

Waigel Rechtsanwälte | Nymphenburger Straße 4 | 80335 München

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Per beA

München, 22.03.2021
Unser Zeichen: 22/18

Aktenzeichen: 461 C 255/20

In Sachen

Rieder, K.

gegen

Lang, G.

wegen Räumung und Herausgabe

nehmen wir zu den von der Beklagten vorgelegten Berechnungen der Wohnfläche wie folgt Stellung:

Die von der Beklagten vorgenommenen Berechnungen der Wohnfläche der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte sowie die den Berechnungen zugrundeliegenden Berechnungsmethoden werden bestritten. Die von der Beklagten einzeln aufgeführten Quadratmeterangaben der einzelnen Räume werden mit Nichtwissen bestritten. Die Berechnungen sind im Ergebnis nicht nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, auf welche Berechnung sich die Beklagte beruft.

Die Wohnflächenberechnung des Herrn Lang aus dem Jahr 1970 wird bestritten.

Dr. Christian Waigel*

Prof. Dr. Otto Gaßner*

Sebastian Wintzer*

Renate Waigel*

Thomas Klotz*

Dr. Theo Waigel

Bundesminister a.D.

Peter Schmidhuber†

Staatsminister a.D., EU-Kommissar a.D.

Alexander Radwan

Prof. Dr. rer. pol. Dieter Kugeler

Richter am BVerwG a.D.

Prof. Rüdiger Frhr. von Fölkersamb

Andrea Stöppler

Christian Gaßner

Sebastian Kunstmann, LL.M. (UGT)

Nathalie Marquart

Kornél Regehr

Dr. Thomas Haller*

* Partner im Sinne des
Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes

Nymphenburger Straße 4

80335 München

Tele. + 49 89 / 74 00 457 - 0

Fax + 49 89 / 74 00 457 - 77

info@waigel.de

www.waigel.de

Es wird bestritten, dass sich die Wohnfläche der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte auf 355,22 m² bzw. 258,94 m² beläuft und die Beklagte somit einen Kaufpreis in Höhe von 4.340.592 € bzw. 3.526.384 € erhalten hätte müssen.

Es wird bestritten, dass im Jahr 2019 für Häuser in Nymphenburg im Durchschnitt 17.200 €/qm bezahlt wurden und ein Haus im Durchschnitt 5 Mio. € kostete – schon gar nicht Doppelhaushälften mit einem Grundstück von 408 qm.

Es wird bestritten, dass der Quadratmeterpreis im Jahr 2014 bei 14.800 € lag und im Jahr 2011 bei mindestens 13.600 €. Es wird bestritten, dass der Quadratmeterpreis 2 ½ Jahre vorher um höchstens 1.200 € gesunken ist. Es wird bestritten, dass die Immobilienpreise im Durchschnitt bei 3,6 Mio. € lagen bei einer Wohnfläche von 341 m² und einem Quadratmeterpreis von 10.731 €.

Es wird bestritten, dass die Beklagte einen Kaufpreis in Höhe von 2.778.685,14 € bzw. 3.839.906,82 € bzw. 5.027.406,82 € hätte erhalten müssen.

Recherchen im Internet haben ergeben, dass sich die Preise für Immobilien in guten Lagen in München in den letzten 10 Jahren nahezu verdoppelt haben. Der Kläger hat im Jahr 2011 für eine gebrauchte Doppelhaushälfte 900.000 € bezahlt. Der heutige Verkaufspreis dürfte somit aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes deutlich darüber liegen. Diese Entwicklung des Immobilienmarktes kann nicht dazu führen, dass sämtliche in der Vergangenheit geschlossenen Kaufverträge angreifbar sind.

X Das Haus wurde dem Kläger von dem Makler der Beklagten zu einem Preis in Höhe von 900.000 € angeboten. Der Kläger hat das Angebot zu diesen Konditionen angenommen. Er war mit dem von der Beklagten und der Mutter geforderten Preis einverstanden. *Beweis: Anzeige*

Es handelt sich bei der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte keinesfalls um ein Luxusobjekt. Es handelt sich um eine stark renovierungs- und sanierungsbedürftige Immobilie auf einer Grundstücksfläche von 408 qm.

Des Weiteren sind dem Notarvertrag keine Angaben zur Wohnfläche der Doppelhaushälfte zu entnehmen, so dass keine unzutreffende Bezifferung der Wohnfläche vorliegt.

X Es wird bestritten, dass der Kläger den Mietvertrag vom 01.08.2011 vordatierte und am 29.7.2011 bereits unterzeichnete. Dem Einheitsmietvertrag ist das Datum 01.08.2011 zu entnehmen. Wie bereits ausgeführt wurde, wurde dieser Mietvertrag rein vorsorglich von dem Kläger unterzeichnet für den Fall, dass der Notar im Beurkundungstermin einen Mietvertrag fordere. Man einigte sich im Notartermin darauf, dass man einen notariellen Mietvertrag abschließt, sodass dieser Einheitsmietvertrag hinfällig wurde. Aus diesem Grund wurde der Mietvertrag nur einseitig von dem Kläger unterzeichnet. *Beweis: Anlage zum Mietvertrag*

X Es wird bestritten, dass der Kläger die Heizung bis zum Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsschluss nicht reparieren ließ und sich anschließend gegenüber Herrn Leinweber dahingehend äußerte, er solle sie selber reparieren. *Beweis: Meine Schadensmeldungen per E-Mail, Schreiben an den sog.-Richter Leinwebers Telefonnummer, der nicht als Zeuge geladen wurde!*

Hinsichtlich der von der Beklagten mit Schreiben vom 30.03.2021 erklärten Anfechtung wird rein vorsorglich die Einrede der Verjährung erhoben. Gemäß § 124 BGB beträgt die Anfechtungsfrist ein Jahr.

Die Voraussetzungen für einen „Rücktritt“ gemäß §313 BGB sind nicht ersichtlich.

Auf das Schreiben der Beklagten vom 29.03.2021 ist wie folgt zu erwidern:

Es wird bestritten, dass zwischen den Parteien Nebenabreden getroffen wurden.

Weder wurde der Mietvertrag lediglich auf eine Dauer von 5 Jahren festgesetzt noch wurden eine Rückübertragung nach 5 Jahren oder die Zahlung einer Summe von 2 Mio. € vereinbart.

*Beweis: Anlage!
X Lügen*

Es wird bestritten, dass eine Hilflosigkeit, Ahnungslosigkeit oder Zwangslage der Beklagten vorlagen und diese von dem Kläger ausgenutzt wurde, um sich einen Bereicherungsvorteil zu verschaffen. Es wird bestritten, dass der Kläger seine Hilfe vortäuschte.

Die Beklagte schreibt nun selbst auf Seite 4 ihres Schreibens, dass sich der Makler auf ihre Anzeige bei ihnen vorstellte. Bislang vertrat die Beklagte die Auffassung, dass es sich um einen von dem Kläger beauftragten Makler handelte.

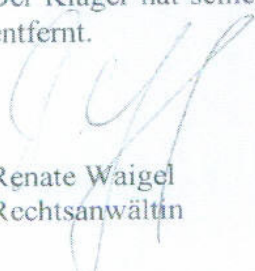
Die von der Beklagten aufgelisteten Mängel werden bestritten.

Es wird bestritten, dass die Beklagte und ihre Mutter den Inhalt des Kaufvertrages kaum verstanden haben.

Es wird bestritten, dass der Kläger eine Tanne, die unter Naturschutz steht, unberechtigtweise hat schneiden lassen.

Die Klägerin repliziert zum wiederholten Male auf die teils äußerst schwer verständlichen und widersprüchlichen Schreiben der Beklagten. Die Beklagte bringt immer wieder neue Behauptungen vor und liefert keinerlei Beweise hierfür. Mit diesem Vorgehen wurde erreicht, dass die Beklagte nunmehr seit mehr als einem Jahr ohne Mietzahlungen in einer Immobilie wohnt, die von dem Kläger vor 10 Jahren für 900.000 € rechtmäßig erworben wurde. Die Beklagte und deren Mutter haben also für den Verkauf des Hauses einen stattlichen und für die damalige Zeit und die Größe und den Zustand der Immobilie absolut angemessenen Kaufpreis erhalten. Es sind bereits Mietschulden aufgelaufen in Höhe von ca. 50.000 €.

Der Kläger hat seine vertraglichen Verpflichtungen eingehalten. Die Beklagte ist weit davon entfernt.


Renate Waigel
Rechtsanwältin