

Die Aufgabe hat 14 Seiten.

RECHTSANWÄLTE MICHALKE & KOLLEGEN

RA PETER MICHALKE
RA JENS KUNZE
RA*IN CRISTIANE RUTHA
RA*IN KATJA MOEK
RA HANS-R. BLOME

Adrianstraße 76
14770 Brandenburg an der Havel
Telefon 03381/34 79 96-98
Telefax 03381/34 79 24
e-mail: RA.Michalke@t-online.de

1. Neues Mandat eintragen:
Eheleute **Andrea** und **Thomas Höppner**,
Am Schallenbach 15, 14772 Brandenburg an der Havel
Tel.: 03381/26594 oder: 0173/4509378

2. Vermerk:

Nach vorheriger telefonischer Terminabsprache erscheinen o.a. Mandanten heute in der Kanzlei und schildern folgendes Anliegen:

Bankverbindung

Mittelbrandenburgische Sparkasse
(BLZ 380 500 00) Kto.-Nr. 118 359 967

Volksbank Potsdam
(BLZ 380 601 86) Kto.-Nr. 1 007 760 023

Deutsche Bank 24 Potsdam
(BLZ 130 610 28) Kto.-Nr. 80 042 736

„Wir haben vor einiger Zeit ein Haus gebaut und haben nun jede Menge Ärger mit der Bau-firma. Mittlerweile wissen wir nicht mehr so richtig, wie wir vorgehen sollen, weil die Bau-firma sich bezüglich aller unserer Rügen und Anliegen stur stellt, dafür aber hartnäckig den Rest-kaufpreis von uns fordert.

Im Einzelnen geht es um Folgendes:

Nach längerer Suche nach einer Immobilie haben wir uns Anfang 2012 entschieden, von der A+W Bau GmbH eine noch zu errichtende Doppelhaushälfte nebst Grundstück zu kaufen. Nachdem wir uns für den Kauf entschieden hatten, hat uns die A+W Bau zunächst einen Entwurf des Kaufvertrags übersandt. Es handelte sich dabei um einen Standardtext, den die A+W Bau wohl für alle ihre Objekte benutzt. Jedenfalls haben sämtliche unserer Nachbarn den gleichen Entwurf zugeleitet bekommen. Nur die Personen- und Grundstücksdaten, die naturgemäß unterschiedlich sind, sind individuell eingesetzt worden. Besonders viel anfangen konnten wir damals mit dem Vertragsentwurf nicht, da wir beide keine Juristen sind und sehr vieles doch „fachchinesisch“ ist. Am 20.02.2012 sind wir jedenfalls zusammen mit einem der Geschäftsführer der A+W Bau GmbH, Herrn Assmann, zu einem vom Bau-träger ausgesuchten Notar in Brandenburg/Havel gefahren. Es ist wohl der Hausnotar der Firma. Dort wurde der Kaufvertrag vorgelesen und unterzeichnet. Änderungen zu dem Mustervertrag gab es nicht.

Gut zwölf Monate später war das Haus dann so weit fertig. Lediglich an den Außenanlagen mussten noch einige Arbeiten gemacht werden und der zum Haus gehörende Carport fehlte noch. In diesem Zustand haben wir gemeinsam mit dem zuständigen Bauleiter der A+W Bau am 04.03.2013 eine Begehung des Hauses durchgeführt, wobei einzelne, kleinere Mängel notiert worden sind. Anschließend sind uns die Schlüssel übergeben worden. Mitte März 2013 sind wir eingezogen. Ein paar Tage danach war dann endgültig alles fertig. Die Außenanlagen waren komplett erstellt, ebenso der Carport. Am 28.03.2013 haben wir daher mit dem Bauleiter der A+W Bau eine so genannte „Endabnahme“ durchgeführt. Mängel waren

uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. Die zuvor erwähnten kleineren Mängel hatte die A+W Bau zwischenzeitlich beseitigt.

Ziemlich bald mussten wir allerdings feststellen, dass mit dem Carport offensichtlich irgend-etwas nicht stimmt. Das Gebälk verzog sich in zunehmendem Maße und bei starkem Wind wackelte der gesamte Carport, als wolle er zusammenbrechen. Dies zeigten wir der A+W Bau mit Schreiben vom 08.04.2013 an und baten um Nachbesserung. Eine Reaktion erfolgte jedoch nicht. Stattdessen erreichte uns unter dem 22.04.2013 die Aufforderung, die letzte Kaufpreisrate in Höhe von 14.250,- € zu zahlen (5% des Gesamtkaufpreises von 285.000,- €). Da uns klar war, dass die A+W Bau erst recht nicht mehr nachbessern würde, wenn sie erst ihr ganzes Geld hat, haben wir lediglich 8.250,- € überwiesen. Die weiteren 6.000,- € wollten wir als „Druckmittel“ einbehalten.

Um uns selbst Klarheit über den Mangel am Carport zu verschaffen, haben wir sodann ein Sachverständigengutachten eingeholt. Der Sachverständige kam mit Gutachten vom 15.05.2013 zu dem Schluss, dass an dem Carport konstruktive Mängel vorliegen, insbesondere die Balken zu gering dimensioniert seien. Aus diesem Grund müsse der komplette Carport abgebaut und mit anderem Gebälk wieder aufgebaut werden. Die Kosten hierfür belaufen sich nach der Schätzung des Sachverständigen auf 3.100,- €. Daraufhin haben wir uns mit Schreiben vom 17.05.2013 erneut an die A+W Bau gewandt und wiederholt Nachbesserung gefordert. Erstmals mit Schreiben vom 12.07.2013 reagierte die A+W Bau hierauf. Sie teilte mit, es läge kein Mangel vor. Das Gutachten des von uns beauftragten Sachverständigen meint die A+W Bau ignorieren zu können. Stattdessen behauptet sie, dass in solchen Fällen nach dem notariellen Kaufvertrag ein Schiedsgutachten einzuholen sei.

Als ob wir nicht schon mit dem Carport genug Ärger hätten, ist es am 07.05.2013 in der Küche unseres Hauses zu einem Wasserrohrbruch gekommen. Als wir abends von der Arbeit kamen, stand nicht nur die Küche, sondern auch der Essbereich im Wohnzimmer einige Zentimeter unter Wasser. Zwar kam auf Anruf bei der A+W Bau sofort ein Installateur zu uns und hat das betreffende Wasserrohr repariert. Was geblieben ist, sind aber die Schäden an unse-

rer Einrichtung. Unser Wohnzimmer und der darin integrierte Essbereich sind hochwertig eingerichtet. U.a. steht dort eine antike Anrichte, deren Holz durch das Wasser beschädigt wurde, ebenso wie die Beine des Esstischs und der 4 Esstischstühle. Die Restauration dieser Möbel hat uns allein 530,- € gekostet. Ebenfalls mussten wir einen im Essbereich liegenden Seidenteppich reinigen, neu spannen und imprägnieren lassen, was mit 290,- € zu Buche geschlagen hat. Am Schlimmsten war allerdings, dass der gesamte Laminatboden in der Küche und im Essbereich aufgequollen war und erneuert werden musste. Die betreffende Fachfirma berechnete hierfür 1.580,- €. Es ist uns also insgesamt ein Schaden von 2.400,- € entstanden, den wir mit Schreiben vom 05.06.2013 gegenüber der A+W Bau geltend gemacht haben. Wir meinen, dass die A+W Bau dafür einzustehen hat, da der Schaden schließlich durch eine mangelhafte Bauausführung an dem Wasserrohrsystem ausgelöst worden ist.

Völlig unverständlich sind uns deshalb die Ausführungen der A+W Bau in dem bereits erwähnten Schreiben vom 12.07.2013, in dem diese behauptet, für solche Schäden nicht einstehen zu müssen. Sofern sich die A+W Bau hierzu auf § 5 Abs. 5 des Kaufvertrags beruft, müssen wir sagen, dass uns die Bedeutung dieser Klausel bislang überhaupt nicht klar gewesen ist.

Anstatt sich um die Nachbesserung des Carports und die Begleichung unseres Schadens zu bemühen, hat die A+W Bau scheinbar nichts anderes zu tun, als alles daran zu setzen, den Restkaufpreis von 6.000,- € zu erhalten. Dies geht sogar so weit, dass sie uns jetzt den Gerichtsvollzieher „auf den Hals hetzt“. Jedenfalls hat uns ein Gerichtsvollzieher am vergangenen Freitag, also am 19.07.2013, eine so genannte vollstreckbare Ausfertigung des notariellen Kaufvertrags zugestellt. Der Gerichtsvollzieher meinte, damit könne die A+W Bau bei uns zwangsvollstrecken. Noch am selben Tag haben wir bei der A+W Bau angerufen und gefordert, die Zwangsvollstreckung zu unterlassen. Der Geschäftsführer Herr Assmann erwiderte allerdings nur, er denke nicht daran. Wir wissen momentan weder ein noch aus und bitten daher um Rat, was wir gegen die A+W Bau unternehmen sollen.

Erst kürzlich haben wir in der Zeitschrift „Bauen und Wohnen“ gelesen, dass eine so genannte „Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung“ in notariellen Kaufverträgen unter Umständen ungültig ist. So wurde beispielsweise erklärt, dass der Kunde in der Beweisführung und auch sonst benachteiligt werden könne, wenn der Bauträger ohne jeglichen Nachweis vollstrecken könne. In diesen Fällen sei der Notarvertrag keine geeignete Vollstreckungsgrundlage, stand in der Zeitschrift. Vielleicht ergibt sich auch daraus in unserem Fall ein Ansatzpunkt.

Wir hoffen, dass Sie erreichen können, dass bis zur Klärung der Sache nicht weiter vollstreckt wird. Wissen Sie, die Nachbarn reden jetzt schon, weil der Gerichtsvollzieher am Freitag bei uns war. Andererseits sehen wir aber auch nicht ein, nur um des „lieben“ Friedens willen auf alle unsere Rechte gegenüber der A+W Bau zu verzichten.“

Auf Nachfrage:

„Bezüglich des Carports sind wir weiterhin an einer Nachbesserung durch die A+W Bau interessiert. Wenn wir selbst jemand anderes beauftragen, geht der ganze Ärger möglicherweise wieder erneut los. Zu einem Schiedsgutachten haben wir allerdings wenig Vertrauen. Im Streitfall würde vor Gericht nichts anderes herauskommen als im Gutachten steht. Deshalb haben wir uns auch zunächst für die Einholung eines Privatgutachtens entschieden. Das heißt, von dem Auftrag für das Sachverständigengutachten vom 15.05.2013 haben wir die A+W Bau weder zuvor informiert noch haben wir sie in sonstiger Weise beteiligt.“

Auf weitere Nachfrage:

„Eine Rechnung des Sachverständigen für das Gutachten vom 15.05.2013 liegt uns noch nicht vor. Eine Notwendigkeit, jetzt schon etwas wegen der noch auf uns zu kommenden Gutachterkosten zu unternehmen, sehen wir nicht. Wir möchten erst einmal die Rechnung abwarten.“

3. Die Mandanten überreichen folgende Unterlagen:

- Notarieller Grundstückskaufvertrag vom 20.02.2012, Anlage 1
- Schreiben der Mandanten vom 08.04.2013, Anlage 2*

- Sachverständigengutachten vom 15.05.2013, Anlage 3*
- Schreiben der Mandanten vom 17.05.2013, Anlage 4
- Rechnung über Laminaterneuerung vom 18.05.2013, Anlage 5*
- Rechnung über Reinigung Seident Teppich vom 21.05.2013, Anlage 6
- Rechnung über Möbelrestauration vom 31.05.2013, Anlage 7*
- Schreiben der Mandanten vom 05.06.2013, Anlage 8
- Antwort der A+W Bau GmbH vom 12.07.2013, Anlage 9

Mit den Mandanten wird so verblieben, dass zunächst die Sach- und Rechtslage umfassend geprüft wird. Sodann soll in einem weiteren Gespräch morgen um 17.00 Uhr erörtert werden, welche Vorgehensmöglichkeiten es gibt.

4. Neuen Termin (24.07.2013, 17.00 Uhr) notieren.

5. Reinschrift fertigen

6. WV sodann

(Moek, RA'in)

Vollstreckbare Ausfertigung

Nummer **978**

der Urkundenrolle für **2012**

Ausfertigung



Anlage 1

Verhandelt zu Brandenburg an der Havel

am 20.02.2012

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dieter Henrichs

mit dem Amtssitz zu Brandenburg an der Havel

erschieden heute:

1. Herr Karl-Heinz Assmann, Bauingenieur, Im Bremerkamp 21, 14469 Potsdam, dem Notar von Person bekannt, hier handelnd als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der A+W Bau GmbH, Luisenstraße 116, 14771 Brandenburg an der Havel, – die Gesellschaft nachstehend „Verkäuferin“ genannt –
2. Frau Andrea Höppner, geborene Kramer, * 04.06.1979, wohnhaft: Elisabethkirche 11, 14772 Brandenburg an der Havel,

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

Herr Thomas Höppner, * 21.11.1977, wohnhaft: Elisabethkirche 11, 14772 Brandenburg an der Havel,

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

– nachstehend „Käufer“ genannt –

Die Erschienenen schlossen, handelnd wie angegeben, folgenden

Kaufvertrag über ein Wohnhaus mit Bauverpflichtung (Bauträgervertrag)

(...)

§ 2 Verkauf / Kauf

Die Verkäuferin verkauft an die Käufer das Grundstück Gemarkung Brandenburg, Flur 15, Flurstück 822, – Plan Nr. 31 –. Gegenstand dieses Verkaufs ist auch die auf diesem Grundstück von der Verkäuferin schlüsselfertig zu errichtende Doppelhaushälfte mit Carport (Haustyp III.).

Die Baugenehmigung liegt vor.

(...)

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 285.000,00 € (zweihundertfünfundachtzigtausend Euro).

§ 4 Kaufpreisfälligkeit

(...)

(2) Der Kaufpreis ist alsdann nach Baufortschritt des Hauses in folgenden Teilbeträgen zu zahlen:

a) 30% nach Baubeginn

(...)

g) 5% nach vollständiger Fertigstellung einschließlich der Außenanlagen.

(...)

(4) Die Käufer unterwerfen sich gegenüber der Verkäuferin wegen ihrer Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Eine

vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ist der Verkäuferin jederzeit – auch ohne Nachweis der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs – auf Antrag zu erteilen.

§ 5 Übergabe und Gewährleistung

(...)

(3) Bei allen Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich Baufortschritt, Baumängeln, Restarbeiten und sonstigen bautechnischen Fragen ist das Gutachten eines für die jeweils strittige Frage zuständigen Sachverständigen einzuholen. Einigen sich die Beteiligten nicht auf die Person des Gutachters, so ist dieser auf Antrag eines der Beteiligten von der IHK Potsdam zu benennen. Die Feststellungen des Gutachtens erkennen die Beteiligten als verbindlich an.

Die Kosten des Gutachters tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem sie jeweils mit ihrer Ansicht unterliegen. Auch dies soll der Gutachter vorschlagen.

(...)

(5) Die Verkäuferin haftet für ihre Leistungen und für Sachmängel des Bauwerks nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

Die Verkäuferin haftet uneingeschränkt für Mängel am Bauwerk. Für andere Schäden, insbesondere Schäden, die durch einen Mangel an anderen Rechtsgütern als dem Bauwerk selbst entstehen, übernimmt die Verkäuferin keine Haftung.

gez. Karl-Heinz Assmann

gez. Andrea Höppner

gez. Thomas Höppner

gez. Dieter Henrichs, Notar

Andrea und Thomas Höppner

Am Schallenberg 15
14772 Brandenburg adH

Tel.:

03381

/

A+W Bau GmbH
Luisenstraße 116

26594

Anlage 4

14771 Brandenburg

17.05.2013

Unsere Doppelhaushälfte: Am Schallenberg 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 08.04.2013 hatten wir Ihnen angezeigt, dass der zu o.a. Objekt gehörende Carport Mängel aufweist. Insbesondere hatten wir darauf hingewiesen, dass sich das Gebälk des Carports durchbiegt und bei Wind knarrt. Unsere Bitte um Nachbesserung blieb von Ihnen jedoch unbeachtet.

Um uns Klarheit zu verschaffen, haben wir zwischenzeitlich ein Sachverständigengutachten eingeholt. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass schwere konstruktive Mängel vorliegen: Die Balken sind zu gering dimensioniert. Aus diesem Grund muss der gesamte Carport abgebaut und mit stärkerem Gebälk wieder aufgebaut werden. Näheres können Sie dem Sachverständigengutachten vom 15.05.2013 entnehmen, das wir beifügen.

Nachdem nun eindeutig feststeht, dass der Carport mangelhaft ist, fordern wir Sie erneut zur Nachbesserung auf.

Mit freundlichem Gruß

Andrea Höppner

Thomas Höppner

Andrea und Thomas Höppner

Am Schallenberg 15
14772 Brandenburg adH

A+W Bau GmbH
Luisenstraße 116

Tel.: 03381 / 26594

Anlage 8

14771 Brandenburg

05.06.2013

Unsere Doppelhaushälfte: Am Schallenberg 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, ist es am 07.05.2013 zu einem Wasserrohrbruch in unserem Haus gekommen. Die Rohrleitung wurde durch Ihren Subunternehmer noch am selben Tag repariert, wobei dieser erklärte, Ursache für den Rohrbruch sei eine fehlerhafte Verbindung von 2 Rohren gewesen.

Wie Ihnen ebenfalls bekannt ist, sind durch den Wasseraustritt Schäden an unserem Mobiliar, einem im Essbereich befindlichen Seidenteppich sowie dem Laminatboden entstanden. Zwischenzeitlich liegen uns die Rechnungen zur Behebung dieser Schäden vor. Sämtliche Rechnungen sind von uns bereits beglichen worden. Es handelt sich um:

- ❖ 530,- € für die Restauration einer antiken Anrichte, des Esstischs und von vier Esstischstühlen (Rechnung der Fa. Paulsen vom 31.05.2013 liegt bei);
- ❖ 290,- € für Reinigen, Spannen und Imprägnieren des Seidenteppichs (Rechnung der Fa. Bloedorn vom 21.05.2013 liegt bei);
- ❖ 1.580,- € für die Erneuerung des Laminatbodens (Rechnung der Fa. Duve vom 18.05.2013 liegt ebenfalls bei).

Wir bitten um Überweisung der genannten Beträge auf unser Ihnen bekanntes Konto.

Mit freundlichem Gruß

Andrea Höppner

Thomas Höppner



A+W Bau GmbH

A+W Bau GmbH, Luisenstraße 116, 14771 Brandenburg, Tel.: 3381 / 35 57 94, Fax : 03381 / 35 57 95

Eheleute
Andrea und Thomas Höppner
Am Schallenberg 15

14772 Brandenburg an der Havel

Betreff

BV Am Schallenberg 15

Bezug

Ihre Schreiben
vom 08.04. und 05.06.2013

Datum

12.07.2013

Sehr geehrte Familie Höppner,

wir bedauern außerordentlich, dass es aufgrund eines Versehens beim Bau Ihres Hauses am 07.05.2013 zu einem Wasserrohrbruch gekommen ist. Trotz größter Sorgfalt, um die wir stets bemüht sind, lassen sich einzelne Fehler bei einem komplexen Gewerk leider oft nicht vermeiden.

Sofern Sie mit Schreiben vom 05.06.2013 nun den Ersatz Ihrer Schäden in Höhe von 2.400,- € von uns fordern, haben Sie offenbar § 5 Abs. 5 des Kaufvertrags übersehen. Danach haftet die A+W Bau GmbH für Schäden an anderen Gegenständen als dem Bauwerk selbst nicht. Eine Erstattung durch uns kommt daher nicht in Betracht.

Betreffend Ihre Reklamation am Carport dürfen wir darauf hinweisen, dass keinesfalls feststeht, dass ein Mangel vorliegt. Das von Ihnen eingeholte Sachverständigengutachten vom 15.05.2013 ist für uns in keiner Form verbindlich. Vielmehr sieht der Kaufvertrag ausdrücklich die Einholung eines Schiedsgutachtens vor. Nur dieses erlangt Verbindlichkeit. Einen Mangel am Carport können wir derzeit nicht erkennen. Das Gebälk wurde serienmäßig bei allen Häusern in der Dimensionierung verwendet, wie es bei Ihrem Haus geschehen ist. Außer Ihnen hat aber bislang niemand die Konstruktion des Carports gerügt. Im Übrigen beziehen wir den Carport als Komplettsatz, der vom Hersteller genau mit dem bei Ihnen verwendeten Gebälk angeboten wird. Insofern müssen wir Ihre Beanstandung zurückweisen. Es steht Ihnen aber selbstverständlich frei, auf dem im Kaufvertrag vorgesehenen Schiedsgutachten zu bestehen. Kontaktieren Sie in diesem Falle bitte Herrn Assmann bezüglich der Einigung auf einen Sachverständigen.

Mit freundlichem Gruß

i.V. Weller

Bearbeitervermerk:

1. Beurteilen Sie in einem Vermerk die Rechtslage umfassend. Eine Sachverhaltsdarstellung ist dabei entbehrlich. Begutachtungszeitpunkt ist der 24.07.2013.
2. Erläutern Sie das zur Wahrnehmung der Interessen des Mandanten erforderliche Vorgehen. Entwerfen Sie das/die nach dem Ergebnis Ihres Vermerks erforderliche(n) Schreiben an Dritte und/oder Schriftsätze an das Gericht. Sollen keine Ansprüche geltend gemacht werden, erläutern Sie dieses Ergebnis in einem allgemein verständlichen Mandantenschreiben. Sollte nach Ihrer Ansicht eine Rücksprache mit dem Mandanten erforderlich sein, ist diese als erfolgt zu unterstellen. Bei dem/den Schriftsätzen sind unter konkreter

Angabe der Bezugsstellen Verweisungen auf geeignete Teile des Vermerks möglich (z. B. Einrücken durch Spitzklammern).

3. Es ist davon auszugehen, dass
 - a) eine ordnungsgemäße anwaltliche Vollmacht vorliegt,
 - b) vom Mandanten keine weiteren Angaben zum Sachverhalt zu erlangen sind und Dritte keine weiteren Auskünfte erteilen,
 - c) Rechtsanwältin Moek das Mandat annimmt.
4. Auf den Abdruck der mit * gekennzeichneten Anlagen wurde verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass diese Anlagen den vorgetragenen Inhalt haben.
5. Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sind nicht zu prüfen.
6. Brandenburg an der Havel gehört zum Bezirk des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel und zum Landgerichtsbezirk Potsdam.

Zugelassene Hilfsmittel:

- a) Schönfelder, Deutsche Gesetze
- b) Sartorius I, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze
- c) Europa-Recht, Beck-Texte im dtv
- d) Palandt, BGB
- e) Thomas/Putzo, ZPO