

GPA – 055 ZR I

**Gemeinsames Prüfungsamt
Dammtorwall 13
20354 Hamburg**

Dieser Aufgabentext besteht einschließlich des Vermerks zur Bearbeitung aus 16 fortlaufend nummerierten Seiten.

Es wird gebeten, die Vollständigkeit des Textes vor der Bearbeitung zu prüfen.

GPA-Nr.:

Sowohl der Aufgabentext als auch Ihre Bearbeitung sind mit Ihrer GPA-Nummer zu versehen und zusammen abzugeben.

Dr. jur. Carl-Friedrich Herb
Rechtsanwalt

Göbelstraße 44, 98559 Oberhof

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt
Eingang:
4.8.2014

Oberhof, 1.8.2014

In Sachen

der Frau Angela Kast, Mühlgraben 14, 98559 Oberhof

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Herb, Oberhof

gegen

1. Sandra Heimelt, Berggasse 23, 99867 Gotha
2. Michael Heimelt, Am Bahnhof 3, 99894 Friedrichroda
3. Stefan Berger, Ackerstraße 5, 99096 Erfurt

– Beklagte –

erhebe ich namens und in Vollmacht der Klägerin Klage und werde beantragen:

Die Beklagten zu 1) bis 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 19.200 € zzgl. 5% Zinsen hieraus über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Begründung:

Die Klägerin macht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner wegen rechtswidriger Vorenthaltung einer Immobilie Zahlungsansprüche geltend.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Kneippallee 6 in Friedrichroda (Grundbuch für Friedrichroda Bl. 559, Flur 1, Flurstück 92/6).

Im Jahre 2007 hatten die Klägerin und der Beklagte zu 3) einen Grundstückstausch vereinbart. Im Rahmen dieses Grundstückstauschvertrages übertrug die Klägerin das damals ihr gehörende Grundstück in der Kneippallee 6 in Friedrichroda an den Beklagten zu 3). Im Gegenzug übertrug der Beklagte zu 3) das damals ihm gehörende Grundstück Am Grenzdler 8 in Oberhof an die Klägerin.

Hintergrund dieser Vereinbarung war, dass der Beklagte zu 3), der mit der Klägerin seit Jahren bekannt war, ein Nutzungskonzept für ein Kneipp- und Wellnesshotel entwickelt hatte und nun ein zur Verwirklichung dieses Konzepts geeignetes Grundstück suchte. Der aufstrebende Kurort Friedrichroda im Thüringer Wald, der bereits eine gute Infrastruktur für den Gesundheitsurlaub aufweist, erschien ihm dafür sehr geeignet.

Als die Klägerin im Jahre 2005 das besagte Grundstück in Friedrichroda von einem Onkel erbt, zeigte der Beklagte zu 3) Interesse am Erwerb dieses Grundstücks. Da der Beklagte zu 3) jedoch nicht über umfangreiche finanzielle Mittel verfügte, ihm aber das oben bezeichnete Grundstück in Oberhof gehörte, wurden die Klägerin und der Beklagte zu 3) sich über den Tausch einig. Die Klägerin ihrerseits war nämlich der Meinung, das Grundstück des Beklagten zu 3) in dem bekannten Wintersportort Oberhof biete für die von ihr geplante Physiotherapiepraxis gute Entwicklungschancen. Im Zuge der Umsetzung des notariell beurkundeten Tauschvertrages wurde dann auch die Auflassung der beiden Grundstücke vorgenommen und der Beklagte zu 3) wurde im Januar 2008 als Eigentümer des Grundstücks in Friedrichroda im Grundbuch eingetragen, die Klägerin wurde zum gleichen Zeitpunkt als Eigentümerin des Grundstücks in Oberhof im Grundbuch eingetragen. Da die Klägerin sich jedoch, wie sich später herausstellte, beim Abschluss der schuldrechtlichen Tauschvereinbarung über den Grenzverlauf des Grundstücks in Friedrichroda geirrt hatte und das Grundstück in Wahrheit viel größer war als von ihr angenommen, focht sie im Mai 2008 die schuldrechtliche Vereinbarung über den Grundstückstausch an und verlangte von dem Beklagten zu 3) die Rückübereignung und Rückgabe des Grundstücks in Friedrichroda. Dieses Grundstück hatte sie dem Beklagten zu 3) im Januar 2008 in Umsetzung des Tauschvertrages auch übergeben, ebenso wie der Beklagte zu 3) ihr das Grundstück in Oberhof übergeben hatte. Da der Beklagte zu 3) die Rückübereignung und Rückgabe des Grundstücks verweigerte, kam es zum Rechtsstreit, in dem die Klägerin, die gegen den Beklagten zu 3) auf Rückübereignung und Rückgabe des Grundstücks in Friedrichroda klagte, im Jahre 2010 in erster Instanz unterlag, aber in zweiter Instanz obsiegte. Mit Urteil vom 1.4.2011, rechtskräftig seit 1.5.2011, verurteilte das Thüringer Oberlandesgericht den Beklagten zu 3), das Grundstück in Friedrichroda an die Klägerin zurückzugeben und zurückzübereignen. Sodann wurde die Klägerin aufgrund des Urteils und nach einseitiger Auflassungserklärung ihrerseits, am 01.12.2011 wieder als Eigentümerin des Grundstücks in Friedrichroda im Grundbuch eingetragen und erlangte so wieder Eigentum.

Das Thüringer Oberlandesgericht beurteilte in diesem Urteil die von der Klägerin erklärte Anfechtung der schuldrechtlichen Tauschvereinbarung als wirksam, weshalb die Klägerin einen Anspruch auf Rückübereignung und Rückgabe des Grundstücks habe.

Ende April 2011 musste die Klägerin feststellen, dass jemand im Begriff war, in das Gebäude Kneippallee 6 in Friedrichroda einzuziehen. Es handelte sich um die Beklagten zu 1) und 2), die sich von den Einwänden der Klägerin auch nicht vom Einzug abhalten ließen. Am 1. Mai 2011 war der Einzug abgeschlossen. Die Beklagten zu 1) und 2) verwiesen auf den Protest der Klägerin hin auf einen Leihvertrag, den sie mit dem Beklagten zu 3) bereits im Februar 2011 über das Objekt abgeschlossen hatten. Erst am 01.05.2013 wurde der Klägerin das Grundstück in Friedrichroda geräumt zurückgegeben.

Damit haben die Beklagten zu 1) bis 3) zwei Jahre lang, von Mai 2011 bis einschließlich April 2013, gemeinsam der Klägerin den Besitz an dem Objekt vorenthalten. Die Rechtswidrigkeit dieser Vorenthaltung ergibt sich aus dem Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts, welches auch die Beklagten zu 1) und 2), die das Objekt vom Beklagten zu 3) zur Nutzung übernahmen, gegen sich gelten lassen müssen.

Daher haben die Beklagten als Gesamtschuldner den Mietwert des Gebäudes zu erstatten, der angesichts der Größe des Grundstücks (ca. 1000 m²) und des aufstehenden Gebäudes (dreigeschossig, ca. 400 m²) mit mindestens 800 € monatlich zu bemessen ist.

Beweis: Sachverständigengutachten

Für die hier geltend gemachten zwei Jahre der Vorenthaltung (1.5.2011 bis 30.4.2013) ergibt sich damit der eingeklagte Klagebetrag.

gez. Dr. Herb

Hinweis des GPA: Das Landgericht Erfurt hat das schriftliche Vorverfahren angeordnet, die Beklagten mit der Zustellung der Klage aufgefordert, eine Verteidigungsabsicht gegen die Klage innerhalb einer Frist von zwei Wochen anzuzeigen, und darüber hinaus hat es den Beklagten eine Frist von drei weiteren Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt. Die Klagschrift in beglaubigter und einfacher Abschrift und die Verfügung mit der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens gemäß §§ 272 Abs. 2, 276 Abs. 1 ZPO wurde den Beklagten am 5.8.2014 zugestellt.

Rechtsanwältin

Gerlinde Büchner

Rechtsanwältin Gerlinde Büchner, Wiesengrund 1, 99094 Erfurt

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt Eingang 12.8.2014
--

Erfurt, 11.8.2014

In Sachen

Angela Kast gegen 1. Sandra Heimelt
2. Michael Heimelt
3. Stefan Berger Az. 5 O 3456/14

zeige ich an, dass ich den Beklagten zu 3) vertrete. Der Beklagte zu 3) wird sich gegen die Klage verteidigen.

Zugleich beantrage ich namens und in Vollmacht des Beklagten zu 3),
die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Klage ist unbegründet. Richtig ist zwar, dass die von der Klägerin zutreffend geschilderte schuldrechtliche Tauschvereinbarung aus dem Jahre 2007 von der Klägerin angefochten wurde, und dass der Beklagte zu 3) sodann in zweiter Instanz, nachdem er in erster Instanz obsiegt hatte, rechtskräftig zur Rückübereignung und Rückgabe des Grundstücks in Friedrichroda an die Klägerin verurteilt wurde. Die Klägerin vergisst aber zu erwähnen, dass diese Verurteilung nur Zug um Zug gegen Rückgabe des Grundstücks in Oberhof an den Beklagten zu 3) erfolgte. Das Thüringer Oberlandesgericht hat Herrn Berger im Urteil vom 1.4.2011 nämlich verurteilt, „das Grundstück, eingetragen im Grundbuch für Friedrichroda Bl. 559 Flur 1 Flurstück 92/6, Kneippallee 6 in Friedrichroda, an die Klägerin aufzulassen und an sie herauszugeben, Zug um Zug gegen Übereignung und Herausgabe des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch für Oberhof, Bl. 876 Flur 3 Flurstück 34/1, Am Grenzadler 8 in Oberhof durch die Klägerin an den Beklagten“, wobei Beklagter des dortigen Rechtsstreits der hiesige Beklagte zu 3) war. Der Beklagte zu 3) hatte sich nämlich in jenem Rechtsstreit von Anfang an auch darauf berufen, dass ihm im Hinblick auf das Oberhofer Grundstück ein Zurückbehaltungsrecht am Friedrichrodaer Grundstück zustehe.

Es trifft auch zu, dass der Beklagte zu 3) das Grundstück in Friedrichroda mit Leihvertrag vom Februar 2011 an die Beklagten zu 1) und 2) verliehen und entsprechend dem Leihvertrag Ende April 2011 die Schlüssel zu diesem Anwesen übergeben hatte. Ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 3) ist jedoch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gegeben, da den Beklagten zu 3) kein Verschulden trifft. Bei Abschluss des Leihvertrags ging der Beklagte zu 3) davon aus, dass der Tauschvertrag Bestand habe, da er, ebenso wie das Landgericht in erster Instanz, die Anfechtung der Klägerin für nicht durchgreifend erachtete. Nach Meinung des Beklagten zu 3) war die Klägerin hinreichend über den Grenzverlauf informiert. Auch das Landgericht kam zur Überzeugung, dass die Klägerin mangels Irrtums über den Grenzverlauf nicht anfechten konnte. Erst in zweiter Instanz gelangte das Gericht (das Thüringer Oberlandesgericht) aufgrund einer erneuten Beweisaufnahme zur Überzeugung, dass die Klägerin keine Kenntnis vom genauen Grenzverlauf gehabt habe, also einem Irrtum unterlegen sei. Der Beklagte zu 3) ging während des gesamten Zeitraums bis zur Entscheidung des Oberlandesgerichts somit davon aus, rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks in Friedrichroda zu sein. Auch nach dem Ergehen des Urteils des Thüringer Oberlandesgerichts vom 1.4.2011, von dem der Beklagte zu 3) auch bereits am 1.4.2011 Kenntnis erhielt, blieb der Beklagte zu 3) zunächst Eigentümer des Grundstücks in Friedrichroda, bis die Klägerin am 1.12.2011 wieder als Eigentümerin eingetragen wurde.

Dass die Klägerin dennoch zunächst den Besitz am Grundstück nicht zurückerhielt, stellt sich nicht als widerrechtlich dar, da die Klägerin ihrerseits die ihr obliegende Pflicht zur Rückübertragung des Grundstücks in Oberhof nicht erfüllt hatte; dies hat sie übrigens bis heute nicht. Diese Verpflichtung war sogar in dem Urteil des Oberlandesgerichts niedergelegt, indem nämlich die dortige Verurteilung des Beklagten zu 3) „Zug um Zug“ gegen Rückgabe des Oberhofer Grundstücks durch die Klägerin an ihn ausgesprochen wurde.

Der Beklagte zu 3) war daher berechtigt, das Grundstück in Friedrichroda seinerseits zurückzuhalten. Dies tat er jedoch nicht einmal selbst, sondern dies geschah durch die Beklagten zu 1) und 2). Keinesfalls war dies jedoch rechtswidrig, da der Beklagte zu 3) ein Zurückbehaltungsrecht besaß. Zudem hat die Klägerin einen Schaden bereits nicht substantiiert vorgetragen. Hierzu muss sie eine Vermögensminderung durch die angebliche Schädigung vortragen. Dazu enthält die Klageschrift nichts.

Aufgrund des Zustandes des Gebäudes (unsaniert) hätte man an Miete allenfalls 200 Euro verlangen können. Da die Bank im Februar 2011 dem Beklagten zu 3) die beantragten und für das Projekt des Wellnesshotels benötigten Kredite noch nicht bewilligt hatte, sah sich der Beklagte nach einer sinnvollen Zwischenlösung für die Nutzung des Grundstücks um, die es ihm ermöglichen sollte, nach Kreditbewilligung zeitnahe mit der Sanierung zu beginnen. Daher hielt der Beklagte zu 3) es für zweckmäßig, das Grundstück vorübergehend leihweise an die Beklagten zu 1) und 2) zu überlassen.

Schließlich ist der Beklagte zu 3) nicht bereit, irgendetwas an die Klägerin zu zahlen, solange diese ihre Pflicht zur Rückgabe des Grundstücks in Oberhof nicht erfüllt. Diesen Rückübertragungsanspruch macht der hiesige Beklagte zu 3) derzeit mit Klage vom 7.7.2014 vor dem Landgericht Meiningen gegen die hiesige Klägerin geltend. In jenem Rechtsstreit verteidigt sich die dortige Beklagte unter anderem mit Berufung auf angebliche Aufwendungen auf das Grundstück in Oberhof, deren Erstattung sie begehrt.

gez. Büchner
Rechtsanwältin

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt Eingang 13.8.2014
--

Erfurt, 12.8.2014

In dem Rechtsstreit

Angela Kast gegen 1. Sandra Heimelt
2. Michael Heimelt
3. Stefan Berger

Az. 5 O 3456/14

zeige ich die Vertretung der Beklagten zu 1) und des Beklagten zu 2) an. Die Beklagten zu 1) und zu 2) werden sich gegen die Klage verteidigen. Namens und im Auftrag der Beklagten zu 1) und 2) werde ich Klageabweisung beantragen.

Auf die Klage erwidere ich wie folgt:

Die Beklagten zu 1) und 2) enthielten der Klägerin den Besitz nicht rechtswidrig vor. Sie gingen vielmehr aufgrund der Entscheidung des Landgerichts davon aus, der Beklagte zu 3) sei zu Recht Eigentümer und werde dies auch bleiben. Sie konnten nicht vorhersehen, dass das Thüringer Oberlandesgericht anders entscheiden würde.

Im Februar 2011 wurde der Leihvertrag des Beklagten zu 3) mit den Beklagten zu 1) und 2) abgeschlossen. Der Einzug erfolgte wie vorgesehen Ende April 2011, wie die Klägerin richtig vorträgt. Allerdings zog lediglich der Beklagte zu 2) in das Anwesen ein, die Beklagte zu 1) ist zu keinem Zeitpunkt dort eingezogen, hat niemals einen Schlüssel erhalten und hat zu keinem Zeitpunkt dort gewohnt. Denn die Beklagten zu 1) und 2) hatten damals beschlossen, sich zu trennen. Die Beklagte zu 1) war beim Einzug des Beklagten zu 2) in das Haus in Friedrichroda zwar zugegen, weil sich die ihr gehörenden Gegenstände aus der vormaligen gemeinsamen Wohnung ebenfalls in dem Umzugswagen befanden. Zunächst wurde der Teil des Hausrats und der Möbel, der dem Beklagten zu 2) gehören sollte, ausgeladen und in das hier gegenständliche Anwesen in der Kneippallee 6 in Friedrichroda gebracht. Die Gegenstände, die der Beklagten zu 1) gehören sollten, verblieben im Umzugswagen und wurden dann in die neue Wohnung der Beklagten zu 1) in Gotha gebracht.

Die Beklagten zu 1) und zu 2) wussten zwar von der Klage der Frau Kast gegen Herrn Berger auf Rückgabe des Grundstücks in Friedrichroda, von dem in erster Instanz ergangenen Urteil und von dem Berufungsverfahren. Dies hatte ihnen der Beklagte zu 3) bei Abschluss des Leihvertrags erzählt. Von dem Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts erfuhren sie aber erst Ende des Jahres 2011. Auch aus diesem Urteil folgt aber keine Rechtswidrigkeit des Besitzes des Beklagten zu 2) an dem Anwesen oder eine Herausgabepflicht des Beklagten zu 2), denn das Urteil erging nur gegenüber dem Beklagten zu 3). Nur der hiesige Beklagte zu 3), also Herr Berger, war in dem Rechtsstreit der Klägerin auf Rückübereignung des Grundstücks in

Friedrichroda Beklagter und nur Herr Berger wurde entsprechend verurteilt. Die Beklagten zu 1) und 2) waren an diesem Rechtsstreit nicht beteiligt.

Zutreffend ist, dass der Beklagte zu 2) bis Ende April 2013 in dem Anwesen wohnte, wozu er aufgrund des Leihvertrags auch berechtigt war, und es am 1.5.2013 an die Klägerin herausgab.

Der von der Klägerin behauptete Mietwert ist weit übersetzt. Angesichts des Zustandes des Hauses wären in der Tat allenfalls 200 Euro / Monat angemessen gewesen. Nach dem Auszug des Beklagten zu 2) stand das Objekt lange Zeit leer. Erst im Jahr 2014 hat die Klägerin das Objekt verkauft. Daher ist der Klägerin kein Schaden dadurch entstanden, dass der Beklagte zu 2) in dem Anwesen wohnte.

gez. Grunwald

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt
Eingang
26.8.2014

Oberhof, 25.8.2014

In dem Rechtsstreit

Kast gegen Heimelt u.a., Az. 5 O 3456/14,

trage ich zu den Klageerwiderungen der Beklagten zu 1) bis 3) Folgendes vor:

Das Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts wirkte natürlich auch gegen die Beklagten zu 1) und 2), da diese das streitgegenständliche Objekt vom Beklagten zu 3) übernommen hatten.

Soweit die Beklagten sich auf die Zug-um-Zug-Verurteilung berufen, kann daraus nichts zu ihren Gunsten hergeleitet werden. Zwar trifft es zu, dass die Zug-um-Zug-Verurteilung so erfolgt ist, wie von den Beklagten angegeben. Aber das Oberlandesgericht hatte in dem Urteil darüber hinaus in Ziffer 2 des Tenors festgestellt, dass sich der dortige Beklagte (jetzige Beklagte zu 3) hinsichtlich der Rückübertragung des Grundstücks in Oberhof an ihn in Annahmeverzug befindet.

Wegen des bestrittenen Mietwertes verweist die Klägerin auf ihr Beweisangebot (Sachverständigengutachten).

Die Beklagten zu 1) und 2) haben den Leihvertrag gemeinsam abgeschlossen. Wenn die Beklagte zu 1) dann tatsächlich nicht dort wohnte und auch keinen Schlüssel erhielt, was nicht bestritten werden soll, fällt dies ersichtlich in ihr eigenes Risiko und kann sie nicht gegenüber der Klägerin entlasten.

gez. Dr. Herb

Hinweis des GPA: Das Gericht hat durch Beweisbeschluss vom 1.9.2014 ein Sachverständigengutachten über die Behauptung der Klägerin zum Mietwert des Grundstücks in Friedrichroda angeordnet. Dieser Beweisbeschluss wurde ausgeführt. Das schriftliche Sachverständigengutachten vom 13.10.2014 kommt auf der Grundlage der Feststellungen eines am 10.10.2014 durchgeführten Ortstermins zu dem Ergebnis, dass der Mietwert des Grundstücks in den Jahren 2011 bis einschließlich 2013 600 Euro im Monat betrug. Das Gutachten wurde den Prozessbevollmächtigten der Parteien zugesandt.

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt Eingang 24.10.2014

Oberhof, 23.10.2014

In dem Rechtsstreit

Kast gegen Heimelt u.a., Az. 5 O 3456/14,

ändert die Klägerin hiermit ihre Argumentation insoweit, als sie sich nunmehr zur Begründung ihres Klageantrags (siehe Klageschrift vom 1.8.2014, S. 1) auf den vereitelten Verkauf der Immobilie beruft.

Nachdem sie die Tauschvereinbarung angefochten hatte, suchte die Klägerin einen Käufer für das Objekt in Friedrichroda. Im Juni 2011 fand sie einen Interessenten aus Düsseldorf, der zum Ankauf des Objekts für 150.000 Euro bereit war. Dieser Interessent sprach den Beklagten zu 2) an, da er das Grundstück besichtigen wollte. Bei dem vereinbarten Besichtigungstermin waren dann die Beklagten zu 1) bis 3) zugegen und rieten dem Interessenten von einem Erwerb ab, da sich – so behaupteten die Beklagten gegenüber dem Interessenten – der dringende Verdacht ergeben habe, dass auf dem Grundstück Altlasten nicht absehbaren Ausmaßes aus einer „fabrikmäßigen Nutzung zu DDR-Zeiten“ vorhanden seien, zudem sei im Keller und ersten Obergeschoss „der Hausschwamm“ festgestellt worden, weshalb die Beklagte zu 1) wegen Gesundheitsgefahr schon ausgezogen sei. Aufgrund dieser Angaben nahm der Kaufinteressent vom Ankauf des Objekts Abstand.

Beweis: Zeugnis des Kaufinteressenten, dessen Name und Anschrift noch nachgereicht werden.

Diese Angaben der Beklagten waren unwahr, was die Beklagten auch wussten. Insbesondere gab und gibt es keinerlei Anhaltspunkte für Altlasten oder „Hausschwamm“ an oder in dem Grundstück oder den aufstehenden Gebäuden.

Weitere Kaufinteressenten, die das Objekt gekauft hätten, fand die Klägerin trotz entsprechender Bemühungen nicht. Erst im Jahre 2014 konnte die Klägerin das Objekt an einen Dritten verkaufen, jedoch nur zu einem Preis von 130.000 Euro. Einen höheren Preis konnte sie aufgrund der geänderten Preise am Immobilienmarkt nicht erzielen. Die Einbuße von 20.000 Euro deckt den mit der Klageschrift erhobenen Anspruch voll ab.

Daher wird ein entsprechend erstrangiger Teilbetrag der 20.000 Euro in Höhe des Klageantrags (19.200 Euro) hiermit geltend gemacht.

Hilfsweise beruft sich die Klägerin zur Begründung des Klageantrags (siehe Klageschrift vom 1.8.2014, S. 1) weiterhin auf den Mietwert des Objekts (800 Euro pro Monat) und die Vorenthaltung im Zeitraum vom 1.5.2011 bis 30.4.2013. Hierzu wird

auf den gesamten bisherigen Klagevortrag voll inhaltlich Bezug genommen. Der Sachverständige hat zwar lediglich 600 Euro pro Monat als Mietwert festgestellt, die Klägerin hält aber an ihrer Ansicht fest, wonach allein schon aufgrund der Größe des Objekts mindestens 800 Euro pro Monat anzusetzen sind.

Zudem weist die Klägerin darauf hin, dass die Beklagtenseite sich hier nicht auf die noch ausstehende Rückübereignung des Grundstücks in Oberhof an den Beklagten zu 3) berufen kann. Denn der Beklagte zu 3) macht diesen Rückübertragungsanspruch bereits in dem von ihm in seinem Schriftsatz erwähnten Rechtsstreit vor dem Landgericht Meiningen geltend.

gez. Dr. Herb

Hinweis des GPA:

Der Schriftsatz vom 23.10.2014 wurde Rechtsanwältin Büchner und Rechtsanwalt Grunwald gemäß entsprechender Verfügung („Abschriften an Gegner“) mit einfacher Post (ohne Empfangsbekanntnis oder Zustellungsurkunde) zugesandt.

Rechtsanwältin

Gerlinde Büchner

Rechtsanwältin Gerlinde Büchner, Wiesengrund 1, 99094 Erfurt

An das
Landgericht Erfurt
Domplatz 37
99084 Erfurt

Landgericht Erfurt Eingang 27.10.2014

Erfurt, 27.10.2014

In dem Rechtsstreit

Angela Kast gegen 1. Sandra Heimelt
2. Michael Heimelt
3. Stefan Berger

Az. 5 O 3456/14

erwidere ich auf den Schriftsatz vom 23.10.2014 wie folgt:

Der Schriftsatz enthält eine Klageänderung, der nicht zugestimmt wird.

Unwahr sind die Behauptungen über die Aussagen der Beklagten gegenüber dem Kaufinteressenten. Dem Kaufinteressenten wurde auf seine Bitte die Besichtigung des Objekts gestattet. Erklärungen über Altlasten oder über „Hausschwamm“ wurden dabei aber nicht abgegeben. Keiner der Beklagten hat behauptet oder angedeutet, das Anwesen sei mit Altlasten, dem Hausschwamm oder Ähnlichem behaftet. Die ganze Besichtigung dauerte nur ca. 15 Minuten, dann beendete der Interessent von sich aus seinen Besuch. Offenbar hatte er sich schon nach kurzer Zeit eine – negative – Meinung gebildet.

gez. Büchner

Rechtsanwältin

Hinweis des GPA:

Am 28.10.2014 ging ein dem Schriftsatz der Rechtsanwältin Büchner inhaltlich entsprechender Schriftsatz des Rechtsanwalts Grunwald vom 28.10.2014 bei Gericht ein.

Geschäftsnummer: 5 O 3456/14

Gegenwärtig:
Richterin am Landgericht Arnold
als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig auf-
gezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Kast gegen Heimelt u.a.,

erscheinen bei Aufruf:

1. die Klägerin mit Rechtsanwalt Dr. Herb
2. der Beklagte zu 2) mit Rechtsanwalt Grunwald,
dieser auftretend für die Beklagten zu 1) und 2)
3. der Beklagte zu 3) mit Rechtsanwältin Büchner

Die Sach- und Rechtslage wird im Rahmen der Güteverhandlung erörtert. Eine gütli-
che Einigung kommt nicht zustande. In die streitige Verhandlung wird eingetreten.

Der Klägervertreter stellt die Anträge aus der Klageschrift mit den Maßgaben aus
dem Schriftsatz vom 23.10.2014 unter Bezugnahme auf die Klageschrift vom
1.8.2014 und den Schriftsatz vom 23.10.2014.

v. u. g.

Der Vertreter der Beklagten zu 1) und 2) und die Vertreterin des Beklagten zu 3) rü-
gen, im Schriftsatz der Klägerin vom 23.10.2014 befinde sich eine Klageänderung,
diese sei unzulässig, da ihr seitens der Beklagten nicht zugestimmt werde.

v. u. g.

Die Vertreter der Beklagten zu 1) und 2) und des Beklagten zu 3) beantragen Klage-
abweisung.

v. u. g.

Der Klägervertreter erklärt auf Befragen des Gerichts:

Der Name des damaligen Kaufinteressenten kann leider nicht benannt werden, da er
der Klägerin nicht mehr erinnerlich ist und die entsprechenden Unterlagen nicht
mehr auffindbar sind. An sämtlichen Erklärungen im Schriftsatz vom 23.10.2014
wird festgehalten.

Zum Schriftsatz der Klägerin vom 23.10.2014 weist das Gericht auf Folgendes hin:

Hinweis des GPA: Von einem Abdruck des Hinweises des Gerichts [...] wird zu Prü-
fungszwecken abgesehen.

Das Gutachten des Sachverständigen wird zum Gegenstand der Verhandlung gemacht und erörtert. Das Gericht weist darauf hin, dass der Sachverständige darin für das Gericht nachvollziehbar darlege, weshalb aufgrund seiner Feststellungen im Ortstermin vom 10.10.2014 das Anwesen einen objektiven Mietwert von 600 Euro aufweise und auch in den Jahren 2011 bis 2013 aufgewiesen habe. Das Gericht beabsichtige, den Feststellungen des Sachverständigen zu folgen.

Der Klägervertreter erklärt hierzu:

Wir sind nach wie vor der Meinung, dass der Mietwert höher lag, schon wegen der Größe des Anwesens. – Der guten Ordnung halber möchte die Klägerin ihr Bedauern zum Ausdruck bringen, dass der Beklagte zu 2) von der nunmehrigen Hauseigentümerin und Bewohnerin Frau Trepnikowa, an die die Klägerin das Grundstück vor einigen Monaten verkauft hat, beim Ortstermin nicht auf das Grundstück gelassen wurde. Die Klägerin und ich haben Frau Trepnikowa ausdrücklich mehrfach gebeten, auch den Beklagten zu 2) hereinzulassen, aber ohne Erfolg. Lediglich der Klägerin, dem Sachverständigen, der Kollegin Büchner, dem Kollegen Grunwald und mir wurde der Zutritt gestattet. Die Beklagte zu 1) war nicht zum Besichtigungstermin erschienen. Der Besichtigungstermin fand dann in Anwesenheit der Hausherrin, der Kollegin Büchner und Grunwald, der Klägerin, des Sachverständigen Dipl.-Ing. Bulerling und meiner Person statt.

Für die Verwertbarkeit des Sachverständigengutachtens spielt es aber meines Erachtens keine Rolle, ob der Beklagte zu 2) nun dabei war oder nicht.

Der Vertreter der Beklagten zu 1) und 2) sowie die Vertreterin des Beklagten zu 3) erklären:

Die Darstellung des Klägervertreters über die Ereignisse beim Ortstermin am 10.10.2014 trifft zu.

Die Vertreterin des Beklagten zu 3) erklärt:

In dem Rechtsstreit des hiesigen Beklagten zu 3) gegen die hiesige Klägerin auf Rückübertragung des Grundstücks in Oberhof wurde am 30.10.2014 ein Teilvergleich geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass Frau Kast anstelle der Rückübertragung des Oberhofer Grundstücks an Herrn Berger 80.000 Euro bezahlt, und dass damit die Ansprüche des Herrn Berger auf Rückübertragung des Oberhofer Grundstücks abgegolten und erledigt sind.

Mit diesem Anspruch auf Zahlung von 80.000 Euro erkläre ich namens des Beklagten zu 3) hiermit hilfsweise die Aufrechnung gegen die Klageforderung.

v.u.g.

Der Klägervertreter erklärt hierzu: Die Angaben über den Vergleich treffen zu. Jedoch hatte der Beklagte zu 3) bereits in dem genannten Rechtsstreit vor dem Landgericht Meiningen hilfsweise die Aufrechnung mit dem Anspruch auf Zahlung der 80.000 Euro aus dem Vergleich erklärt, nämlich gegen den Widerklageanspruch. Denn Frau Kast hatte widerklagend einen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen auf das Oberhofer Grundstück in Höhe von 80.000 Euro geltend gemacht. Auf diese Widerklage bezog sich der geschilderte Vergleich nicht. Die Widerklage wurde

durch rechtskräftiges Endurteil des Landgerichts Meiningen vom 30.10.2014 abgewiesen mit der Begründung, zwar stehe Frau Kast der eingeklagte Aufwendungersatzanspruch zu, jedoch greife die von Herrn Berger hiergegen erklärte Aufrechnung mit dem Anspruch aus dem Vergleich durch.

Die Vertreterin des Beklagten zu 3) erklärt:

Die Angaben des Klägervertreters zum Rechtsstreit vor dem Landgericht Meiningen und zum dortigen Urteil treffen zu.

Die Parteivertreter erklären, nichts weiter vortragen zu wollen. Sie wiederholen die eingangs gestellten Anträge, wobei die Vertreter der Beklagten ihre Rüge betreffend die Zulässigkeit der ihrer Ansicht nach im Schriftsatz vom 23.10.2014 enthaltener Klageänderung aufrechterhalten.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf:

Montag, den 01.12.2014, 12.00 Uhr, Saal 101, Landgerichtsgebäude.

gez. Arnold, Ri'inLG

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger

gez. Seegemüller,
Justizbeschäftigte
als U.d.G.

Vermerk für die Bearbeitung

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Ein Tatbestand ist nicht zu fertigen. Eine Entscheidung über die Kosten und über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nicht zu treffen. Der Streitwert ist nicht festzusetzen. Eine gegebenenfalls erforderliche Rechtsmittelbelehrung ist erlassen. Zeitpunkt der Bearbeitung und Entscheidung ist der **1.12.2014**.
2. Sollte die Klage oder teilweise für unzulässig erachtet werden, so sind hilfsweise Entscheidungsgründe zu entwerfen, die sich mit der materiellen Rechtslage befassen.
3. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Fristen, Unterschriften, Belehrungen, Vollmachten etc.) sind in Ordnung, soweit sich nicht ausdrücklich etwas anderes aus dem Sachverhalt ergibt.
4. § 139 ZPO wurde beachtet.
5. Werden in einzelnen Punkten gerichtliche Auflagen, Hinweise, eine richterliche Aufklärung oder eine weitere Beweisaufnahme für erforderlich gehalten, so ist dies zu erörtern, sodann jedoch zu unterstellen, dass entsprechende Maßnahmen durchgeführt wurden, aber ohne Ergebnis geblieben sind.
6. Es ist davon auszugehen, dass die vorgenommenen Berechnungen rechnerisch zutreffend sind.
7. Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin mit der Grundbucheintragung vom 1.12.2011 wieder Eigentümerin des Grundstücks in Friedrichroda wurde, da sie selbst eine einseitige Auflassungserklärung abgegeben hatte und diejenige des Herrn Berger durch das Urteil ersetzt wurde.
8. Gotha und Friedrichroda liegen im Bezirk des Landgerichts Erfurt.
9. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem Stand der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu erörtern.