschätzt aus, da sich erst beim Öffnen, d.h. Abbruch der Teile und Bereiche der genaue Aufwand herausstellt.	
		<p>Es wird daher auch immer bei solchen Arbeiten ein Margen von ca. 15% für Unvorhergesehenes einzurechnen sein. Das heißt :</p> <p>Zu den 58.065,67 kämen dann 12.484,19 Euro hinzu. Die werden möglicherweise nicht gebraucht, aber sollten „im Topf“ zum Nachweis sein.</p>	

VDI BDB, ö.b.u.v. Sachverständiger IHK Lüneburg-Wolfsburg
Ergänzende Stellungnahme vom 16.04.2009. Seite 5

Die runden 70.000 Euro brutto sind in jedem Falle im relevanten und möglichem Rahmen. Oft genug scheitern Instandsetzungen an der von vorneherein zu geringen Abschätzung von Zusatzkosten. Wenn hier, s. Gutachten plötzlich Schuttmengen oder große Steine beim Aufgraben festgestellt werden, sind diese bei all den Abzügen, die die Anwälte gerne hätten, nicht berücksichtigt.

Ich stehe auch fermündlich ggfs. für den Vorsitzenden Richter für eine Rücksprache zur Verfügung. Eine nochmalige mündliche Anhörung ist m.E. nicht mehr erforderlich.

16./ 20.04.2009

[Redacted]



Leitung Jachim
[Redacted]

Beweis:

- Vorlage des Ergänzungsgutachtens des [Redacted] vom 16.04.2009 in Kopie Anlage K 6

10.

Auf der Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen [Redacted] im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens belaufen sich die voraussichtlichen Aufwendungen auf 70.000,00 €, die hiermit als Vorschuss gegenüber der Beklagten geltend gemacht werden, jedoch zunächst – also vorläufig – in Höhe von 65.000,00 €.

Das Landgericht Kiel hat mit Beschluss vom 03.08.2009 den Gegenstandswert auf bis zu 65.000,00 € festgesetzt.

Beweis:

- **Vorlage des Beschlusses des LG Kiel - [REDACTED] - vom 03.08.2009 in Kopie - Anlage K 7**

11.

Die Beklagte hatte im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens mit Schriftsatz vom 20.05.2009 weitere ergänzende Auskünfte des Sachverständigen angefordert.

Daraufhin hatte das Gericht mit Beschluss vom 18.06.2009 die Einholung eines weiteren schriftlichen Ergänzungsgutachtens zu den Fragen der Beklagten aus deren Schriftsatz vom 20.05.2009 angeordnet und die Zahlung eines Auslagenvorschusses von der Beklagten in Höhe von 1.000,00 € angefordert.

Beweis:

- **Vorlage des Beschlusses des LG Kiel, [REDACTED] vom 18.06.2009 in Kopie - Anlage K 8**

Sodann teilt die Beklagte mit Schriftsatz vom 06.07.2009 mit, dass sie nicht bereit sei, auf Grund des gerichtlichen Beschlusses vom 18.06.2009 einen Auslagenvorschuss in Höhe von 1.000,00 € zu leisten.

Beweis:

- **Vorlage des Schriftsatzes der Beklagten vom 06.07.2009 in Kopie - Anlage K 9**

Dies, obwohl der Beklagten sehr wohl bekannt ist, dass die Anforderung des Auslagenvorschusses sich als nicht anfechtbar darstellt und daher ins Leere geht (siehe hierzu Zöller, ZPO-Kommentar, 26. Auflage, § 490 Rdnr. 4 sowie OLG Frankfurt, MDR 2004, 1255).

Es wird deutlich, dass die Beklagte „auf Zeit spielt“. Dabei kann nicht übersehen werden, dass der Antrag der Klägerin auf Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens vom 26.03.2007 datiert.

Bereits mit Schriftsatz vom 06.08.2008 hatte die Beklagte im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens mitteilen lassen, dass der Klägerin nach Auffassung der Beklagten Mängelgewährleistungsrechte nicht zustünden. Die Beklagte hat diese Erklärung abgegeben, obwohl ihr die Gutachten des Sachverständigen zur Kenntnis gelangt sind, sodass hier von einer endgültigen Verweigerungshaltung der Beklagten ausgegangen werden muss.

Deutlich wird diese Haltung der Beklagten auch durch ihr Vergleichsangebot, Zahlung an die Klägerin in Höhe von 2.000,00 € leisten zu wollen.

Nach alledem ist die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe geboten.

12.

Die Beklagte wurde mit Schriftsatz vom 08.05.2009 unter Fristsetzung bis zum 15.05.2009 aufgefordert, einen Kostenvorschuss für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten in Höhe von 70.000,00 € zu zahlen.

Beweis:

- **Vorlage des Anspruchsschreibens des RA Neumann vom 08.05.2009 in Kopie – Anlage K 10**

Das Schreiben wurde den Bevollmächtigten der Beklagten vorab per E-Mail zugesandt, der Eingang von den Bevollmächtigten telefonisch bestätigt.

Die Beklagte wurde ferner mit Schreiben vom 12.05.2009 aufgefordert, eine Mängelbeseitigung auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens bis zum 05.06.2009 vorzunehmen und bis zum 19.05.2009 schriftlich zu erklären, dass sie zur Mängelbeseitigung bereit ist.

Beweis:

- **Vorlage des Anspruchsschreibens des RA Neumann vom 12.05.2009 in Kopie – Anlage K 11**

Die Beklagte hat weder ihre Bereitschaft zur Mängelbeseitigung bis heute erklärt noch eine Mängelbeseitigung vorgenommen noch Zahlung des Kostenvorschusses geleistet.

Gerichtskosten sind nach einem vorläufigen Gegenstandswert von 65.000,00 €, demnach also 1.668,00 € eingezahlt.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Neumann / Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung
der 11. Zivilkammer
des Landgerichts

Kiel, 17.12.2009

[REDACTED]

Gegenwärtig:

Richter am Landgericht
[REDACTED]
als Einzelrichter



- ohne Protokollkraft -

In dem Rechtsstreit

der [REDACTED]

- Klägerin -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Gerhard Neumann, Markt 9, 23812 Wahlstedt (09/00031) -

gegen

Frau [REDACTED]

- Beklagte -

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

Bei Aufruf der Sache erscheinen:

die Klägerin persönlich mit **Rechtsanwalt Neumann** sowie die Beklagte persönlich mit **Rechtsanwalt [REDACTED]**, ferner erschienen ist der Dolmetscher [REDACTED].

Der Dolmetscher wurde beehrt.

Zur Person des Dolmetschers:

Ich heiße

[REDACTED]

bin 54 Jahre alt,

vereidigter Dolmetscher.

Die Angelegenheit wurde mit den Beteiligten erörtert.

Das Gericht wies darauf hin, dass es nicht unerhebliche Zweifel bezüglich der vom Gutachter ermittelten Sanierungskosten hat. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen der Kammer in vergleichbaren Fällen erscheint ein deutlich niedrigerer Betrag realistisch.

Die Beklagte erklärte,

dass sie nicht über Barvermögen verfügt um größere Beträge zahlen zu können, dass sie aber eine Nachfinanzierung in Höhe von 10.000,-- € über eine Bank für realistisch hält. **Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden**

Vergleich:

Die Beklagte zahlt an die Klägerin zur Abgeltung aller Ansprüche aus diesem Rechtsstreit 20.000,-- €.

Sollte die Beklagte bis zum 28. Februar 2010 einen Betrag von 10.000,-- € an die Klägerin zahlen, so werden ihr die restlichen 10.000,-- € erlassen.


Sollte die Beklagte den Vergleichsbetrag nicht zahlen oder sollte er ihr nicht erlassen werden, so ist der Vergleichsbetrag mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen.

Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.


Mit diesem Vergleich erteilen sich die Parteien Generalquittung.

Vorgespielt und genehmigt.

Der Inhalt des Vergleichs sowie die Vorbereitungen wurden von dem Dolmetscher für die Klägerin übersetzt.


für die Richtigkeit der
Übertragung vom
Tonträger.



Ausgeteilt
am 21. Dez. 2009

als Oberrichter
des Landgerichts