

**Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -**

**ZG-Klausur
am 10. Oktober 2024
ZG-IV/23 = Z 2 am 21. Februar 2025**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **18** Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Er ist nicht Bestandteil der Bearbeitung und wird vernichtet. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

Landgericht Lüneburg
Am Markt 7
21335 Lüneburg

per beA

RECHTSANWÄLTIN
Arenskule 3
21339 Lüneburg
Tel.: 04131/656 545
Fax: 04131/656 544
rain.kaiser@recht.de
Volksbank Lüneburger Heide eG
IBAN: DE03 9877 7869 0026 9735 80
BIC: VOBABI64FDB
USt-ID: DE 178 513 939
Mein Zeichen: **MK 122/24**

03.04.2024

K l a g e

des Herrn Markus Krohn, Liebigstraße 7, 29221 Celle,

– Klägers –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Mia Kaiser, Lüneburg,

g e g e n

Herrn Thomas Baumgart, Gartenweg 27, 21335 Lüneburg,

– Beklagten –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Dr. Neumeister, Wallstraße 5, 21335 Lüneburg

Namens und in Vollmacht des Klägers werde ich beantragen,

1. die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars Norbert Nölle aus Celle vom 29.01.2024 (UR 55/2024) für unzulässig zu erklären,
2. den Beklagten zu verurteilen, die vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde des Notars Norbert Nölle aus Celle vom 29.01.2024 (UR 55/2024) an den Kläger herauszugeben,
3. den Beklagten ferner zu verurteilen, an den Kläger 23.000 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.03.2024 zu zahlen,
4. den Beklagten zudem zu verurteilen, an den Kläger 22.500 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.03.2024 zu zahlen.

Der Antrag nach § 331 Abs. 3 ZPO wird gestellt.

Begründung

Der Kläger kaufte von dem Beklagten mit notariellem Kaufvertrag des Notars Norbert Nölle vom 29.01.2024 (UR 55/2024) ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück an der Adresse Bachstraße 66 in Celle zu einem Kaufpreis von 346.000 €.

Beweis: Notarielle Urkunde des Notars Norbert Nölle vom 29.01.2024, **Anlage K1**

Der Beklagte ist alleiniger Erbe der Eheleute Baumgart, die noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen waren und die sich im Oktober 2023 in ihrem Haus in Celle das Leben genommen hatten.

Beweis: Todesermittlungsbericht der Staatsanwaltschaft Lüneburg – Zweigstelle Celle – vom 20.12.2023, **Anlage K2**

Ihr Tod wurde nicht sogleich bemerkt, weshalb die Leichen sich im Zeitpunkt der Entdeckung schon in einem fortgeschrittenen Verwesungszustand befanden.

Beweis: Obduktionsbericht des Instituts für Rechtsmedizin der Medizinischen Hochschule Hannover vom 12.12.2023, **Anlage K3**

Der Beklagte ist der Sohn der verstorbenen Eheleute Baumgart. Nachdem er vom Tod seiner Eltern erfahren hatte, entschloss er sich unverzüglich zum Verkauf des Hausgrundstücks. Der von ihm beantragte Erbschein, der ihn als alleinigen Erben ausweist, wurde am 16.01.2024 durch das Amtsgericht Celle erteilt.

Beweis: Erbschein vom 16.01.2024, **Anlage K4**

Vermittelt wurde das Objekt durch den Immobilienmakler Manfred Münkel, Hannoversche Straße 33, 29221 Celle.

Ausweislich des Schreibens der Prozessbevollmächtigten des Beklagten vom 05.03.2024 war der Makler über die Selbsttötung der Eltern des Beklagten durch Erhängen vor der Vermittlung des Hausgrundstücks an den Kläger unterrichtet worden.

Beweis: Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Theresa Neumeister vom 05.03.2024, **Anlage K5**

Nachdem der Kläger durch eine vom Makler geschaltete Anzeige in der Celler Zeitung auf das Hausgrundstück aufmerksam geworden war, vereinbarte er mit Herrn Münkel einen Besichtigungstermin und besichtigte zusammen mit seiner Ehefrau das Hausgrundstück am 12.01.2024.

Bei dem Besichtigungstermin waren zudem Herr Münkel und ein Freund des Klägers, Herr Peter Eichhorn, anwesend. Herr Eichhorn ist von Beruf Architekt und sollte auf Bitte des Klägers ein Auge auf etwaige Mängel am Haus werfen.

Beweis: Zeugnis der Ehefrau des Klägers, Manuela Krohn, Liebigstraße 7, 29221 Celle

Zeugnis des Peter Eichhorn, Gutshof 7, 31319 Sehnde

Im Rahmen der Hausbesichtigung am 12.01.2024 kam die Sprache auch auf die Voreigentümer des Hausgrundstücks. Zu diesen erklärte Herr Münkel zwar, dass sie sich das Leben genommen hätten. Auf die entsetzte Nachfrage der Ehefrau des Klägers, ob dies etwa in dem besichtigten Haus geschehen sei und Bekundung der Ehefrau, dass sie auf keinen Fall in das Haus einziehe, wenn dies so sei, gab Herr Münkel jedoch an, dass sich die Voreigentümer in Spanien das Leben genommen hätten.

Beweis: Zeugnis der Ehefrau des Klägers, Manuela Krohn, Liebigstraße 7, 29221 Celle

Der Kläger entschloss sich zum Kauf des Hausgrundstücks, kaufte dieses mit notariellem Vertrag vom 29.01.2024 und unterwarf sich wegen der Kaufpreiszahlung der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Auf den Kaufpreis leistete der Kläger an den Beklagten am 29.01.2024 eine Anzahlung von 23.000 €.

Beweis: Überweisungsbeleg vom 29.01.2024, **Anlage K6**

Weiterhin zahlte der Kläger entsprechend den Regelungen im notariellen Grundstückskaufvertrag im Februar 2024 an Herrn Münkel eine Maklercourtage in Höhe von 17.000 € und beglich die Rechnung des Notars Nölle in Höhe von 5.500 €.

Beweis: Rechnung über die Maklercourtage vom 31.01.2024 nebst Überweisungsbeleg vom 12.02.2024

Rechnung des Notars Norbert Nölle vom 02.02.2024 nebst Überweisungsbeleg vom 12.02.2024

Die Übergabe des Besitzes am Hausgrundstück an den Kläger, der Umbauarbeiten an dem Haus vornehmen lassen wollte, erfolgte entsprechend den Regelungen im notariellen Kaufvertrag am 12.02.2024.

Noch am selben Tag traf sich die Ehefrau des Klägers mit dem Handwerker Hubert Hansen im Haus, um die anstehenden Umbaumaßnahmen zu besprechen. Bei der Besprechung unterrichtete Herr Hansen die Ehefrau des Klägers darüber, dass sich die Eheleute Baumgart in dem Haus erhängt hätten, was „wochenlang“ unbemerkt geblieben sei, so dass die Leichen beim Auffinden schon stark verwest gewesen seien. Die Ehefrau des Klägers war über diese Nachricht entsetzt und brach erschrocken das Treffen ab. Sie verließ unverzüglich das Haus.

Beweis: Zeugnis der Ehefrau des Klägers, Manuela Krohn, Liebigstraße 7, 29221
Celle
Zeugnis des Handwerkers Hubert Hansen, Industriestraße 5, 29227
Celle

Der Kläger, der von seiner Ehefrau nach ihrem Gespräch mit dem Handwerker Hansen über diesen Umstand informiert worden war, setzte sich sofort mit der Unterzeichnerin in Verbindung.

Eine telefonische Rücksprache mit dem Beklagten führte schließlich dazu, dass der Beklagte der Unterzeichnerin den Todesermittlungs- und Obduktionsbericht zur Verfügung stellte, der die Mitteilung des Handwerkers Hansen bestätigte. Der Kläger und dessen Ehefrau sind von den Umständen des Freitods der Eheleute Baumgart erheblich beeinträchtigt. Der Kläger leidet seitdem unter Depressionen. Weder er noch seine Ehefrau haben das Haus seitdem betreten. Ein Einzug ist unter diesen Umständen nicht möglich. Schwer wiegt insbesondere, dass die Leichen über einen längeren Zeitraum unbemerkt im Haus gelegen haben. Die Eheleute Krohn fühlen sich durch den Makler des Beklagten getäuscht, insbesondere, da dieser sie auf gezielte Nachfrage hin bewusst falsch über den Ort des Todes der Eheleute Baumgart informiert hat.

Beweis: Vernehmung des Klägers als Partei, hilfsweise dessen informatorische Anhörung
Zeugnis der Ehefrau des Klägers, Manuela Krohn, Liebigstraße 7, 29221
Celle

Der Kläger ließ deshalb mit Schreiben der Unterzeichnerin vom 15.02.2024 – unter gleichzeitiger Rücksendung der Schlüssel für das Haus – den Grundstückskaufvertrag wirksam anfechten und den Beklagten zur Rückzahlung der geleisteten Anzahlung in

Höhe von 23.000 € auffordern. Darüber hinaus verlangt der Kläger Ersatz für die von ihm an den Makler und den Notar geleisteten Zahlungen.

Beweis: Nachdruck des anwaltlichen Schreibens vom 15.02.2024, **Anlage K7**

Leider zeigte sich der Beklagte wenig einsichtig, denn er wies den Vorwurf der Täuschung zurück und verweigerte die Rückzahlung der geleisteten Anzahlung. Auch sieht der Beklagte keine Veranlassung, dem Kläger die entstandenen Makler- und Notarkosten zu ersetzen. Vielmehr ließ er dem Kläger mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 05.03.2024, mitteilen, dass er der Zahlungsaufforderung nicht nachkommen werde, und drohte die Vollstreckung aus der notariellen Urkunde des Notars Nobert Nölle vom 29.01.2024 an, von der dem Beklagten bereits eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt worden war.

Beweis: Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Theresa Neumeister vom 05.03.2024, **Anlage K8**

Aufgrund der endgültigen Zahlungsverweigerung durch den Beklagten und der dem Kläger angedrohten Zwangsvollstreckung ist nunmehr Klage geboten. Der Beklagte muss sich die bewusste Falschauskunft seines Maklers zum Todesort der Eheleute Baumgart zurechnen lassen, da nur der Makler gegenüber dem Kläger aufgetreten ist. Den Beklagten kennt der Kläger gar nicht persönlich. Dieser hat sich selbst bei der Beurkundung des Kaufvertrages durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten lassen und aus zeitlichen Gründen erst am Nachmittag desselben Tages den Grundstückskaufvertrag nachgenehmigt. Die Vertragsverhandlungen mit dem Kläger hat alleine der Makler für den Beklagten in dessen Auftrag geführt, der insbesondere auch den Kaufpreis und die Übergabemodalitäten verhandelte und dem Kläger als alleiniger Ansprechpartner gegenüberstand.

Den wahren Todesort verschwieg der Makler offensichtlich, um einen für den Beklagten gewinnträchtigen Verkauf tätigen zu können, der sich auch positiv auf die Höhe seines Maklerlohns auswirkt. Aufgrund der Reaktion der Ehefrau des Klägers auf die Nachricht über den Tod der Eheleute Baumgart erkannte der Makler klar, dass es bei einer Schilderung der wahren Todesumstände zu keinem Verkauf kommen würde.

Ein solches Verhalten erfüllt die Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung. Der Kläger konnte deshalb den notariellen Kaufvertrag mit Schreiben vom 15.02.2024 wirksam anfechten. Dem Beklagten steht demnach auch die geleistete Anzahlung auf

den Kaufpreis nicht zu. Ferner hat sich der Beklagte durch die bewusst unwahren Angaben seines Maklers ersatzpflichtig gemacht, so dass dem Kläger die Makler- und Notarkosten zu ersetzen sind.

Mia Kaiser
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Die Klageschrift vom 03.04.2024 ist dem Landgericht Lüneburg am selben Tag per beA ordnungsgemäß übermittelt worden. Der Rechtsstreit wird beim Landgericht Lüneburg unter dem Aktenzeichen 6 O 154/24 geführt. Richter am Landgericht Dr. Meier als zuständiger Einzelrichter hat mit Verfügung vom 05.04.2024 das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten aufgegeben, wenn er sich gegen die Klage verteidigen möchte, dies binnen einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung der Klageschrift durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt dem Gericht schriftlich anzuzeigen, sowie binnen weiterer zwei Wochen schriftlich auf die Klage zu erwidern. Die Belehrung nach § 276 Abs. 2 ZPO ist ordnungsgemäß erfolgt. Die gerichtliche Verfügung ist der Klägervorteilerin und der Beklagtenverteilerin – dieser nebst Klageschrift einschließlich Anlagen – am 09.04.2024 zugestellt worden. Von der Ablichtung der **Anlagen K1 bis K6** und **K8** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den angegebenen Inhalt haben.

Herrn Thomas Baumgart

Gartenweg 27

21335 Lüneburg

Betreff: Anfechtung des notariellen Kaufvertrages
vom 29.01.2024 (UR 55/2024)

Sehr geehrter Herr Baumgart,

hiermit zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich Herrn Markus Krohn anwaltlich vertrete.

Am 29.01.2024 haben Sie mit meinem Mandanten vor dem Notar Norbert Nölle in Celle einen notariellen Kaufvertrag über ein Hausgrundstück in der Bachstraße 66 in Celle geschlossen, das Sie von Ihren verstorbenen Eltern geerbt hatten.

Ich erkläre hiermit namens und im Auftrag meines Mandanten Markus Krohn die Anfechtung seiner auf Kauf und Erwerb des Grundstückes gerichteten Willenserklärungen in der notariellen Urkunde des Notars Norbert Nölle vom 29.01.2024 (UR 55/2024) wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 Abs. 1 BGB.

Hintergrund ist, dass sich nunmehr herausgestellt hat, dass der von Ihnen beauftragte Makler, Herr Manfred Munkel, wider besseres Wissen meinem Mandanten und dessen Ehefrau anlässlich der Hausbesichtigung am 12.01.2024 erklärt hat, dass Ihre Eltern nicht in ihrem Haus in Celle, sondern in Spanien verstorben seien. Er hat meinen Mandanten nicht darüber unterrichtet, dass der Tod Ihrer Eltern nicht sogleich bemerkt wurde und die Leichen ihrer Eltern sich zum Zeitpunkt der Entdeckung schon in einem fortgeschrittenen Verwesungszustand befanden. Diese Umstände erfuhren mein Mandant und dessen Ehefrau vielmehr von dem beauftragten Handwerker anlässlich einer Besprechung zu den geplanten Umbaumaßnahmen. Die Ehefrau meines Mandanten weigert sich, unter diesen Umständen in das Haus einzuziehen. Auch meinem Mandanten ist dies nicht möglich. Hätte Herr Munkel diesen Umstand bei der Besichtigung wahrheitsgemäß erwähnt, wozu er verpflichtet gewesen wäre, hätte mein Mandant das Hausgrundstück nicht gekauft. Dies war Herrn Munkel bei der

wahrheitswidrigen Beantwortung der entsetzten Frage der Ehefrau meines Mandanten nach dem Todesort Ihrer Eltern auch bewusst. Denn die Ehefrau meines Mandanten hatte ihre Frage mit der Aussage verbunden, dass sie auf keinen Fall in das Haus einziehe, wenn Ihre Eltern dort verstorben seien. Das Handeln Ihres Maklers müssen Sie sich zurechnen lassen.

Die Anfechtung führt zur Unwirksamkeit des notariellen Kaufvertrages vom 29.01.2024 (UR 55/2024). Eine Kaufpreiszahlung hat mein Mandant somit nicht zu leisten, so dass Sie auch verpflichtet sind, die durch meinen Mandanten bereits an Sie gezahlte Anzahlung in Höhe von 23.000 € zurückzuzahlen.

Weiterhin sind Sie verpflichtet, die bei meinem Mandanten angefallenen Kosten für den Makler (17.000 €) und den Notar (5.500 €) von insgesamt 22.500 € zu ersetzen. Die Rechnungen an meinen Mandanten nebst Zahlungsnachweisen füge ich diesem Schreiben in Kopie zu Ihrer Kenntnis bei.

Zur Rückzahlung der vorgenannten Beträge setze ich Ihnen hiermit eine Frist bis zum

15.03.2024.

Bis dahin erwarte ich eine Zahlung von Ihnen auf mein im Briefkopf angegebenes Konto. Einzugsermächtigung wird hiermit anwaltlich versichert. Sollte innerhalb der gesetzten Frist keine Zahlung eingehen, wird mein Mandant ohne weitere Aufforderung gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Ferner überreiche ich Ihnen im beigefügten geschlossen Umschlag die meinem Mandanten bereits überlassenen Schlüssel für das Haus zwecks Rückübertragung des Besitzes an dem Hausgrundstück. Mein Mandant hat keine Änderungen am Haus oder Grundstück vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Mia Kaiser
Kaiser
Rechtsanwältin

§§ Rechtsanwältin Dr. Theresa Neumeister §§

**Landgericht Lüneburg
Am Markt 7
21335 Lüneburg**

Per beA

Geschäftszeichen: 6 O 154/24

Wallstraße 5
21335 Lüneburg
neumeister@kanzlei.de
Telefon (04131) 897 214- 31
Telefax (04131) 897 214 -11
Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE36 2595 0130 0064 3679 48
BIC: SPKHDE2HXXX
USt-ID-Nr.: DE 937 663 821
Mein Zeichen: 51/24 TN

18.04.2024

Verteidigungsanzeige und Klageerwiderung

In dem Rechtsstreit

Krohn

RAin Kaiser

./.

Baumgart

RAin Dr. Neumeister

zeige ich die Verteidigung des Beklagten an.

Ich werde beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Der Klagantrag zu 1) ist bereits unzulässig, da ihm das Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Zwar ist der Beklagte im Besitz einer vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde des Notars Norbert Nölle vom 29.01.2024 (UR 55/2024), einen Vollstreckungsauftrag hat der Beklagte bisher aber noch nicht erteilt.

Der Antrag zu 1) ist auch unbegründet, da der Kläger den Grundstückkaufvertrag nicht wirksam anfechten konnte. Der Beklagte hat nichts falsch gemacht. Er hat den von ihm beauftragten Makler über alle wesentlichen Umstände des Todes seiner Eltern informiert und ist davon ausgegangen, dass der Makler den Kläger ebenfalls entsprechend informiert. Einen persönlichen Kontakt hat es zwischen den Parteien zu keinem Zeitpunkt gegeben. Der Beklagte selbst hat an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen und ist auch bei der notariellen Beurkundung nicht persönlich anwesend gewesen, sondern hat den Grundstückskaufvertrag nachträglich genehmigt. Es hat also überhaupt keine Gelegenheit bestanden, bei der der Beklagte gegenüber dem Kläger

falsche Angaben hätte machen können. Zudem wird ausdrücklich bestritten, dass der Makler Münkel gegenüber dem Kläger und dessen Ehefrau falsche Angaben gemacht hat. Vielmehr hat Herr Münkel gegenüber den Eheleuten Krohn bei der Besichtigung am 12.01.2024 mitgeteilt, dass die ehemaligen Hauseigentümer, die sich viel in Spanien aufgehalten hätten, in dem Haus in Celle verstorben seien.

Beweis: Zeugnis des Manfred Münkel, Hannoversche Straße 33, 29221 Celle

Abgesehen davon stellt die Vermittlung des Hausgrundstückes eine Eigenleistung des Maklers Münkel dar. Der Makler ist nicht Verhandlungsgehilfe des Beklagten gewesen, so dass eine Zurechnung von Äußerungen des Maklers überhaupt nicht möglich ist. Weiterhin handelt es sich bei dem Umstand des Freitodes der ehemaligen Eigentümer des Hausgrundstückes auch um keinen wertbildenden Faktor, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt kein Anfechtungsrecht des Klägers erkennbar ist.

Der Antrag zu 2) ist ebenso unzulässig wie unbegründet. Es fehlt bereits an einer rechtskräftig zu Gunsten des Schuldners entschiedenen Vollstreckungsabwehrklage. Zudem steht dem Kläger auch materiellrechtlich kein Herausgabeanspruch zu, da das Erlöschen der Kaufpreisforderung zwischen den Parteien streitig ist.

Mangels wirksamer Anfechtung hat der Kläger weder einen Anspruch auf Zurückzahlung des bereits gezahlten Teilkaufpreises in Höhe von 23.000 € noch einen Ersatzanspruch in Höhe von 22.500 €. Weder der Beklagte noch der Makler Münkel haben gegenüber dem Kläger falsche Angaben gemacht.

Beweis: Vernehmung des Beklagten als Partei, hilfsweise dessen informatorische Anhörung
Zeugnis des Manfred Münkel, Hannoversche Straße 33, 29221 Celle

Insbesondere sind die Maklerkosten i.H.v. 17.000 € selbst nach dem Vortrag des Klägers schon nicht erstattungsfähig, da im Falle einer wirksamen Anfechtung des Grundstückskaufvertrages – deren Voraussetzungen weiterhin ausdrücklich bestritten werden – der Kläger einen eigenen Rückzahlungsanspruch gegen den Makler hätte.

Jedenfalls stünde – bei Zugrundelegung des klägerischen Vortrags – dem Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht zu, das er hiermit rein vorsorglich auch geltend macht.

Unter Beachtung der Tatsache, dass der Beklagte selbst unstreitig keine Äußerungen gegenüber dem Kläger gemacht hat und die Verhandlungen allein durch den Makler Münkel geführt worden sind,

verkünde ich hiermit Herrn Manfred Münkel, Hannoversche Straße 33, 29221 Celle, den Streit mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten des Beklagten beizutreten.

Sollte der Beklagte im vorliegenden Rechtsstreit unterliegen, wäre er gehalten, seine diesbezüglichen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Streitverkündeten geltend zu machen, der die Vertragsverhandlungen mit dem Kläger geführt hat. Für den Streitverkündeten sind als Anlagen beigefügt Abschriften der Klageschrift nebst Anlagen, des Schriftsatzes mit der Verteidigungsanzeige und der Klageerwiderung vom 18.04.2024 und den gerichtlichen Verfügungen in dieser Sache.

Dr. Neumeister
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Der Schriftsatz vom 18.04.2024 ist am selben Tag ordnungsgemäß elektronisch beim Landgericht Lüneburg eingegangen. Das Gericht hat mit Verfügung vom 25.04.2024 Termin zur Güteverhandlung und mündlichen Verhandlung und Beweisaufnahme auf den 25.09.2024 bestimmt. Die Ladung wurde beiden Parteivertreterinnen – der Klägervertreterin mit dem Schriftsatz vom 18.04.2024 – jeweils am 06.05.2024 ordnungsgemäß zugestellt. Weiterhin hat das Gericht die für den Streitverkündeten vorgesehenen Unterlagen ordnungsgemäß an Herrn Münkel am 06.05.2024 zugestellt. Ein Beitritt des Streitverkündungsempfängers ist **nicht erfolgt**. Ebenfalls mit Verfügung vom 25.04.2024 hat das Gericht die Zeugin Manuela Krohn sowie die Zeugen Peter Eichhorn, Hubert Hansen und Manfred Münkel zum Termin am 25.09.2024 geladen. Beide Parteivertreterinnen sind mit gerichtlicher Verfügung vom 25.04.2024 über die Ladung der Zeugin und der Zeugen ordnungsgemäß unterrichtet worden.

Öffentliche Sitzung des Landgerichts Lüneburg
Geschäftsnummer: 6 O 154/24

25.09.2024

Gegenwärtig:
Richter am Landgericht Dr. Meier
als Einzelrichter

Auf die Hinzuziehung einer Urkundsbeamtin bzw. eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführerin bzw. Protokollführer wird verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit **Krohn ./. Baumgart**

erscheinen bei Aufruf der Sache um 10:15 Uhr:

1. der Kläger persönlich mit Rechtsanwältin Kaiser,
2. der Beklagte persönlich mit Rechtsanwältin Dr. Neumeister,
3. die Zeugin Manuela Krohn sowie die Zeugen Peter Eichhorn, Hubert Hansen und Manfred Münkel.

Die Zeugin und die Zeugen werden dem Gesetz entsprechend über ihre Zeugenpflichten belehrt und verlassen sodann den Sitzungssaal.

Es wird in die Güteverhandlung eingetreten. Das Gericht führt in den Sach- und Streitstand ein. Es wird festgestellt, dass eine gütliche Einigung nicht zustande kommt. Es wird sodann in die mündliche Verhandlung eingetreten.

Die Klägervertreterin rügt die beabsichtigte Vernehmung des Streitverkündeten Manfred Münkel als Zeugen.

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

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck des gerichtlichen Hinweises („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Die Klägervertreterin stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 03.04.2024.

Die Beklagtenvertreterin beantragt, die Klage abzuweisen.

Beschlossen und verkündet:

Die Zeugin und die Zeugen sollen über die in ihr Wissen gestellten Tatsachen vernommen werden.

Die **Zeugin Krohn** wird in den Sitzungssaal gerufen und wie folgt vernommen:

Zur Person: „Ich heiße Manuela Krohn, bin 35 Jahre alt, von Beruf Erzieherin, wohnhaft in Celle; der Kläger ist mein Ehemann.“ Gesondert über das ihr zustehende Zeugnisverweigerungsrecht belehrt, erklärt die Zeugin: „Ich möchte aussagen.“

Zur Sache: „Mein Mann und ich haben das Hausgrundstück am 12.01.2024 besichtigt. Bei der Besichtigung waren neben meinem Mann und mir noch der Makler Herr Münkel und der Freund meines Mannes, der Peter Eichhorn, anwesend. Im Laufe der Besichtigung – ich meine, wir waren gerade in der Küche angekommen – habe ich Herrn Münkel gefragt, was mit den Voreigentümern sei. Darauf hat Herr Münkel geantwortet, dass diese verstorben seien. Worauf ich einen Schreck bekommen habe und gleich gefragt habe, ob dies etwa im Haus geschehen sei. Sodann habe ich geäußert, dass ich auf keinen Fall in ein Haus einziehe, wo jemand gestorben sei. Daraufhin hat Herr Münkel aber gleich gesagt, dass die Voreigentümer sich oft in Spanien aufgehalten hätten und auch dort verstorben seien.

Dass dies nicht der Wahrheit entsprach, habe ich dann von dem von uns beauftragten Handwerker, Herrn Hansen, erfahren. Mit diesem habe ich mich am 12.02.2024 im Haus zu einer Vorbesprechung wegen der zu verrichtenden Umbauarbeiten getroffen. Wir hatten gerade die Schlüssel für das Haus bekommen. Herr Hansen hat zu mir gesagt, dass er es ganz schön „mutig“ findet, dass wir das Haus bei dieser „Vorgeschichte“ gekauft hätten. Ich habe ihn dann gefragt, wie er das denn meint und daraufhin hat er mir alles erzählt, also vom Freitod der Voreigentümer und dass diese mehrere Wochen unentdeckt im Haus gelegen hätten. Während seiner Erzählung ist mir ganz schwindelig geworden, woraufhin ich den Termin mit Herrn Hansen sofort abgebrochen und das Haus verlassen habe.

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

Auf Beeidigung wird allseits verzichtet.

Die Parteien und Parteivertreter haben während der Vernehmung Gelegenheit erhalten, der Zeugin Krohn Fragen zu stellen, wovon sie keinen Gebrauch gemacht haben.

Die Zeugin Krohn wird um 10:45 Uhr unvereidigt entlassen.

Sodann wird der **Zeuge Peter Eichhorn** in den Sitzungssaal gerufen und wie folgt vernommen:

Zur Person: „Ich heiße Peter Eichhorn, bin 49 Jahre alt, von Beruf Architekt, wohnhaft in Sehnde; mit den Parteien des Rechtsstreits weder verwandt noch verschwägert.

Zur Sache: „Mein Freund, Herr Markus Krohn, hatte mich gebeten, ihn und seine Frau zu einer Hausbesichtigung zu begleiten. Ich sollte auf etwaige Mängel an der Bausubstanz achten.

Wenn ich nach dem Gespräch über die Voreigentümer gefragt werde, so kann ich sagen, dass ich mich daran erinnere, dass wir uns alle, also die Eheleute Krohn, der Makler und ich, in der Küche aufgehalten haben. Manuela hat die Frage gestellt, was mit den Voreigentümern sei, woraufhin Herr Münkel geantwortet hat, dass diese verstorben seien. Ich weiß noch, dass Manuela ganz entsetzt geguckt hat und dann gefragt hat, ob die Voreigentümer etwa hier im Haus gestorben seien. Herr Münkel hat dann aber irgendetwas von Spanien gesagt. Was er genau gesagt hat, erinnere ich allerdings nicht mehr.

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

Auf Beeidigung wird allseits verzichtet.

Die Parteien und Parteivertreter haben während der Vernehmung Gelegenheit erhalten, dem Zeugen Eichhorn Fragen zu stellen, wovon sie keinen Gebrauch gemacht haben.

Der Zeuge Eichhorn wird um 10:55 Uhr unvereidigt entlassen.

Sodann wird der **Zeuge Hubert Hansen** in den Sitzungssaal gerufen und wie folgt vernommen:

Zur Person: „Ich heiße Hubert Hansen, bin 63 Jahre alt, von Beruf Tischler, wohnhaft in Celle; mit den Parteien des Rechtsstreits weder verwandt noch verschwägert.

Zur Sache: „Die Eheleute Krohn hatten mich mit der Innenrenovierung ihres neu erworbenen Hauses hier in Celle beauftragt. Ich habe mich am 12.02.2024 im Haus mit Frau Krohn getroffen, um noch einzelne offene Punkte wegen der Renovierung zu besprechen. Aus der Renovierung ist ja dann leider nichts geworden. Als ich Frau Krohn gesagt habe, dass ich es ganz schön „mutig“ finde, dass sie und ihr Mann das

Haus gekauft hätten, hat sie mich ganz erstaunt angeguckt und nachgefragt, wie ich das meine. Ich habe ihr dann erzählt, dass sich die Voreigentümer hier im Haus das Leben genommen hätten, mehrere Wochen unentdeckt im Haus gelegen hätten und, als sie entdeckt wurden, schon stark verwest gewesen seien. Frau Krohn ist ganz blass geworden und hat dann sofort den Termin abgebrochen. Sie hat auf mich einen entsetzten Eindruck gemacht und hat fluchtartig das Haus verlassen.

Auf Nachfrage des Gerichts: Ich kriege als Handwerker viel mit. Die Kunden erzählen mir viel. Das von dem Freitod wusste ich von den Nachbarn der Voreigentümer. Da hatte ich vorher Arbeiten am Haus ausgeführt.

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

Auf Beeidigung wird allseits verzichtet.

Die Parteien und Parteivertreter haben während der Vernehmung Gelegenheit erhalten, dem Zeugen Hansen Fragen zu stellen, wovon sie keinen Gebrauch gemacht haben.

Der Zeuge Hansen wird um 11:15 Uhr unvereidigt entlassen.

Der Zeuge **Manfred Münkel** wird in den Sitzungssaal gerufen und wie folgt vernommen:

Zur Person: „Ich heiße Manfred Münkel, bin 57 Jahre alt, von Beruf Immobilienmakler, wohnhaft in Celle; mit den Parteien des Rechtsstreits weder verwandt noch verschwägert. Der Zeuge wird gemäß § 384 Nr. 2 ZPO darüber belehrt, dass er hinsichtlich solcher Fragen die Aussage verweigern kann, bei deren Beantwortung er sich der Gefahr einer Strafverfolgung aussetzen würde.“

Zur Sache: „Ich bin vom Beklagten mit der Vermakelung des ehemaligen Wohnhauses seiner Eltern beauftragt worden. Herr Baumgart wollte möglichst wenig mit dem Verkauf zu tun haben, sodass ich mich eigentlich um alles gekümmert habe. Eine ganz tragische Sache war das mit den Eheleuten Baumgart!“

Auf Nachfrage des Gerichts: Ja, ich wusste von den Todesumständen. Ich gehe auch davon aus, dass ich das den Eheleuten Krohn gesagt habe. Ich muss allerdings sagen, dass ich täglich so viele Verkaufsgespräche führe, dass ich keine Erinnerung mehr an das habe, was wir genau gesprochen haben. Ich kann Ihnen aber sagen, dass meine

Prämisse ist, offen und ehrlich alles zu sagen, deshalb gehe ich auch davon aus, dass ich in diesem Fall den Freitod der Eheleute offengelegt habe.

Auf weitere Nachfrage des Gerichts: An das Gespräch am 12.01.2024 in der Küche des Hauses kann ich mich, um ehrlich zu sein, nicht mehr so richtig erinnern. Ich weiß, dass wir eine Besichtigung hatten, aber was in der Küche besprochen wurde, kann ich nicht mehr sagen. Wenn ich gefragt werde, ob ich gesagt habe, dass die Eheleute in Spanien gestorben sind, dann glaube ich nicht, dass ich das gesagt habe. Ich weiß, dass sich die Eheleute Baumgart viel in Spanien aufgehalten haben und das werde ich auch dem Kläger und seiner Ehefrau gesagt haben, aber dass ich gesagt habe, dass diese in Spanien gestorben sind, daran erinnere ich mich nicht.

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

Auf Beeidigung wird allseits verzichtet.

Die Parteien und Parteivertreter haben während der Vernehmung Gelegenheit erhalten, dem Zeugen Munkel Fragen zu stellen, wovon sie keinen Gebrauch gemacht haben.

Der Zeuge wird um 11:30 Uhr unvereidigt entlassen.

Das Ergebnis der Beweisaufnahme wird mit den Parteien erörtert.

Die Parteivertreter verhandeln mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf

Donnerstag, den 10.10.2024, 14:00 Uhr, Saal 12

Dr. Meier
Richter am Landgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger:

Müller

Justizobersekretärin als U. d. G.

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Angelegenheit ist nach den Regeln der Relationstechnik zu begutachten. Es ist eine Sachverhaltsschilderung voranzustellen, die den Anforderungen des § 313 Abs. 2 ZPO entspricht und der Prozesssituation Rechnung trägt. Das Gutachten endet mit einem Tenorierungsvorschlag. Dabei sind Ausführungen zur Kostentragung, zur vorläufigen Vollstreckbarkeit und zur Festsetzung des Streitwerts erlassen. Ausführungen zu einer eventuell erforderlichen Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung sind ebenfalls erlassen.
2. Begutachtungszeitpunkt ist der **10.10.2024**.
3. Es ist davon auszugehen, dass eine Eintragung des Klägers als Hausgrundstückseigentümer im Grundbuch nicht vorgenommen wurde.
4. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben ist, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung.
5. Sofern ein Lösungsweg gewählt wird, bei dem es auf die Schlüssigkeit oder Erheblichkeit nicht ankommt, ist insoweit ein Hilfsgutachten zu erstellen.
6. Sollte die Bearbeiterin / der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren Beteiligten nicht angesprochen worden ist, so ist zu unterstellen, dass ihnen im Verlauf des Verfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist, sie davon aber keinen Gebrauch gemacht haben. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist. Solche Unterstellungen sind in einer Fußnote kenntlich zu machen.
7. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und / oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass diese erfolgt, jedoch ergebnislos geblieben sind. Ein solche Unterstellung ist ebenfalls in einer Fußnote kenntlich zu machen.
8. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen – auch per beA –, Unterschriften, Vollmachten etc.) sind in Ordnung.

9. Celle liegt im Bezirk des Amtsgerichts Celle, des Landgerichts Lüneburg und des Oberlandesgerichts Celle. Lüneburg liegt im Bezirk des Amtsgerichts Lüneburg, des Landgerichts Lüneburg und des Oberlandesgerichts Celle.