

Vorab per Telefax: 0431/604-1588

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:
09/00047 / GN /Lu

Bei Antwort bitte angeben

Datum: 03.04.2009

In dem Rechtsstreit

zeige ich die Vertretung der Beklagten an.

Namens und in Vollmacht beantrage ich,

die Klage abzuweisen.

Desweiteren wird beantragt,

einen Dolmetscher der englischen Sprache beizuziehen.

Begründung:

I

1.
Der Klägerin steht ein Anspruch auf Rückabwicklung des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 14.08.2007 des Notars [REDACTED] UR-Nr. [REDACTED] im Wege des „großen Schadenersatzanspruches“ nicht zu.

Im Einzelnen erwidert die Beklagte auf die Klagschrift wie folgt, wobei sie in der Reihenfolge des klägerischen Sachvortrages verbleibt.

Seite 1 von 23

2.

Die Klägerin, die von ihr benannten Zeugen [REDACTED] und die Mutter der Klägerin [REDACTED] bewohnten die Immobilie, eingetragen im Grundbuch von [REDACTED], Blatt [REDACTED] ([REDACTED]) bereits vor Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 14.08.2007.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Zeugnis der [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]

Der Beklagten liegt der von Klägerseite angesprochene Mietvertrag vom 24.07.2007 nicht vor, sodass das Gericht gebeten wird,

der Klägerin aufzugeben, den Mietvertrag vom 24.07.2007 in Kopie dem Beklagtenvertreter zu überlassen.

Der Zeuge [REDACTED] überwies in jedem Fall am 03.08.2007 an die Beklagte auf deren Konto bei der [REDACTED], Konto-Nr.: [REDACTED] als Miete August 2007 800,00 €, die sich in 650,00 € + 150,00 € Warmmiete aufteilten.

Beweis:

- Vorlage des Kontoauszuges der Beklagten vom 10.08.2007, Konto-Nr. [REDACTED] in Kopie - Anlage B 1

Auch für September 2007 zahlte der Zeuge [REDACTED] am 05.09.2007 die Miete September 2007 in Höhe von 800,00 €

Beweis:

- Vorlage des Kontoauszuges der Beklagten vom 08.09.2007, Konto-Nr. [REDACTED] in Kopie - Anlage B 2

Richtig ist, dass zwischen der Beklagten und den Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] durch Einschaltung des Zeugen [REDACTED] ein Mietvertragsverhältnis über die Doppelhaushälfte zu Stande gekommen war.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Dabei hat sich der Zeuge [REDACTED] jedoch zu keiner Zeit als Eigentümer der Immobilie „geriert“.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Der Zeuge [REDACTED] ist als selbstständiger Malermeister in [REDACTED] tätig.
Er betreibt dort eine

Arbeitsgemeinschaft [REDACTED]
exklusive Wand- und Deckengestaltung, Fassadenbeschichtung.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des [REDACTED] an den
Zeugen [REDACTED] vom 23.07.2007 in Kopie
Anlage B 3

Der Zeuge [REDACTED] sowie die Mutter der Klägerin, die Zeugen [REDACTED],
waren offensichtlich rechtskundig hinsichtlich des Erwerbs von Grundvermögen. So
wandten sich die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] an den [REDACTED] mit
Schreiben vom 15.07.2007, in dem u.a. heißt:

" [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Herrn [REDACTED]
Per Fax. [REDACTED]

15.07.2007

Objekt [REDACTED]

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

*wie bereits mit Ihnen persönlich besprochen, haben wir auch den
Mietkauf in unseren Plänen bedacht, wobei Sie uns bestätigten, dass es
Ihnen gleich sei, von wem Sie das Geld bekommen würden.*

*Da wir ein sehr großes Sicherheitsbedürfnis haben, entschieden wir uns
nun für den Mietkauf, welcher auf die Gesamtlaufzeit auch noch ein
erhebliches Ersparnis für uns ist.*

*Wie ich Ihnen bereits am Freitagabend berichtete, hatten wir dort noch
ein Gespräch, bei dem wir dann eine mündliche Mietkaufzusage bekamen
und uns eine schriftliche Bestätigung für die nächste Woche zugesagt
worden ist.*

*Somit wird sich in der nächsten Woche die SRV mit Ihnen in Verbindung
setzen. Eine schriftliche Bestätigung sollen wir in den nächsten Tagen
erhalten, so dass Sie dann auch auf der sicheren Seite wären.*

*Da wir alle Kosten beim Mietkauf mit bedenken müssen, bitte ich Sie uns
noch einmal kurz Informationen zukommen zu lassen, ob noch
irgendwelche Erschließungskosten oder ähnliches (eventuell erst nach
dem Kauf) fällig sind.*

*Von der SRV wurde uns ein Bearbeitungszeitraum bis zur Auszahlung von
6 Wochen genannt, so dass unsere Vereinbarung mit der Miete nun
kurzfristig zum Tragen kommen könnte.*

Da wir nun kurzfristig auch den Telefonanbieter benachrichtigen müssen, um zu gewährleisten, dass wir beim Umzug auch weiter telefonisch erreichbar sind. Denn es gibt nichts Schlimmeres, als Firma nicht erreichbar zu sein. Dafür benötigen wir Ihre Hilfe, wie man dort effektiv vorgehen kann.

Muss dort noch eine ISDN Box installiert werden?

Wie können wir verbleiben, um dort tätig zu werden. Wie kann alles schnellst möglich und reibungslos von Statten gehen, damit wir bis zum 01.08.2007 bereits den Umzug vollzogen haben können.

Da wir in der 29. KW noch die eine oder andere Stunde Leerlauf eines Gesellen hätten, würde es gut klappen, um dort schon einmal geringe farbliche Effekte zu setzen.

Wir wissen, dass wir nun, nachdem die Frage der Finanzierung geklärt ist, mit Ihnen einen einvernehmlichen Weg finden müssen und sind dort auf Ihr Einvernehmen angewiesen.

Somit verbleiben wir, mit freundlichem Gruß, noch [REDACTED]

[REDACTED] und [REDACTED]

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] an [REDACTED] vom 15.07.2007 in Kopie - Anlage B 4

Mit weiterem Schreiben vom 23.07.2007 mit dem Briefkopf „Arbeitsgemeinschaft [REDACTED]“ wandte sich der Zeuge [REDACTED] abermals an den Zeugen [REDACTED]; in dem Schreiben heißt u.a.:

„Objekt [REDACTED]“

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

für Ihre Nachricht dankend, komme ich aus gesundheitlichen Gründen aber erst heute dazu, Sie zu benachrichtigen. ...

Ungeachtet dessen, dass wir mit der [REDACTED] finanzieren, steht immer noch die Abmachung der Miete für mindestens 3 Monate 8 falls notwendig) im Raum.“

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Zeugen [REDACTED] vom 23.07.2007 in Kopie - Anlage B 5

Mit Schreiben vom 19.07.2007 teilten die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] dem Zeugen [REDACTED] mit:

„Objekt: [REDACTED]“

Guten Morgen Herr [REDACTED]

wie wir Ihnen gestern bereits kurz per Fax mitteilten, ist nun eine Bestätigung der Firma [REDACTED] (Finanzierungszusage) da. Schwarz auf weiss, die Finanzierungszusage.
Eine Besichtigung des Objekts ist nunmehr kurzfristig notwendig. ..."

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] vom 19.07.2007 in Kopie - Anlage B 6

Mit Schreiben vom 24.07.2007 auf dem Briefkopf der Arbeitsgemeinschaft [REDACTED] wandte sich die Zeugin [REDACTED] an den Zeugen [REDACTED] dort heißt es u.a.:

„Objekt [REDACTED]“

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

soeben war ich, wie bereits angekündigt, bei der [REDACTED]

Der Termin war positiv, wie wir ja bereits wussten und in der Anlage übersende ich Ihnen den geforderten Zweizeiler, das die [REDACTED] die Finanzierung begleiten wird.

Ich hoffe wir haben nun allen Ihren Ansprüchen entsprochen und können die vereinbarte Miete für den Monat August und September vollziehen. ...

Mit freundlichem Gruß aus [REDACTED]

[REDACTED]

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Arbeitsgemeinschaft [REDACTED] vom 24.07.2007 in Kopie - Anlage B 7

Mit Fax-Schreiben vom 23.07.2007 auf dem Briefkopf der Arbeitsgemeinschaft [REDACTED] wandte sich der Zeuge [REDACTED] an den Zeugen [REDACTED]; in dem Schreiben heißt es u.a.:

„Objekt: [REDACTED]“

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

auf Nachfrage beim Deutschen Mieterbund, haben Sie, wenn Sie ein Mietvertrag über drei Monate machen, mit der Klausel, dass in diesem Zeitraum die Kaufabwicklung vollzogen sein muß, kein Risiko.

Sie könnten, weil das ja Ihre Bedenken waren, uns innerhalb zwei Wochen zwangsräumen lassen.

Wir haben eine Finanzierungszusage der [REDACTED]. Sie die Möglichkeit zur Räumung, es fehlt doch nur noch der Kaufvertrag und dieser wird doch bald kommen.

Mit freundlichem Gruß aus [REDACTED]

[REDACTED]

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Arbeitsgemeinschaft [REDACTED] vom 23.07.2007 in Kopie - Anlage B 8

Per Fax vom 25.07.2007 teilte der Zeuge [REDACTED] den Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] Folgendes mit:

„Mietkonto [REDACTED]

Konto [REDACTED]

BLZ [REDACTED]

KontoNr.: [REDACTED]

MfG

[REDACTED]

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Zeugen [REDACTED] vom 25.07.2007 in Kopie - Anlage B 9
- Zeugnis des [REDACTED]

Weiter heißt es in der Fax-Mitteilung des Zeugen [REDACTED] vom 25.07.2007:

„ x wie besprochen“

Beweis:

- wie oben

Aus vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] nach außen den Erwerb der Immobilie [REDACTED] ankündigten und die Finanzierung sichergestellt hatten. Die Klägerin und Tochter der Zeugen [REDACTED] ist erst kurz vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages durch ihre Mutter und deren Lebensgefährtin ins Spiel gebracht worden.

Beweis:

- Zeugnis der [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]
- Parteivernehmung der Klägerin
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Bestritten wird nachdrücklich, dass die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] immer die Auskunft erhalten hatten, der Zeuge [REDACTED] sei Eigentümer der Immobilie [REDACTED].

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Die Klägerin lässt hier unvollständig wahrheitswidrig vortragen; wie vorstehend dargestellt, musste der Klägerin und den Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] auf Grund der Korrespondenz bereits unmissverständlich klar geworden sein, dass Eigentümerin die Beklagte ist.

Der Zeuge [REDACTED] hat zu keiner Zeit unerwähnt gelassen, dass die Beklagte Eigentümerin des Grundbesitzes [REDACTED] ist, Blatt [REDACTED] ist.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Zudem hätte es den Zeugen [REDACTED], [REDACTED] sowie der Klägerin selbst jederzeit freigestanden, einen Grundbuchauszug anzufordern; diese Möglichkeit war den vorgenannten Personen auch bekannt.

3.

Richtig ist, dass die Beklagte die Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] ersteigert hatte und zwar im Jahre 2007.

Beweis:

- Beiziehung der Akte [REDACTED], AG [REDACTED]

Es ist nicht zutreffend, dass der Zeuge [REDACTED] namens der Klägerin die Liegenschaft ersteigert hatte.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

4.
Die Beklagte überreicht eine vollständige Kopie des Grundstückskaufvertrages des Notars [REDACTED] vom 14.08.2007 nebst Anlage als Anlage B 9a. /

Gemäß § 4 des Kaufvertrages fand die Übergabe am 01.10.2007 statt.

Beweis:

- wie oben

Bereits im Juli 2007 hatten die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sowie die Klägerin, die im Haushalt ihrer Mutter lebte, den Grundbesitz [REDACTED] im Besitz.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Zeugen [REDACTED] vom 25.07.2007 in Kopie - Anlage B 10

In dem Schreiben des Zeugen [REDACTED] vom 25.07.2007 heißt es u.a.:

„Objekt [REDACTED]“

Guten Tag Herr [REDACTED]

Ihr Fax mit der Kontonummer haben wir erhalten.

Zwei Fragen taten sich heute Morgen noch auf.

1. Auf dem gesamten Grundstück war keine Mülltonne zu finden. Bei der Nachfrage beim WZV wurde uns berichtet, dass wir die, als derzeitige Mieter auch nicht beantragen dürfen. Könnten Sie bitte Restmüll-, Bio- und Pappetonne beantragen?
2. Im Bad ist zwar eine schöne Badewanne, aber die hält kein Wasser, Exenterverschluß nicht vorhanden. Haben Sie als Sanitär-Profi so etwas über für dieses Haus?

Anweisung Miete erfolgt!!

Grüße aus [REDACTED]

[REDACTED]“

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Zeugen [REDACTED] vom 25.07.2007 in Kopie - Anlage B 10, b.b.

5.

Weitere über die im Schreiben vom 25.07.2007 des Zeugen [REDACTED] aufgeführten Mängel des Mietgegenstandes wurden weder durch die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] noch durch die Klägerin gerügt.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

Die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] haben auch ohne Einschränkung ihre Mietzahlungspflicht erfüllt. Bis zum Vertragsschluss am 14.08.2007 vor dem Notar [REDACTED] haben weder die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] noch die Klägerin in schriftlicher oder mündlicher Form irgendwelche Mängelrügen hinsichtlich des Kaufgegenstandes/Mietgegenstandes schriftlich oder mündlich ausgesprochen.

Beweis:

- Zeugnis des Herrn [REDACTED]

6.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vor dem Amtsgericht [REDACTED] [REDACTED] ist, wie üblich, ein umfangreiches Gutachten des Dipl.-Ing. Arch. [REDACTED] [REDACTED] mit Datum vom 27.09.2004 eingeholt worden; dies war der Beklagten bekannt.

Beweis:

- Vorlage des Gutachtens des Dipl.-Ing. [REDACTED] vom 27.09.2004 in Kopie - Anlage B 11
- Beiziehung der Akte [REDACTED], AG [REDACTED]

Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein im Jahre 1996 errichtetes Zweifamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.

Beweis:

- Vorlage des Gutachtens des Dipl.-Ing. [REDACTED], B 11, b.b.

Die Immobilie war also bereits bei Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens vor dem Amtsgericht [REDACTED] [REDACTED] acht Jahre alt.

Beweis:

- Beiziehung der Akte [REDACTED], AG [REDACTED]
- Beiziehung der Bauakte des Kreises [REDACTED]

Auf Seite 12 des Gutachtens heißt es unter

Bauschäden und Baumängel:

„keine wesentlichen erkennbar;
kleinere Feuchtigkeitsschäden im Keller Haus Nr. 6 und 6 a
(z.B. Bereich Kellerfenster)“

Beweis:

- Zeugnis des Dipl.-Ing. [REDACTED]
- Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen [REDACTED] vom 27.09.2004, Anlage B 11, b.b.

Der kleine Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Kellerfensters ist im Auftrag der Beklagten beseitigt worden.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Sachverständigengutachten

Unter 3.2.6 besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes heißt es:

„Baumängel und Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
Der bauliche Zustand ist gut.“

Beweis:

- wie oben

Bestritten wird, dass nach Bezug der Mieträume unter dem 24.07.2007 sich sehr kurzfristig zeigte, dass ganz offensichtlich ein Schaden entweder im Bereich der Horizontalsperre oder im Bereich der Bauwerksabdichtung bestand.

Beweis:

- Zeugnis des Dipl.-Ing. [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]
- Einholung eines Sachverständigengutachtens

Bestritten wird, dass es bereits zu Schimmelbildung gekommen war.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Bestritten wird, dass mehrere Belege bzw. Hinweise für massive Feuchte und Schimmelschäden vorhanden waren.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Es wird bestritten, dass im Keller, insbesondere im hinteren Raum massive Feuchtigkeit festgestellt worden ist.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Einholung eines Sachverständigengutachtens

Bestritten wird, dass sich im Fußbodenaufbau nicht die erforderliche Abdichtung unterhalb der Styropor- und Estrichdämmung befand.

Beweis:

- Zeugnis des Dipl.-Ing. [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]
- Einholung eines Sachverständigengutachtens

Bestritten wird, dass durch die feuchte Betonsohle es zwingend zum Schimmelpilzbefall gekommen ist.

Beweis:

- wie oben

Die Klägerin macht offensichtlich die gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. [REDACTED], Anlage K 2, zu ihrem Sachvortrag in der Klagschrift; es wird ausdrücklich gerügt.

Mag die Klägerin schriftsätzlich vortragen.

Die Beklagte bestreitet, dass

1. in den überprüften Räumen es mehrere Belege bzw. Hinweise auf massive Feuchte- und Schimmelschäden gibt;
2. im Keller, insbesondere im hinteren Raum im Bereich der Außenwand/-wand unten (Außen-Wasserrohr) eine massive Feuchte feststellbar ist;
3. im Fußbodenaufbau sich keine zwingend erforderliche Abdichtung unter der Styropor-/Estrichdämmung befindet;
4. durch die feuchte Betonsohle zwingend Schimmelbefall kommt;
5. durch die aus den vorgenannten Umständen stark erhöhte Raumluftfeuchte es zwangsläufig an den Kellerwänden zu einem (zum Teil sichtbaren) Schimmelbefall kommt;

6. davon auszugehen ist, dass der Keller aus gesundheitlicher Sicht nicht nutzbar ist und zudem durch den „Kamineffekt“ auch eine Ausbreitung der Sporen bzw. Ausgasungen in die übrigen Wohnräume stattfindet;

Beweis:

- Zeugnis des Dipl.-Ing. [REDACTED]
- Einholung eines Sachverständigengutachtens

7.
Bestritten wird, dass „dieser Aspekt“ im Beurkundungstermin ausdrücklich erörtert worden ist.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]

Der Vortrag der Klägerin ist unsubstanziert.

Mag die Klägerin konkret darlegen, worüber anlässlich des Beurkundungstermins vor dem Notar [REDACTED] gesprochen wurde; die allgemein gehaltene Floskel „dieser Aspekt“ ist keinesfalls ausreichend.

Bestritten wird, dass auf Hinweis der Zeugin [REDACTED] der Vertreter der Klägerin – gemeint ist wohl der Vertreter der Beklagten – mitteilte er (gemeint ist wohl der Zeuge [REDACTED]) werde für eine sach- und fachgerechte Beseitigung dieses Mangels Sorge tragen.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Der Vortrag der Klägerin ist bereits deshalb nicht substanziiert, da nach ihrem eigenen Vortrag die Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] erst auf Grund dessen Untersuchung am 13.11.2007 mit schriftlicher Stellungnahme vom 02.12.2007 erfolgt sind.

Die Beklagte bestreitet, dass auf Hinweis der Zeugin [REDACTED] der Zeuge [REDACTED] anlässlich des Beurkundungstermins und der konkreten Beurkundung des Grundstückskaufvertrages im Rahmen der Regelung zum Gewährleistungsausschluss ausdrücklich mitteilte, er werde für eine sach- und fachgerechte Beseitigung dieses Mangels Sorge tragen.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]

Unrichtig ist auch, dass der Notar anfragte, ob die Käuferin auf diese Erklärung (gemeint ist wohl eine behauptete Erklärung des Zeugen [REDACTED]) abschließend vertrauen könnte.

Beweis:

- wie oben

8.

Im § 6 des Grundstückskaufvertrages heißt es:

„§ 6

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen.

Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen alltagsbedingten Zustand.“

Beweis:

- Vorlage des Grundstückskaufvertrages in Kopie, b.b.

Weitere Regelungen derart, dass die Beklagte und/oder der Zeuge [REDACTED] gegenüber der Klägerin sich zu der sach- und fachgerechten Beseitigung der von Klägerseite behaupteten Mängel verpflichtet hat, sind der notariellen Urkunde des Notars [REDACTED] nicht zu entnehmen.

Beweis:

- Vorlage des Grundstückskaufvertrages in Kopie, b.b.
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

9.

Wie von der Klägerin vorgetragen, werden seitens der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] in der Immobilie Büroräume im Kellergeschoss genutzt. Die Klägerin behauptet, diese seien gegenwärtig nicht nutzbar; dies ist unzutreffend und wird bestritten.

Beweis:

- Sachverständigengutachten

Die Klägerin sowie die Zeugen [REDACTED] und Jörg Stormer haben auch anlässlich der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages am 14.08.2007 zu keiner Zeit erklärt, dass die im Keller gelegenen Büroräume nicht nutzbar seien.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]

Mehr als zwei Monate nach der Beurkundung des Kaufvertrages wandten sich die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] - nicht die Klägerin - mit Schreiben vom 23.10.2007 an die Grundstücksgesellschaft [REDACTED] per Fax. In diesem Schreiben vom 23.10.2007 der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] war keine Rede davon, dass eine Nutzung der in den Kellerräumen befindlichen Büroräume nicht möglich sei.
In dem Schreiben vom 23.10.2007 heißt es u.a.:

„Sehr geehrter Herr [REDACTED]

leider sind wir derzeit viel unterwegs und wir kommen erst heute Nachmittag dazu, auf Ihr Schreiben/Mahnung zu reagieren.
Ihr Fax von heute haben wir erhalten und möchten wie folgt Stellung nehmen:

Da Sie bei der Beurkundung trotz Anwesenheit der Eigentümerin als Vertrauertes der Frau [REDACTED] den Kaufvertrag unterzeichnet haben, berechtigt uns hiermit, diese Angelegenheit so an Sie zu richten.

Hiermit teilen wir Ihnen nochmals mit, das uns daran gelegen ist diese Angelegenheit zügig erledigt zu haben, aber es besteht immer noch ein Schaden am Gebäude, welcher unter Zeugen bei der Beurkundung bemängelt und von Ihnen behoben werden sollte.

Der Kaufpreis ist ausgezahlt, aber der Schaden nicht behoben, somit bleibt uns nur diese Alternative, welche nach Klärung rechtens ist.

Herr [REDACTED], bitte sorgen Sie dafür, dass der Schaden behoben wird. Es gammelt hier so vor sich hin. Sie machten diese Aussage vor dem Notar, der sich als Zeuge anbot. Warum wird hier nichts gemacht?

Im übrigen diese Ausblühungen (Schimmel) den Sie untersuchen lassen, stammen aus dem Nebenzimmer, nicht hier aus dem Büroraum.

Wir bitten Sie lediglich, Ihre gemachten Zusagen auszuführen, damit dieser Vorgang abgeschlossen werden kann und wir in Ruhe eine Tasse Kaffee trinken können.

Bitte teilen Sie mir mit, wann hier sachkundig mit Garantieleistung mit den Arbeiten begonnen werden kann. Auf Grund der Wetterlage ist es nun zwingend notwendig.

Wir würden uns über eine weitere gute Zusammenarbeit freuen und verbleiben

mit freundlichem Gruß

████████████████████

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Zeugen ██████████ und ██████████ vom 23.10.2007 in Kopie Anlage B 12

Auch mit weiterem Schreiben vom 06.11.2007 an die Grundstücksgesellschaft ██████████, zu Händen Herrn ██████████ sen. der Zeugen ██████████ und ██████████ war keine Rede davon, dass die in den Kellerräumen befindlichen Büroräume nicht nutzbar seien.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Zeugen ██████████ und ██████████ vom 06.11.2007 in Kopie Anlage B 13

Auch dieses Schreiben vom 06.11.2007 war nicht von der Klägerin persönlich abgefasst noch unterzeichnet.

Beweis:

- wie oben

In dem Schreiben vom 06.11.2007 heißt es u.a.:

„Unser Schreiben vom 23.10.2007

Sehr geehrter Herr ██████████,

leider kam auf unser Schreiben vom 23.10.2007 keine Antwort, wir baten um schriftliche Bestätigung, wann der Schaden behoben wird, dieses erfolgte leider bisher nicht.

Nach anwaltlicher Rücksprache wurde uns zu diesem Schritt geraten. ...

Wir bitte hiermit nochmals um schriftliche Bestätigung, wann der Schaden behoben wird und bei erfolgreicher und garantierter Schadensbehebung werden wir unverzüglich die restliche Courtage an Sie begleichen. ...

Aus diesem Grunde bitten wir um Behebung, aber bitte kurz vorab eine schriftliche Bestätigung des Termins und wer den Schaden beheben will per Fax ...“

Beweis:

- wie oben

Auch in diesem Schreiben vom 06.11.2007 ist keine Rede von nicht nutzbaren Räumlichkeiten.

Beweis:

- wie oben

Auch mit Anwaltsschreiben vom 07.01.2008, nunmehr gerichtet an die Beklagte, ist mit keinem Wort die Rede davon, dass die Büroräume im Kellerbereich nicht nutzbar seien.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Rechtsanwälte [REDACTED] und Partner vom 07.01.2008 in Kopie - Anlage B 14

10.

Die Klägerin nimmt Bezug auf die vorgerichtliche Korrespondenz mit der Beklagten und stellt eine wirksame Vertragsgestaltung bzw. wirksame vertragliche Bindung zwischen den Parteien in Frage.

Die Klägerin bezieht sich insoweit auf den Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 03.04.2008, Anlage K 3.

Richtig ist folgender Sachverhalt:

Anlässlich der Beurkundung vor dem Notar [REDACTED] am 14.08.2007 war die Beklagte persönlich anwesend. Desweiteren war der Zeuge [REDACTED] zugegen.

Beweis:

- wie oben

Wie der notariellen Urkunde des Notars [REDACTED], UR-Nr. [REDACTED] unmittelbar zu entnehmen, handelte - dennoch als vollmachtloser Vertreter mit dem Versprechen, die Genehmigungserklärung nachzureichen - der Zeuge [REDACTED].

Beweis:

- wie oben

Gründe für den Umstand, dass der Zeuge [REDACTED] in der notariellen Verhandlung für die Beklagte auftrat, wurden nicht erläutert, auch nicht durch den amtierenden Notar [REDACTED].

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]

Die Beklagte verstand die Vorgehensweise des Notars im Rahmen der Beurkundung nicht.

Beweis:

- Parteivernehmung der Beklagten
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Der Beklagten wurde unmittelbar nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages die vorbereitete Genehmigungserklärung, UR-Nr.: [REDACTED] des Notars [REDACTED] zur Unterzeichnung vorgelegt.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Zeugnis des [REDACTED]
- Parteivernehmung der Beklagten

Die Beklagte unterzeichnete daraufhin die ihr vorgelegte Genehmigungserklärung, UR-Nr.: [REDACTED].

Beweis:

- wie oben

Die Beklagte war weder zum Zeitpunkt der Beurkundung, noch ist die Beklagte heute mangels ausreichender Sprachkenntnisse in der Lage, der Verhandlung des Notars inhaltlich zu folgen.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Einholung eines Sachverständigengutachtens

Die Sprachkenntnisse der Beklagten - sowohl mündlich als auch schriftlich - reichen nicht aus, um zum einen den Wortlaut der notariellen Urkunde des Notars [REDACTED] zur Kenntnis nehmen zu können, noch diesen inhaltlich aufnehmen zu können.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Parteivernehmung der Beklagten
- Sachverständigengutachten

Die Beklagte war und ist sprachunkundig; der Vertragstext wurde auch nicht durch den Notar auch nicht nur ansatzweise übersetzt, noch hat dieser einen Dolmetscher beigezogen.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]
- Parteivernehmung der Beklagten

Der Beklagten lag auch nicht eine Übersetzung des Vertragstextes in englischer Sprache vor.

Beweis:

- wie oben

11.

Bestritten wird, dass Ende November 2007 die Söhne des Zeugen [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] eine fotografische Dokumentation erstellen. Bestritten wird auch, dass an diesem Tag der Besichtigung durch die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] zwischen und Wand- und Deckenbelag das Wasser hereingesprudelt ist.

Beweis:

- Sachverständigengutachten

In diesem Zusammenhang verweist die Beklagte auf das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 07.01.2008, das mit keinem Wort davon spricht, dass Ende November 2007 zwischen Wand- und Deckenbelag das Wasser hereingesprudelt sei.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Rechtsanwälte [REDACTED] und Partner vom 07.01.2008 in Kopie, b.b.

Es ist auch nicht richtig, dass im Hinblick auf eine von der Klägerin behauptete Sanierung der Kellerräume Ende November 2007 die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] tätig geworden sind.

Beweis:

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

Windows

12.

Mit Schreiben vom 17.04.2008 forderte die Klägerin eine Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses unter Fristsetzung bis zum 02.05.2008.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens der Rechtsanwälte [REDACTED] und Partner vom 17.04.2008 in Kopie - Anlage B 15

Die Klägerin wies sogleich darauf hin, dass sie bereits Deckungszusage für eine gerichtliche Auseinandersetzung bei der Rechtsschutzversicherung angefordert habe.

Beweis:

- wie oben

Beigefügt war dem Schreiben vom 17.04.2008 der Rechtsanwälte [REDACTED] und Partner ein nicht unterzeichnetes Schriftstück mit der Überschrift "Ablauf der Beurkundung" ebenfalls bei dem Unterzeichner eingegangen am 18.04.2008.

Beweis:

- Vorlage der Zeugenaussage „Ablauf der Beurkundung“, eingegangen am 18.04.2008 in Kopie -Anlage B 16

Unklar ist, ob die Klägerin den Inhalt des Schriftstücks „Ablauf der Beurkundung“ zu ihrem eigenen Sachvortrag erhebt. Dies ist seitens der Klägerin in ihrer Klagschrift nicht vorgetragen.

Der Beklagtenvertreter hat sich auf Grund des Zeugenberichts mit dem Notar [REDACTED] in Verbindung gesetzt und diesen mit Schriftsatz vom 24.04.2008 aufgefordert, Stellung zu den Darlegungen im Zeugenbericht zu nehmen.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des RA Neumann vom 24.04.2008 an Notar [REDACTED] in Kopie - Anlage B 17

Erst mit Schreiben vom 15.05.2008 hat die Klägerin den Notar [REDACTED] von der Schweigepflicht entbunden.

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des [REDACTED] vom 15.05.2008 nebst Schweigepflichtsentscheidungserklärung in Kopie - Anlage B 18

Die Schweigepflichtsentscheidungserklärung der Klägerin wurde dem Notar [REDACTED] jedoch nicht zugeleitet.

Beweis:

- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Noch mit Schreiben vom 30.06.2008 teilte der Notar [REDACTED] dem Beklagtenvertreter mit:

„Sehr geehrter Herr Kollege Neumann,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 25.06.2008 teile ich Ihnen mit, dass mir bislang noch keine Schweigepflichtsentscheidungserklärung vorliegt. Sobald diese gegeben ist, werde ich umgehend eine Stellungnahme abgeben.“

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Notars [REDACTED] vom 30.06.2008 in Kopie - Anlage B 19
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Mit Schreiben vom 11.07.2008 teilte der Notar [REDACTED] sodann mit:

„Kaufvertrag [REDACTED]“

Sehr geehrter Herr Kollege Neumann,

in obiger Angelegenheit liegt mir die Schweigepflichtentbindung und der von Frau [REDACTED] abgegebene Ablauf der Beurkundung nunmehr vor. Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Der geschilderte Ablauf der Beurkundung könnte in etwa den Tatsachen entsprechen haben. Allerdings kann ich die Kernfrage, inwieweit über Feuchtigkeitsschäden gesprochen wurde, auch aufgrund des lange zurückliegenden Zeitraums nicht mehr beantworten. Bei größeren Schäden hätte ich jedenfalls darauf gedrungen, wenn ich hiervon erfahren hätte, dass ein entsprechender Passus mit in den Vertrag aufgenommen wird.

Richtig ist, dass ich hin und wieder die Äußerung tätige „Ich bin Zeuge“. Ob dies bei dieser Beurkundung auch der Fall war, entzieht sich meiner Kenntnis.

Es entzieht sich auch meiner Kenntnis, ob die Courtage, wie dargestellt, hälftig geteilt werden sollte.

Ich bedaure, Ihnen keine andere Mitteilung machen zu können und verbleibe mit freundlichen kollegialen Grüßen

Notar“

Beweis:

- Vorlage des Schreibens des Notars [REDACTED] vom 11.07.2008 in Kopie – Anlage B 20
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

13. Der Zeuge [REDACTED] ist keinesfalls von der Beklagten beauftragt worden, sie im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages vom 14.08.2007 zu vertreten.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Zeugnis des Notars [REDACTED]

Eine entsprechende Erklärung hat die Beklagte auch in der Beurkundungsverhandlung zu keiner Zeit abgegeben.

Beweis:

- wie oben

Wie bereits vorgetragen, hat der Sachverständige [REDACTED] keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel festgestellt.

Beweis:

- Zeugnis des Sachverständigen [REDACTED]

Die im Gutachten [REDACTED] angesprochenen kleineren Feuchtigkeitsschäden im Keller Haus Nr. 6 und 6 A, z.B. Bereich Kellerfenster wurden im Auftrag der Beklagten beseitigt.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]
- Sachverständigengutachten

Das Gutachten des Architekten [REDACTED] vom 27.09.2004 war den Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sowie der Klägerin bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrages bekannt.

Beweis:

- Zeugnis des [REDACTED]

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, das Gutachten des Architekten [REDACTED] vom 27.09.2004 der Klägerin zur Verfügung zu stellen.

Weder der Zeuge [REDACTED] noch die Beklagte hat die Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] arglistig getäuscht.

II

In rechtlicher Hinsicht weist der Beklagtenvertreter auf Folgendes hin:

1. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH besteht für die über ein Rechtsgeschäft aufgenommenen Urkunden die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit (BGH NJW 2000, 207; NJW 2002, 3164). Die Partei, die sich auf außerhalb liegende Umstände - sei es zum Nachweis eines vom Urkundstext abweichenden übereinstimmenden Willens der Beteiligten, sei es zum Zwecke der Deutung des Inhalts des Beurkundeten aus der Sicht des Erklärungsempfängers - beruft, trifft die Beweislast für deren Vorliegen (BGH, w.o.).

2.

Der Klägerin steht auch kein Anfechtungsgrund zur Seite. Sie war zusammen mit Ihrer Mutter und dem Zeugen [REDACTED] bereits vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages in dem Kaufgegenstand wohnhaft. Sie hatte ausreichend Zeit und Gelegenheit, ggf. durch Inanspruchnahme eines Sachverständigen den Kaufgegenstand in Augenschein nehmen zu lassen.

Bereits unter diesen Gesichtspunkten scheidet eine „Arglist“ aus. Eine arglistige Täuschung im Sinne des Gesetzes setzt, wie der strafrechtliche Betrug, eine Täuschung zum Zwecke der Erregung oder Aufrechterhaltung eines Irrtums voraus. Dabei kann die Täuschung durch positives Tun oder durch Unterlassen begangen werden, sie muss rechtswidrig sein und erfordert in subjektiver Hinsicht Arglist. Arglist erfordert Vorsatz. Der Handelnde muss die Unrichtigkeit seiner Angaben kennen oder für möglich halten. Diese Voraussetzungen liegen keinesfalls vor.

Die Klägerin muss sich angesichts ihres Sachvortrages auch fragen lassen, warum sie nicht – die Richtigkeit ihres Vortrages unterstellt – den Notar zur Aufnahme einer ergänzenden Regelung in die Urkunde angehalten hat. Hierzu fehlt es an jeglichem Vortrag.

III

1.

Lediglich hilfsweise macht die Beklagte für die Zeit der Nutzung der Immobilie eine angemessene Nutzungsentschädigung in Höhe von mindestens monatlich geltend.

650,00 €

Die Klägerin wäre verpflichtet, die Nutzungen gemäß § 818 Abs. 1 BGB bzw. entsprechenden Wertersatz für die Nutzungen herauszugeben bzw. zu leisten. Die Übergabe des Hauses erfolgte zum 01.10.2007, sodass die Klägerin verpflichtet wäre, Nutzungen in Höhe des objektiven Mietwertes des Grundstücks sich anrechnen lassen zu müssen. Der objektive Mietwert des Grundstücks beträgt mindestens 650,00 € monatlich.

Beweis:

- Sachverständigengutachten

Für den Zeitraum Oktober 2007 bis einschließlich April 2009 errechnet sich demgemäß mindestens ein Wertersatz von 19 Monate x 650,00 €

12.350,00 €.

2.

Die Klägerin ist ferner verpflichtet, sofern der Grundbesitz belastet ist, diesen lastenfrei zurück zu übertragen, also gegen Hergabe einer Löschungsbewilligung.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Neumann / Rechtsanwalt

Ausfertigung

9 O 37/09



Verkündet am:
22.01.2010

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Kopie an Mitt. Stellungen	WV	
Kopie an Mitt. Kanzlei	EINGEGANGEN	Kopie an Mitt. Prozesse
Kopie an Mitt. Zustellung		
26. Jan. 2010		
Gerhard Neumann Rechtsanwalt und Notar		
EBo		W

LANDGERICHT KIEL

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED] - Klägerin -

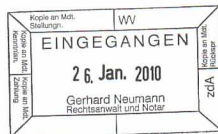
- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] (00955-07) -

gegen

Frau [REDACTED] - Beklagte -

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

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Kiel
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07. Januar 2010
durch den Richter am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichter
für R e c h t erkannt:



Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Schadensersatz aus Pflichtverletzung bei dem Verkauf eines Hausgrundstücks.

Mit Urkunde des Notars [REDACTED] vom 14. August 2007 kaufte die Klägerin von der Beklagten das Haus [REDACTED]. In der Beurkundung wurde die anwesende Beklagte von dem Zeugen [REDACTED] vertreten. Der Zeuge [REDACTED] hatte die Immobilie für die Beklagte ersteigert. Zur Versteigerung lag das Gutachten des Dipl.-Ing. [REDACTED] vom 27. September 2004 vor. In dem Gutachten werden kleinere Feuchtigkeitsschäden im Keller beschrieben (Anlage B 11, Blatt 87 d.A.). Die Mutter der Klägerin, die Zeugin [REDACTED] bewohnte das Objekt aufgrund eines Mietvertrages vom 24. Juli 2007. Sie war ebenfalls bei der Beurkundung des Kaufvertrages anwesend.

Zu § 6 des Kaufvertrages vereinbarten die Parteien: „Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen...Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.“

Die Klägerin behauptet:

Im Keller des Hauses, insbesondere im hinteren Raum, sei massive Feuchtigkeit festzustellen. Der Fußbodenaufbau weise nicht die erforderliche Abdichtung unterhalb der Styropor- und Estrichdämmung auf. Durch die feuchte Betonsohle sei es zwingend zum Schimmelpilzbefall gekommen. Dies sei Gegenstand der Erörterungen im Beurkundungstermin gewesen. Auf Hinweis der Zeugin [REDACTED] habe der Zeuge [REDACTED] als

Vertreter der Beklagten ausdrücklich mitgeteilt, er werde für eine sach- und fachgerechte Beseitigung dieses Mangels Sorge tragen. Diese Versicherung sei im Zusammenhang mit der im Kaufvertrag niedergelegten grundsätzlichen Regelung zum Gewährleistungsausschluss erfolgt. Der Notar habe gefragt, ob die Klägerin auf diese Erklärung abschließend vertrauen könne. Als der Zeuge [REDACTED] dies bejaht habe, habe der Notar die Hand gehoben und gesagt: „Ich bin Zeuge“. Als die Söhne des Zeugen [REDACTED] sich dem Keller des Hauses Ende November 2007 angesehen hätten, sei zwischen Wand und Deckenbelag das Wasser hereingesprudelt. Die Beseitigung des Schadens werde Kosten von 41.000,- € verursachen. Mit Schreiben vom 17. April 2008 ließ die Klägerin die Beklagte zur Rückabwicklung des Kaufvertrags auffordern.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen an die Klägerin 149.000,- € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 03.05.2008 Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks, verzeichnet im Grundbuch von [REDACTED], Gemarkung [REDACTED], mit 800 qm Größe, postalisch belegen unter der Anschrift „[REDACTED]“ zu zahlen,
2. festzustellen, dass sich die Beklagte im Annahmeverzug befindet,
3. festzustellen, dass die Beklagte den weiteren Schaden der Klägerin zu tragen hat, im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag vom 14.08.2007 zur Urkundenrollennummer: 253/2007.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 07. Januar 2010 (Blatt 201 – 209 d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 149.000,- € aus §§ 323, 346 Abs. 1 BGB. Nach diesen Vorschriften kann der eine Vertragsteil vom Vertrag zurücktreten, wenn der andere eine ihm obliegende Leistung nicht erbringt und sind im Falle des Rücktritts die einander gewährten Leistungen zurückzugewähren. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Klägerin hat nicht bewiesen, dass die Beklagte sich verpflichtete eine Wasserundichtigkeit im Keller des verkauften Hauses zu beseitigen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht nicht davon überzeugt, dass der Zeuge [REDACTED] als Vertreter der Beklagten für die Beklagte eine entsprechende Erklärung abgab.

Allerdings hat die Zeugin [REDACTED] den Vortrag der Klägerin insofern bestätigt, als der Zeuge [REDACTED] versprochen habe, dass der Feuchtigkeitsschaden noch beseitigt werde. Er habe versichert, dass der Vertrag nicht insoweit noch ergänzt werden müsse. Daraufhin habe der Notar die linke Hand gehoben und gesagt: „Ich bin Zeuge“.

Diese Aussage hat das Gericht nicht von der Wahrheit der klägerischen Prozessbehauptung überzeugt. Denn es bestehen sowohl im Hinblick auf Glaubwürdigkeit als auch auf Glaubhaftigkeit Bedenken. Die Zeugin ist die Mutter der Klägerin. Dieses Näheverhältnis lässt für sich genommen noch keinen Zweifel an der Glaubwürdigkeit der Zeugin aufkommen. Hinzu kommt aber, dass die Zeugin quasi in eigener Sache ausgesagt hat, da sie in dem Objekt wohnt, selbst unmittelbar die Leidtragende von Mängeln der Bausubstanz wäre. Somit hat sie ein eigenes starkes Interesse an der Beseitigung dieser Mängel. Auch das dämpft die Glaubwürdigkeit der Zeugin. Aber auch wegen der Glaubhaftigkeit ihrer Aussage sind Zweifel angebracht. Denn es ist schon ungewöhnlich, dass so ein wichtiger Umstand wie die zusätzlich zum Kaufvertrag eingeholte Abrede, dass der Kaufgegenstand noch in einen anderen Zustand zu versetzen sei, nicht in die vertragliche Urkunde aufgenommen wurde. Hierzu hat denn auch der Notar, als Zeuge vernommen, erklärt, dass er in aller Regel danach frage, ob so etwas in die Urkunde aufgenommen werden solle. Er hat zwar auch ausgesagt, dass, wenn die Kaufvertragsparteien sich darüber einig seien, dass es sich um einen Mangel handele, der einvernehmlich auch so beseitigt werden solle, er schon mal von dieser Praxis abweiche,

aber dabei handelte es sich eben um eine Ausnahme. Die von der Zeugin bestätigte Behauptung der Klägerin, der Notar habe die Hand gehoben und gesagt „Ich bin Zeuge“ kann sich genau so gut auf einen anderen Vorgang in der Beurkundung bezogen haben. In einen wesentlichen Punkt weicht die Aussage der Zeugin [REDACTED] darüber hinaus vom Vortrag der Klägerin ab: Die Klägerin hat vorgetragen, dass die behauptete Zusicherung des Zeugen [REDACTED] im Zusammenhang mit der im Kaufvertrag niedergelegten grundsätzlichen Regelung zum Gewährleistungsausschluss abgegeben worden sei. Die Zeugin [REDACTED] hat dagegen ausgesagt, dass über den Gewährleistungsausschluss überhaupt nicht gesprochen worden sei, das sei „irgendwie durchgerutscht“. Auch auf ihren Einwand, dass der Feuchtigkeitsschaden noch da sei, sei nicht über den Gewährleistungsausschluss gesprochen worden. Dies hätte aber nun äußerst nahe gelegen, zumal in Anwesenheit des beurkundenden Notars.

Der Notar, der Zeuge [REDACTED], hat die Behauptung der Klägerin denn auch nicht bestätigt. Er hatte keine Erinnerung mehr an die Beurkundung. Zwar hat er ausgesagt, dass es schon Situationen gebe, in denen er die Worte benutzte „Ich bin Zeuge“, einen Zusammenhang mit dem konkreten Beurkundungsvorgang hat er jedoch nicht herstellen können.

Schließlich hat der Zeuge [REDACTED] jedwede entsprechende Zusicherungen in Abrede gestellt. Zwar begegnen auch der Aussage des Zeugen [REDACTED] Glaubwürdigkeits- und Glaubhaftigkeitsbedenken, diese wiegen aber nicht schwerer als diejenigen auf Seiten der Zeugin [REDACTED], so dass sich die beiden Aussagen unvereinbar gegenüberstehen, womit die Klägerin den ihr obliegenden Beweis nicht geführt hat.

1.) Ansprüche aus Sachmängelhaftung kommen nicht in Betracht, weil die Parteien sich bei Abschluss des Kaufvertrages über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes einig waren.
2.) Ansprüche wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels können der Klägerin schon deshalb nicht zustehen, weil sie nach ihrem eigenen Vortrag über den Zustand des Hauses hinreichend informiert war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Klägerin vom 11. Januar 2010 bot keinen Anlass die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen.



Ausgefertigt:
Kiel, 25. Januar 2010

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts

1 U 16/10
9 O 37/09 Landgericht Kiel



Kreis: LA 100 100 100	WW
EINGEGANGEN	
0 März 2011	
Gerhard Neumann Rechtsanwalt und Notar	

eb *W*

kein Frist notf. est.

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

Beschluss

Der Beschluss
Das Urteil ist rechtskräftig
Schleswig, den 26. APR. 2011

Reiniger, Dmf
als Urkundsbearbeiter der Geschäftsstelle des
Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]

- Klägerin und Berufungsklägerin -

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

Frau [REDACTED]

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Gerhard Neumann,
23812 Wahlstedt -

hat der 1. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht [REDACTED], den Richter am Oberlandesgericht [REDACTED] und die Richterin am Oberlandesgericht [REDACTED] am 22. Februar 2011 einstimmig beschlossen:

Die Berufung der Klägerin vom 18. Februar 2010 gegen das am 22. Januar 2010 verkündete Urteil des Einzelrichters der 9. Zivilkammer des Landgerichts Kiel wird aus den auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Berufungsklägerin fortbestehenden Gründen des Senatsbeschlusses vom 27. Dezember 2010 zurückgewiesen (§ 522 Abs. 2 ZPO).

Die Berufungsklägerin trägt die Kosten der Berufung (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Der Berufungsstreitwert wird auf 170.000,00 € festgesetzt.



Ausgefertigt:
Schleswig, 25.02.2011

Bunje
() Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts