

KLAUSUR NR. 1437

ZWANGSVOLLSTRECKUNG

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

§ Kanzlei Lundt und Schmitz §

Im Forst 8
51105 Köln

An das
Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101
50939 Köln

Landgericht Köln
Eingang: 26.02.2025

Klage

des Herrn Tobias Rosenbaum, Zwirnstr. 88, 50678 Köln,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Lundt, Im Forst 8, 51105 Köln -

g e g e n

den Herrn Joachim Müller, Alexe-Altenkirch-Str. 12, 50739 Köln,

Beklagten,

wegen: Zwangsvollstreckung.

Hiermit bestellen wir uns – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – zu den Prozessbevollmächtigten des Klägers und erheben Klage. In der mündlichen Verhandlung werden wir beantragen,

1. die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde der Notarin Dr. Carla Kreutzer in Köln vom 30.04.2024 mit der Urkundennummer 145/24 für unzulässig zu erklären;
2. die Zwangsvollstreckung aus dem vor dem Landgericht Köln am 27.08.2024 zum Aktenzeichen 9 O 389/24 geschlossenen gerichtlichen Vergleich für unzulässig zu erklären;
3. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger die vollstreckbare Ausfertigung

der Urkunde der Notarin Dr. Carla Kreutzer in Köln vom 30.04.2024 mit der Urkundennummer 145/24 sowie die vollstreckbare Ausfertigung des gerichtlichen Vergleichs des Landgerichts Köln vom 27.08.2024, Aktenzeichen 9 O 389/24, herauszugeben

Für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen beantragen wir bereits jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils.

Begründung:

1.

Der Beklagte betreibt zu Unrecht die Zwangsvollstreckung. Die Parteien schlossen am 30.04.2024 vor der Notarin Dr. Carla Kreutzer einen beurkundeten Kaufvertrag über eine Wohnung in der Zwirnstraße 88 in 50678 Köln (Urkunden Nr.: 145/24). Der Kläger bewohnt die Wohnung derzeit noch. Die Parteien vereinbarten bei Abschluss des Kaufvertrages einen Gewährleistungsausschluss.

Beweis: Kopie der Ausfertigung des Grundstückskaufvertrages vom 30.04.2024 vor der Notarin Dr. Kreutzer (Urkunden Nr: 145/24) (**Anlage K1**)

In dem notariell beurkundeten Kaufvertrag hat sich der Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Den vereinbarten Kaufpreis von 500.000 € hat der Kläger noch nicht bezahlt. Die Klage ist nunmehr geboten, weil der Beklagte die Zwangsvollstreckung bereits angekündigt hat und der Kläger aus sicherer Quelle weiß, dass der Beklagte sich bereits um eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde bemüht hat. Und das obwohl der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises gar nicht besteht.

Der Beklagte hat den Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages belogen und betrogen. Der Kläger besichtigte die Wohnung gemeinsam mit seiner Ehefrau, Katrin Rosenbaum, und den beiden gemeinsamen Kindern am 05.04.2024. Bei der Wohnung handelt es sich ursprünglich um eine 250 qm große Maisonettewohnung mit sechs Zimmern. Die Eheleute machten mehrfach deutlich, dass es ihnen wichtig sei, die vier Zimmer im Obergeschoss zu zwei Zimmern umzubauen, damit ihre Kinder größere Zimmer haben. Der Beklagte versicherte mehrfach, dass es sich bei den Wänden nicht um tragende Wände handelt und dies überhaupt kein Problem darstellen wird. Bedauerlicherweise passte der Kläger bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages nicht richtig auf, sodass diese Abrede nicht in den Kaufvertrag mit aufgenommen wurden.

Beweis: wie vor

Zeugnis der Frau Katrin Rosenbaum, zu laden über den Kläger

Anfang November stellte sich heraus, dass es sich um tragende Wände handelt und nicht mal ein Durchgang möglich sein wird.

Beweis: Heranziehung eines Sachverständigengutachtens

Hätte der Kläger das gewusst, wäre es nie zu dem Abschluss des Kaufvertrages gekommen.

Mit Schreiben vom 11.11.2024 teilte der Kläger dem Beklagten mit, dass er „wegen dieser Lüge Abstand von dem Vertrag nehmen wolle“.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 11.11.2024 (**Anlage K2**)

2.

Die Parteien streiten sich noch in einem zweiten Rechtsverhältnis. Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks Germanenstraße 12 in 50996 Köln. Die im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten vermietet der Beklagte an Herrn Tim Adel zur gewerblichen Nutzung. Ohne Wissen und Einverständnis des Beklagten überließ Herr Adel die Räumlichkeiten dem hiesigen Kläger, welcher in diesen ein Nagelstudio eröffnete.

Daraufhin versuchte der Beklagte gegen den Kläger vor dem Landgericht Köln einen Räumungstitel zu erwirken. In diesem Prozess verglichen sich die Parteien. In diesem Vergleich verpflichtete sich der hiesige Kläger bis Ende des Jahres 2024 die gewerblich genutzten Räumlichkeiten samt Schlüssel an den hiesigen Beklagten herauszugeben.

Beweis: Kopie der beglaubigten Abschrift des Verhandlungsprotokolls vom 27.08.2024, Az. 9 O 389/24 (**Anlage K3**)

Diese Klage wendet sich gegen die drohende Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Ziffern I. und II. des gerichtlichen Vergleichs. Die vollstreckbare Ausfertigung des Vergleichs wurde dem Kläger am 12.12.2024 zugestellt.

Da sich der Beklagte nicht an die Vereinbarungen des gerichtlichen Vergleichs halten möchte, hat der Kläger die Räumlichkeiten bisher noch nicht herausgegeben und beabsichtigt dies nun auch nicht mehr. Die Räumlichkeiten verfügen nach wie vor nicht über eine funktionierende Heizung, sodass der Kläger strombetriebene Heizöfen anschaffen und unterhalten muss. Dadurch sind hohe Kosten entstanden, weshalb dem Kläger nunmehr ein Zurückbehaltungsrecht an den Gewerberäumen zusteht. Dennoch hat der Beklagte mündlich angedroht, den gerichtlichen Vergleich zwangsweise durchsetzen zu wollen. In Anbetracht seiner eigenen Vertragsuntreue wäre dies nach hiesiger Auffassung rechtsmissbräuchlich.

Unabhängig davon ist der Vergleich aber zu unbestimmt und kann schon aus diesem Grund nicht vollstreckt werden.

Beweis: wie vor

Zunächst ist unklar, welche Räume tatsächlich geräumt werden sollen. Neben dem Hauptraum, in welchem sich das Nagelstudio befindet, besteht das Erdgeschoss noch aus Büro, Küche,

Toilette, Flur und Pausenraum. Der Pausenraum wurde weder von dem Kläger noch von seinen Mitarbeitenden genutzt. Aus dem Vergleich ergibt sich nicht, ob alle Räume geräumt werden sollen. Dies ist grundsätzlich bei Räumungstiteln aber so üblich.

Beweis: wie vor

Außerdem ist in dem Vergleich etwas von Sanierungsarbeiten an Fenstern vereinbart worden. Was damit gemeint ist, erschließt sich dem Kläger nicht mehr. Ihm ist nicht klar, welche Pflicht ihm auferlegt wurde. Auch insoweit ist der Vergleich unzulässig.

Beweis: wie vor

3.

Um Schutz vor der unzulässigen Zwangsvollstreckung zu erhalten, kann der Kläger die Herausgabe der Vollstreckungstitel verlangen. Der Beklagte darf aus diesen Titeln ohnehin nicht mehr vollstrecken. Da sie für ihn somit nutzlos sind, kann er sie auch einfach herausgeben.

Aufgrund des aktuellen Wohnungsmarktes ist es dem Kläger erst vor kurzem gelungen, eine passende Ersatzwohnung zu finden. Die Familie wird die Wohnung in absehbarer Zeit beziehen. Die Höhe der Umzugskosten sind derzeit noch unklar. Ebenso ist eine etwaige Gegenforderung des Beklagten wegen Nutzungsersatzes noch nicht beziffert. Die Forderungen könnten grundsätzlich gegeneinander aufgerechnet werden, wegen der noch fehlenden Bezifferung sollen diese aber ebenso wenig wie die Notarkosten Gegenstand der Klage sein.

Dr. Lundt

(Dr. Lundt)

Rechtsanwalt

Hinweis: Von einem Abdruck der Anlage K1 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Klage ordnungsgemäß beigelegt ist, den angegebenen Inhalt hat und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthält.

Es ist weiter davon auszugehen, dass das Gericht durch die zuständige Richterin am Landgericht Thum ordnungsgemäß mit Verfügung vom 26.02.2025 gemäß §§ 272 II Alt. 2, 276 I ZPO das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten eine Frist zur Verteidigungsbereitschaft binnen zwei Wochen ab Zustellung der Klage sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur Erwiderung auf die Klage gesetzt hat, wobei der Fristsetzung eine ordnungsgemäße Belehrung gemäß § 276 II ZPO beigelegt war. Die gerichtliche Verfügung ist den Kläger- und Beklagtenvertretern – den Beklagtenvertretern gemeinsam mit einer beglaubigten und einer einfachen Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – am 27.02.2025 zugestellt worden.

Es ist ferner davon auszugehen, dass die Beklagtenvertreter mit bei dem Landgericht Köln am 06.03.2025 eingegangenen Schriftsatz vom selben Tage – unter Vorlage einer Vollmacht –

ordnungsgemäß Verteidigungsbereitschaft für den Beklagten angezeigt haben. Von einem Abdruck dieses Schriftsatzes wird abgesehen.

Anlage K2

Tobias Rosenbaum
Zwirnstr. 88
50678 Köln

Joachim Müller
Alexe-Altenkirch-Str. 12
50739 Köln

Köln, den 11.11.2024

Guten Tag Herr Müller,

mit Entsetzen musste ich feststellen, dass es sich bei ALLEN Wänden im Obergeschoss des Objektes in der Zwirnstr. 88, 50678 Köln um tragende Wände handelt. Ich hatte dieses Objekt unter der klaren Voraussetzung, dass ich aus den vier Zimmern im Obergeschoss zwei Zimmer machen kann, erworben. Hätte ich die korrekten Umstände vorab gekannt, hätte ich die Wohnung niemals gekauft.

Da Sie mich belogen und betrogen haben, kann und möchte ich nicht mehr an diesem Vertrag festhalten. Dieser ist unwirksam.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Rosenbaum

Anlage K3

- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -

Öffentliche Sitzung des Landgerichts Köln

Geschäftsnummer: 9 O 389/24

Gegenwärtig:

Richterin am Landgericht Thum

Als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet. Das Protokoll wurde vorläufig auf einem Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO aufgezeichnet.

In dem Rechtsstreit

des Herrn Joachim Müller, Alexe-Altenkirch-Str. 12, 50739 Köln

Klägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Schneider, Alexe-Altenkirch-Str. 22, 50739 Köln -

g e g e n

Herrn Tobias Rosenbaum, Zwirnstr. 88, 50678 Köln

Beklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Lundt, Im Forst 8, 51105 Köln -

erschieden bei Aufruf:

1. der Kläger persönlich mit RA Dr. Schneider
2. der Beklagte persönlich mit RA Dr. Lundt

Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage im Rahmen der Güteverhandlung schlossen die Parteien auf Vorschlag des Gerichts den folgenden

Vergleich:

1. Der Beklagte verpflichtet sich, die in dem Anwesen Germanenstraße 12, 50996 Köln, im Erdgeschoss rechts gelegenen Gewerberäume zu räumen und dem Kläger spätestens bis zum 31.12.2024 ohne Einschränkung herauszugeben. Spätestens an diesem Tag hat der Beklagte dem Kläger auch die mit den Nummer DHS 458 und DHG 485 versehenen Zentralschlüssel herauszugeben.
2. Der Beklagte verpflichtet sich, spätestens bis zum 31.12.2024 einen Teil der Fenster zu sanieren.
3. Der Beklagte verpflichtet sich, beginnend ab Morgen bis zur tatsächlichen Räumung, dem Kläger eine monatliche Nutzungsentschädigung von 100,00 € je Nutzungstag, maximal 3.000 € pro Monat, fällig jeweils zum dritten Werktag des Folgemonats, zu zahlen.
4. Der Kläger verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass die Heizung in den Gewerberäumen einwandfrei funktioniert.
5. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs tragen der Kläger zu 20 % und der Beklagte zu 80 %.

l.d.v.u.g.

Thum
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger

Dietz
Justizbeschäftigte

Rechtsanwälte Schneider und Partner
Alexe-Altenkirch-Str. 22
50739 Köln

An das
Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101
50939 Köln

Köln, den 20.03.2025

9 O 289/25

Klageerwiderung

In Sachen
Rosenbaum ./ Müller

nehmen wir Bezug auf unseren Bestellungsschriftsatz nebst Verteidigungsanzeige vom
06.03.2025. In der mündlichen Verhandlung werden wir beantragen

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Bezüglich des Grundstückkaufvertrages ist zu sagen, dass nie über Umbaumaßnahmen im
Obergeschoss der Wohnung gesprochen wurde.

Beweis: Zeugnis Frau Petra Müller, zu laden über den Beklagten

Somit geht die dem Beklagten am 12.11.2024 zugegangene Erklärung des Klägers ins Leere.

Außerdem können seine Kinder ja auch jeweils zwei Zimmer bewohnen.

Ferner ist richtig, dass der Beklagte Eigentümer des Grundstückes ist, auf welchem der Kläger bedauerlicherweise noch immer sein Nagelstudio betreibt. Auch hat der Kläger die Fenster noch nicht saniert. Der von dem Kläger geschilderte gerichtliche Vergleich wurde geschlossen. Aus diesem möchte der Beklagte die Zwangsvollstreckung betreiben. Wegen Terminschwierigkeiten kann die Vollstreckung jedoch nicht vor dem 01.09.2025 erfolgen.

Die in dem Vergleich getroffenen Regelungen sind für den Kläger verständlich. Wieso der Kläger meint, dies wäre nicht der Fall, ist auf hiesiger Seite nicht nachvollziehbar. Ferner ist dem Kläger durchaus bewusst, welche Fenster in Ziffer 2. des Vergleichs gemeint ist. Aus dem dem Vergleich zugrunde liegenden Verfahren, insbesondere aus der Klageschrift vom 09.01.2024, ergibt sich zweifelsfrei, dass der Kläger alle Fenster der Gewerberäume zu sanieren hat.

Beweis: Nachdruck der Klageschrift vom 09.01.2024 (**Anlage B1**)

Der Kläger hat nicht das Recht, die Leistung zu verweigern. Die in dem Vergleich statuierten Pflichten wurden gerade nicht in ein Abhängigkeitsverhältnis gesetzt. Im Übrigen hat der Kläger auch bis heute noch keine Nutzungsentschädigung geleistet. Überdies hat der Kläger es sich selber zuzuschreiben, dass die Heizung nicht funktioniert. Der Kläger hat nämlich den Technikern den Zutritt zu den Gewerberäumen verweigert. Diese wollten ursprünglich am 05.09.2024 sämtliche Probleme beseitigen.

Soweit der Kläger die Herausgabe der beiden vollstreckbaren Ausfertigungen begehrt, ist dies erfolglos. Diese wurden dem Beklagten und nicht dem Kläger erteilt. Der Beklagte respektiert überdies die gerichtliche Entscheidung. Im Übrigen gibt es vollstreckungsrechtliche Rechtsbehelfe.

Die Klage ist somit abzuweisen.

Schneider
Rechtsanwalt

Hinweis: Von einem Abdruck der Anlage B1 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese ordnungsgemäß beigelegt ist, den angegebenen Inhalt hat und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthält.

Das Gericht hat mit Verfügung vom 20.03.2025 Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 13.05.2025 bestimmt. In dieser Verfügung hat das Gericht ferner die Zeugen Katrin Rosenbaum und Petra Müller unter Angabe des vollständigen Beweisthemas ordnungsgemäß vorbereitend zu dem am 13.05.2022 anberaumten Termin geladen und zugleich das persönliche Erscheinen der Parteien angeordnet.

Es ist ferner davon auszugehen, dass das Gericht am 20.03.2025 ordnungsgemäß einen Beweisbeschluss gemäß § 358a ZPO erlassen und den öffentlich bestellten und allgemein vereidigten Sachverständigen Bernd Feierabend zum Sachverständigen bestellt und diesem die Erstattung eines Gutachtens in der mündlichen Verhandlung am 13.05.2025, zu der der Sachverständige Bernd Feierabend ordnungsgemäß geladen wurde, aufgegeben hat. Es ist sodann davon auszugehen, dass der Sachverständige Feierabend sodann am 21.04.2025 ordnungsgemäß einen Ortstermin in der Immobilie in der Zwirnstraße 88, 50678 Köln durchgeführt hat.

§ Kanzlei Lundt und Schmitz §
Im Forst 8
51105 Köln

An das
Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101
50939 Köln

Landgericht Köln
Eingang: 25.04.2025

9 O 289/25

In Sachen
Rosenbaum ./.. Müller

nehmen wir auf den Schriftsatz des Beklagten vom 20.03.2025 wie folgt Stellung:

Selbstverständlich besteht ein Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen der Räumungspflicht und der Reparatur der Heizung. Denn diese Regelung bildet als letzte Ziffer – mit Ausnahme der Kostenregelung – den Abschluss des Vergleichs und bezieht sich damit auf die vorherigen Regelungen.

Ferner dürfte das Ergebnis des am 21.04.2025 stattgefunden Ortstermines die Sicht des Klägers zur Frage des Umbaus des Obergeschosses bestätigen.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Dr. Lundt
(Dr. Lundt)
Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des Landgerichts

Köln, den 13.05.2025

Geschäftsnummer: 9 O 289/25

Gegenwärtig:
Richterin am Landgericht Thum
Als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet. Das Protokoll wurde vorläufig auf einem Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO aufgezeichnet.

In dem Rechtsstreit
Rosenbaum ./.. Müller

erschieden bei Aufruf

1. Der Kläger persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Lundt
2. Der Beklagte persönlich mit Rechtsanwalt Dr. Schneider

Weiterhin erschienen der Sachverständige Feierabend sowie die terminsvorbereitend geladenen Zeugen Katrin Rosenbaum und Petra Müller.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Parteien im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte.

Der Klägervertreter stellte die Anträge aus der Klageschrift vom 26.02.2025.

Der Beklagtenvertreter beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Sachverständige wurde dem Gesetz entsprechend belehrt, bezog sich auf seinen allgemein geleisteten Eid und wurde wie folgt vernommen:

Zur Person:

Mein Name ist Bernd Feierabend, 56 Jahre alt, von Beruf Architekt und öffentlich vereidigter und bestellter Sachverständiger, wohnhaft in Kerpen, sonst verneinend.

Zur Sache:

Am 21.04.2025 habe ich einen Ortstermin durchgeführt. Darüber habe ich die Prozessbevollmächtigten der Parteien informiert, diese waren dann auch zugegen. Bei allen Wänden im Obergeschoss handelt es sich um tragende Wände. Eine Umgestaltung ist nicht möglich.

Laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen wurde allseits verzichtet.

Der Sachverständige wurde im Anschluss um 10:15 Uhr im allseitigen Einvernehmen entlassen.

Beschlossen und verkündet:

[...]

Sodann wurde die Zeugin Rosenbaum in den Sitzungssaal gerufen, mit dem Beweisthema vertraut gemacht und wie folgt vernommen.

Zur Person:

Ich heiße Katrin Rosenbaum, bin 29 Jahre alt, Lehramtsreferendarin und mit dem Kläger verheiratet.

Daraufhin wurde die Zeugin auf ihr Zeugnisverweigerungsrecht hingewiesen.

Die Zeugin erklärt:

Ich möchte aussagen.

Zur Sache:

Ja, ich weiß, worum es hier heute geht. Es geht um den Besichtigungstermin am 05.04.2024, welchen mein Mann gemeinsam mit dem Beklagten und dessen Ehefrau wahrgenommen hat. Ich war auch dabei. Auch wenn mein Mann alleiniger Eigentümer werden sollte, so musste mir die Wohnung ja auch gefallen. Wir wollten da ja als Familie einziehen. Mein Mann und ich waren von der Lage zunächst sehr begeistert, einzig als störend haben wir das Läuten der Kirchturmglöcken empfunden. Diese waren im Schlafzimmer besonders laut zu hören. Aber irgendwo muss man bei dem aktuellen Wohnungsmarkt eben Abstriche machen. Jedenfalls war es meinem Mann und mir aber sehr wichtig, dass unsere beiden Kinder große Zimmer haben. Sie sollen sich ja auch wohl und nicht beeinträchtigt fühlen. In unserer alten Wohnung hatten die Kinder jeweils ein kleines Zimmer, das war im Prinzip der Hauptgrund, weshalb wir eine neue Wohnung suchten. Wissen Sie, es ist nun mal angenehm, wenn die Kinder sich in ihren Zimmern frei entfalten können und genug Platz zum Spielen haben. In unserer alten Wohnung haben die Kinder dann immer im Wohnzimmer gespielt. Da musste ich aber lernen oder wollte mich einfach von meiner Arbeit ausruhen. Das ist auf Dauer zu anstrengend. Jedenfalls habe ich extra mehrfach nachgefragt. Ich weiß noch, dass mein Mann und ich auch überlegt haben, ob es sonst nicht auch eine Lösung wäre, den Kindern jeweils zwei Zimmer zu geben. Das wollten wir dann aber nicht. Seine Frau hatte unser Gespräch mitbekommen und sagte dann, dass sie große Zimmer für die Kinder auch schöner finde als zwei kleine. Sie hätten in ihrem Haus deswegen auch die Wände eingerissen. In dem Moment war ich positiv überrascht, in unserem Freundes- und Bekanntenkreis haben die Kinderzimmer nicht so einen hohen Stellenwert wie bei uns. Niemand würde da eine Wand einreißen. Der Beklagte sicherte uns sodann zu, dass Umbaumaßnahmen möglich seien und es sich nicht um tragende Wände handeln würde.

Auf Nachfrage des Gerichts:

Nein, danach wurde nicht mehr über die Wände gesprochen. Schließlich haben wir ja auch alles geklärt.

Laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspiel wurde allseits verzichtet.

Die Zeugin wurde im Anschluss um 10:55 Uhr im allseitigen Einvernehmen unvereidigt entlassen.

Sodann wurde die Zeugin Müller in den Sitzungssaal gerufen, mit dem Beweisthema vertraut gemacht und wie folgt vernommen.

Zur Person:

Mein Name ist Petra Müller, ich bin 57 Jahre alt, von Beruf Floristin und wohne in Köln. Der Beklagte ist mein Ehemann.

Daraufhin wurde die Zeugin auf ihr Zeugnisverweigerungsrecht hingewiesen.

Die Zeugin erklärt:

Ich möchte aussagen.

Zur Sache:

Ich weiß noch genau, dass mein Mann unbedingt wollte, dass ich mit zu der Besichtigung komme. Ich hatte an diesem Tag eigentlich gar keine Zeit und auch nicht so richtig Lust. Mein Mann besitzt mehrere Wohnungen und möchte dann gerne zu Beweis Zwecken immer jemanden bei den Besichtigungen dabei haben. Normalerweise kann er unsere Kinder dazu überreden, aber die waren aus irgendeinem Grund verhindert. Jedenfalls haben wir nicht über das Einreißen von irgendwelchen Wänden geredet. Daran würde ich mich sicher erinnern.

Auf Nachfrage des Gerichts:

Nein, ich war nicht die ganze Zeit über anwesend. Ich wurde zwischenzeitlich von unserer ältesten Tochter angerufen, sie studiert gerade in London und meldet sich nicht so häufig. Eigentlich immer nur, wenn sie etwas braucht oder etwas passiert ist, deshalb wollte ich vorsichtshalber mal direkt dran gehen. Ich hatte da so eine Vorahnung. Letztlich hatte sie sich beim Unisport verletzt und war im Krankenhaus. Ich war so fünf bis zehn Minuten weg. Wenn in dieser Zeit über das Einreißen von Wänden gesprochen worden wäre, hätte mein Mann mir das danach sicherlich gesagt.

Auf weitere Nachfrage des Gerichts:

Nein, was in der Zeit besprochen wurde, habe ich nicht gefragt. So sehr hat mich die Besichtigung nicht interessiert.

Auf weitere Nachfrage des Gerichts:

Wir haben damals für unsere älteste Tochter eine Wand eingerissen, aber auch nach Einreißen der Wand war das Zimmer immer noch nicht so groß wie eins der – wie der Kläger sagt – kleinen Zimmer im Obergeschoss der Wohnung.

Laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen wurde allseits verzichtet.

Die Zeugin wurde im Anschluss um 11:10 Uhr im allseitigen Einvernehmen unvereidigt entlassen.

Das Gericht wies auf Folgendes hin: [...]

Sodann verhandelten die Parteien mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf
Dienstag, den 10.06.2025, 13:00 Uhr, Saal O. 3.2

Thum
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger

Dietz
Justizbeschäftigte

Vermerk für die Bearbeitung:

I. Aufgabenstellung

Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

10.06.2025

Von einer Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, die vorläufige Vollstreckbarkeit sowie von einer Entscheidung über den Streitwert ist abzusehen.

Eine eventuell erforderliche Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung ist nicht auszuformulieren, sondern es reicht aus, wenn die Art des Rechtsbehelfs oder des Rechtsmittels und die zugrunde liegende(n) Vorschrift(en) angegeben werden.

Wird ein weiterer rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

Werden eine richterliche Aufklärung oder eine weitere Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind. Eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Der Bearbeitung ist derjenige Rechtszustand zugrunde zu legen, welcher sich aus den als Hilfsmittel zugelassenen Gesetzessammlungen in der zum Stichtag des 15. des Vormonats aktuellsten Fassung ergibt. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

II. Ergänzende Hinweise zum Sachverhalt:

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z.B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht das Gegenteil ausdrücklich aus dem Sachverhalt ergibt;
- das von dem Sachverständigen Bernd Feierband erstellte Gutachten inhaltlich richtig ist;
- die Notarin Dr. Carla Kreutzer weiterhin als Notarin in Köln amtiert, alle Handlungen im Rahmen ihrer Amtsbefugnis vorgenommen hat, sämtliche Förmlichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung der notariellen Urkunde gewahrt sind und sie alle von ihr errichteten Urkunde verwahrt.

Köln verfügt über ein Amts-, Land- und Oberlandesgericht.