

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<sup>\*</sup>  
Prof. Dr. Otto Gaßner<sup>\*</sup>  
Sebastian Wintzer<sup>\*</sup>  
Renate Waigel<sup>\*</sup>  
Thomas Klotz<sup>\*</sup>  
Dr. Theo Waigel  
Bundesminister a.D.  
Peter Schmidhuber †  
Staatsminister a.D.; EU-Kommissar a.D.  
Alexander Radwan  
Prof. Dr. rer. pol. Dieter Kugele  
Richter am BVerwG a.D.  
Prof. Rüdiger Frhr. von Fölkersamb  
Andrea Stöppler  
Christian Gaßner  
Sebastian Kunstmann, LL.M. (UCT)  
Nathalie Marquart  
Kornél Regehr  
Dr. Thomas Haller<sup>\*</sup>

<sup>\*</sup> Partner im Sinne des  
Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes

Nymphenburger Straße 4  
80335 München  
Tel. + 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 m<sup>2</sup> bzw. 258,94 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. *Beweis: Anlage! X Lügen*  
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.

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.

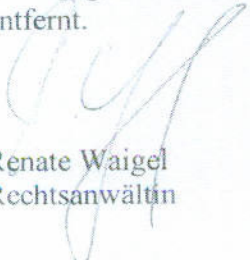
Die von der Beklagten aufgelisteten Mängel werden bestritten.

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, unberechtigterweise 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

Manuels hätten wir für 900.000,- unser Haus verkauft

Anzeigenbeleg

Ihre Kunden-Nr.:  
(Bitte stets angeben)  
**Auftraggeber:**  
3005744693  
Hochrein-Lang

Anzeigenbeleg SZ-Bayern Gesamt  
Erscheinungs-Datum: 14.07.2010  
Erschienen auf Seite: / 45

zum Auftrag: 7003530489/10  
Rubrik: 2042  
Spalte: 6

Größe mm: 3  
329 mm von oben

**Inserent:**  
3005744693  
Hochrein-Lang

**zur Rechnung:**  
2101652042

Kapitalanl., DHH, Nymph., 1,5 Mio. ☎1571426

Anzeigenbeleg SZ-Bayern Gesamt  
Erscheinungs-Datum: 16.07.2010  
Erschienen auf Seite: / 6

zum Auftrag: 7003530489/10  
Rubrik: 2042  
Spalte: 8

Größe mm: 3  
525 mm von oben

Kapitalanl., DHH, Nymph., 1,5 Mio. ☎1571426

Ein Interessent wollte 3 Millionen bezahlen!

Wir haben auf 2 Millionen € verzichtet  
wegen dem lebenslangen Wohnrecht, 5 Jahre  
Miete und 2 Millionen falls wir unser Haus  
nach 5 Jahren nicht mehr wollten.

Mama durfte 5 Jahre nicht kündigen

(Erbhertsmitelvertrag - Ich laut Mietver-  
trag vom Notar, der viel später entstand)  
Dann nach 5 Jahren die Lebensmittel-  
infektion! Walter fragte am 22.03.  
ob ich die Rose Prosecco von Rieders  
Geschenkkorb noch habe, die nach 1 1/2  
Jahre fast leer war (habe sie konserviert)

**Ihr Anzeigenservice:**

Telefon:  
Immo: 01805 / 155 900\*  
Motor: 01805 / 255 900\*  
Stellen u. weitere: 01805 / 355 900\*  
Fax: 089 / 21 83 795

**Ihr Aboservice:**

Tel.: 01805 / 455 900\*  
Fax: 089 / 21 83-8207  
<http://www.sz-aboservice.de>

Süddeutsche Zeitung GmbH  
Hultschiner Straße 8  
81677 München  
<http://www.sueddeutsche.de>

Sitz der GmbH ist München  
Amtsgericht München  
HRB 73315  
Ust-IDNR.: DE811158310  
Steuer-Nr. 823/80006  
Geschäftsführer: Dr. Dettel Haaks,  
Dr. Richard Rebmann, Dr. Karl Ulrich

\*Dt. Inlandspreise: Festnetz 14 ct/Min.,  
Mobilfunk maximal 42 ct/Min.

Dieser Beleg entspricht der Anzeige im Original.  
Originalbelege werden nach Anforderung gegen Berechnung erstellt.