

Herrn
Thomas A. Fritsch
Rechtsanwalt – Notar

14193 Berlin

Bezug: Exner ./ Schmohl + Sohn und andere, Gutachten Dr. Ruhnau
Hier: Anfechtung des außergerichtlichen Vergleichs aus 2006 u.a.

Berlin, den 09. 12. 2009

Sehr geehrter Herr Fritsch,

da im achten Jahr nach Einzug noch kein einziger Mangel hier beseitigt wurde und der Architekt praktisch nicht belangt wird, also im Grunde jetzt „fehlerfrei“ dasteht, und ich zunehmend das Gefühl bekomme, es droht „kalte Enteignung“ durch Verjährung, habe ich nochmals einen Anwalt zu Rate gezogen.

Er konnte in der kurzen Zeit nicht alle unmittelbar anstehenden Fragen klären, **auf alle Fälle aber sei sehr dringender Handlungsbedarf.**

Anfechtungen haben im Regelfall eine „Verjährungsfrist“ von 14 Tagen, die hier nicht geprüft und nicht wahrgenommen wurde. Anfechtung wegen „arlistiger Täuschung“ – Verjährungsfrist ein Jahr – sind, wie allgemein bekannt, schwierig, weil „Arglist“ nachgewiesen werden muss.

„Wegfall der Geschäftsgrundlage“ ist kein Anfechtungsgrund, wohl aber ein Klagegrund. Wann hier die Verjährungsfrist abläuft, konnte in der kurzen Zeit nicht geklärt werden. Drei Jahre ab 1996? Ab Kalenderdatum? Evtl. schon verjährt? Hier müssten sich nach Abschluss des Vergleichs nach § 313 (1) die „Umstände“ wesentlich geändert haben, die Umstände haben sich aber wahrscheinlich nicht geändert? Die Maßnahmen zur Abdichtung des Kellers waren von Anfang an ungeeignet.

Nach 313 (2) ist es den veränderten Umständen aber gleich zu setzen, „*wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.*“ Vorstellungen, die man sich bei Abschluss des Vergleichs gemacht hat, weichen dann von der Wirklichkeit erheblich ab. Damit entfällt ggf. die Geschäftsgrundlage. Das müsste hier der Fall gewesen sein.

Der Anwalt gab folgende mögliche Struktur als Anregung mit:

1. Hauptklage wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage: Ursprüngliche Mängelbeseitigung, Verjährungsfrist klären.
2. Als Hilfsantrag: Die Parteien sollen wenigstens das tun, wozu sie sich verpflichtet hatten.

Hier müssten sehr dringend Streitverkündungen erfolgen, um vor allem Verjährungen vorzubeugen. Gegen Gutachter, Baufirma und Architekten, wobei nicht klar ist, inwieweit der Architekt in das Beweisverfahren eingebunden war. Ob die Unterschrift der Versicherung von Klinge ausreicht, wurde nicht geklärt. Es scheint aber so zu sein, dass erst durch das neue Gutachten die Planungs- und Überwachungsfehler des Architekten deutlich benannt wurden, so dass erst mit diesem Gutachten für mich deutlich werden konnte, dass Risiken nicht durch Sanierung beseitigt werden können.

Es fehlte auch jede Kommunikation zwischen dem alten und neuen Anwalt.

Was ist nun zu tun?

Die Punkte 1 und 2. Es muss auch dringend und erschöpfend geprüft werden, ob der Architekt für den Kellerbereich weiter in Haftung genommen wird, siehe oben. Meiner Meinung nach muss auch Anfechtung wegen „arglistiger Täuschung“ erfolgen, trotz der bekannten Schwierigkeiten. Klinge hat ganz bewusst ein Bodengutachten unter den Tisch fallen lassen, so ließ sich der Pfusch beim Kellerbau auch leichter vertuschen. Die Frage ist doch nun, wieso DIESELBE Baufirma und Gutachter ERNEUT ohne Bodengutachten arbeiteten (und Klinge war es sowieso recht) obwohl sie als Fachleute wissen müssen, dass es notwendige Voraussetzung ist, zumal es der Prüfstatiker ja ohnehin gefordert hatte. Warum also? Weil die Herrn nicht wollten, dass mir „die verbleibenden Risiken“ bekannt werden! Dann nämlich hätte ich dem Gutachter schon einige kritische Fragen gestellt. Ich habe hier also ganz klar das Gefühl, ich sei „arglistig getäuscht“ worden. Zwar ist „Arglist“ nicht einfach zu „beweisen“, doch muss ein Gericht zu meinen Gunsten und zu Lasten dieser Herren annehmen, dass sie die Notwendigkeit eines Bodengutachtens wissen müssen, höchstrichterliche Urteile fallen stets so aus. Also muss man auch die „Täuschung“ zu meinen Gunsten annehmen.

Ganz eindeutig war es aber mein erklärter Wille, den „Architekten“ Klinge in das Beweisverfahren einzubeziehen. Gutachter Beck hatte zu dem Ortstermin hier zu Hause für den 26. Oktober Rechtsanwalt Bruch eingeladen, und Herrn Brauer (Firma Schmohl+Sohn). Ich „vermisste“ den Herrn Architekten Klinge und lud ihn selber ein. Klinge erschien auch. Gutachter Beck entschuldigte sich bei Herrn Klinge, weil er ihn nicht eingeladen hatte. Mit dieser Entschuldigung wurde mir bestätigt, dass Klinge in das Beweisverfahren

eingebunden ist. Weder Gutachter Beck noch Anwalt Bruch erklärten gegenüber Klinge, er sei hier NICHT eingebunden, und Klinge selbst erklärte das auch nicht, im Gegenteil. Wenn der Vergleich dann in versteckter Form zum Inhalt hat, Klinge sei nicht eingebunden, so wurde ich getäuscht. Denn jeder musste beim Ortstermin erkennen, dass mein Wille das Gegenteil beinhaltete.

Für mich war unter anderem von Interesse, die Lügen offen zu legen, mit denen der Architekt mich hintergangen hatte. Er hatte zum Beispiel immer erklärt, er habe Herrn Brauer mit „vielen Faxen“ aufgefordert, die Baumängel, insbesondere die Undichtigkeit des Kellers, zu beseitigen. Es liegt aber nur ein Fax mit offensichtlich geheuchelter Aufforderung vor. Nun tischte Klinge plötzlich eine andere Lüge auf: Ich hätte, kurz bevor das Wasser Ende Oktober 2001 in den Keller eindrang, einen „Baustopp“ verhängt... Er habe erst Ende März 2002 von dem Wasser im Keller erfahren... Daraufhin verlor ich leider die Fassung, und Anwalt Bruch riet mir, den Raum erst einmal zu verlassen, was ich dann auch tat. Damit drückte ich aber nicht aus, dass ich Klinge aus dem Beweisverfahren raus haben wollte. Klinge drückte das auch nicht aus, er blieb ohnehin im Raum.

Nach dem Ortstermin schickte ich Gutachter Beck und Anwalt Bruch ein Schreiben, das die Zahlungen samt Daten erhielt, die lt. Rechnungsstellung der am Bau beteiligten gezahlt wurden, siehe Anhang: Zahlungen vom 14. 11. bis 19. 03. – womit der „Baustop“ eindeutig als Lüge definiert ist. Dass es auch sonst keinen Beleg für einen „Baustop“ gibt, ist natürlich klar.

Fazit: Klinge ist, auch wenn er nur Lügen beigetragen hat, in das Beweisverfahren eingebunden. Er muss schnellstens per Streitverkündung eingebunden werden. Auch „arglistige Täuschung“ darf als Klagegrund nicht ausgeschlossen werden.

Ich schlage einen Termin noch in dieser Woche vor, an dem die notwendigen Schriftstücke sofort fertig gestellt und im voraus per Fax ans Gericht geschickt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Roland Exner

Anhang: Mein Fax vom 31. 10. 05

Sachverständigen-Büro für Feuchte - &
Abdichtungsschäden

Berlin, den 31. 10. 2005

Aktenzeichen: 19 OH 7/05

Exner ./: Schmohl + Sohn

Sehr geehrter Herr Beck,

beim Ortstermin am 26. Oktober erklärte Herr Klinge,

1. ich hätte von November 2001 bis März 2002 einen „Baustopp“ verfügt.
2. Weiterhin erklärte er, vom Wasser im Keller habe ich ihm erst im März 2002 berichtet.

- 1.** Zu der Aussage von Herrn Klinge, ich hätte von November 2001 bis März 2002 einen "Baustopp" verfügt, zitiere ich aus meinem Buchungssystem "Quicken" folgende Buchungsanzeigen (Datum, Zahlungsgrund, Betrag in Euro ohne Pfennige, Bankkonto).

Konten:

Berliner Bank, Kto: 651 342 8180, BLZ: 100 200 00 (existiert nicht mehr), Inhaber: Irmgard Exner

Postbank Berlin, Kto: 1901 12 – 103, BLZ: 100 100 10 (existiert nicht mehr), Inhaber: Roland Exner

Postbank Berlin, Kto: 629 251 – 105, BLZ: 100 100 10, Inhaber: Christiane Fischer

14. 11. 01	Dach	7669,-	Postgiro
15. 11. 01	Rohbau	9019,-	Postgiro
22. 11. 01	Dachgestell	3246,-	Postgiro

18. 12. 01	Fenster	5767,-	Postgiro Fischer
25. 12. 01	Rohbau	3607,-	Postgiro
16. 02. 02	Elektro	2368,-	Berliner Bank
27. 02. 02	Fenster	7459,-	Berliner Bank
23. 02. 02	Trockenbau	4060,-	Berliner Bank
27.02. 02	Trockenbau	4060,-	Berliner Bank
14. 03. 02	Trockenbau	4060,-	Berliner Bank
19. 03. 02	Sanitär	5280,-	Berliner Bank

Einen „Baustopp“ hat es nie gegeben, auch wenn er von Herrn Klinge immer wieder erfunden wird. Dass im Keller kein Estrich, keine Terrasse, kein Balkon, kein Putz im Bodenbereich und anderes mehr gebaut oder ausgeführt werden können, liegt daran, dass der Keller unter Wasser steht. Insofern wurde der „Baustopp“ gezwungenermaßen durch Baumängel verursacht. Bei der Eingangsterrasse verlangten Herr Klinge und Firma Schmohl indessen, dass sie bei der erneuten Ausschachtung auf meine Kosten abgerissen und wieder aufgebaut wird. Hier wurde also verlangt, dass wir drei Jahre über ein Eingangsloch stolpern: Wir hätten ja gewusst, dass das Erdreich hier noch mal aufgedrückt werde. Wenn es nach Herrn Klinge ginge, müsste der Estrich, die Terrassen, der Balkon usw. erst erstellt, abgerissen und nochmals neu gebaut werden – auf unsere Kosten natürlich. Mit dem Verputzen haben wir zwei Jahre gewartet. Jetzt ziehen sich durch den gesamten Außen- und Innenputz Haarrisse.

2. Zu der Behauptung, ich hätte Herrn Klinge erst im März 2002 vom Wasser im Keller unterrichtet:

Wie gesagt, stand nach dem ersten kräftigen Regen Wasser im Keller, das war nachdem das Dach – evtl. mit der Plane – abgedichtet war, Ende Oktober oder Anfang November 2002.

Herr Eylers, Zepernick, dessen Firma Heizung und Sanitäranlagen eingebaut hat, bestätigt als Zeuge, dass im Rohbau „von Anfang an Wasser im Keller“ gewesen sei. Auch die Nachbarn, Familie Schramm, und andere bestätigen dies. Frau Schramm erklärt: „Das Geräusch des Wasserschaufels kenne ich seit Januar 2002.“

Herr Blödown, Zepernick, Ahornallee 54, der den Innenausbau im Februar berechnet hat, erklärt, er habe im Januar und Februar 2002 mit einem Wasserstaubsauger ausgeholfen, um den Keller leer zu pumpen.

Am 20. Mai 2002 schickte ich an Firma Schmohl ein Fax, das mit folgendem Satz beginnt:

"Sehr geehrter Herr Schmohl,

wie Sie wissen, ist seit November 2001 Wasser im Keller des von Ihnen errichteten Einfamilienhauses im Viereckweg 107..." usw.

Und an die Verbraucherzentrale Beratungsstelle Potsdam - Frau Seydel - 14467 Potsdam, faxte ich am 06. 12. 2002:

"Sehr geehrte Frau Seydel,

im Juni 2002 sind in unser neu gebautes Haus eingezogen. Leider war seit etwa Oktober 2001 Wasser im Keller, und zwar für einige Monate..." usw.

Zu alledem kommt noch hinzu, dass Herr Klinge aller Welt ab November 2001 erzählte, Ursache des Wassers im Keller sei „nur“ ein kleines Loch. Er ließ dies von Firma Schmohl am Grund der äußeren Kellertreppe als „Wasserabfluss“ in die Bodenplatte bohren, und von hier aus floss in der Tat Wasser in den Keller, was aber die Überflutung nach jedem Regen nicht erklären kann. Mit der Erklärung, dieses Loch sei die Ursache des Wassers, versuchte man wohl zu vertuschen, dass das Wasser von allen Seiten in den Keller eindrang.

Nach unzähligen Ermahnungen ließ Firma Schmohl dieses Loch nach zwei Jahren versiegeln, was deutlich auf der Bodenplatte zu erkennen ist. Herr Klinge müsste nun auch noch erklären, wann er dieses Wasser zuführende Loch in die Bodenplatte bohren ließ. Die Nachbarn und die Handwerker wissen, das war von Anfang an da – und Herr Klinge will von „seinem Wasserloch“ nichts gewusst haben? Oder will er erzählen, dass er sein „Wasserloch“ erst in die Bodenplatte bohren ließ, nachdem ich ihm angeblich erst im März über das Wasser im Keller informierte? Oder will er sagen, er habe in der Bodenplatte eine „Quelle“ bohren lassen, um sich dann ein paar Monate nicht bei dem Haus sehen zu lassen?

Herr Brauer von der Baufirma Schmohl hat, obwohl anwesend, zu den Aussagen des Herrn Klinge keine Stellung bezogen, obwohl er ja genau wissen muss, wann er erstmals hier im Keller im Wasser stand.

Diese Aussagen von Herrn Klinge sind wissentlich falsch; es ist ausgeschlossen, dass er sich irrt. Da einige Strafverfahren gegen Herrn Klinge laufen, darf er sicherlich lügen. Es läuft ein Strafverfahren wegen Unterschlagung und Betrug, Aktenzeichen 52 Js 2486/05, Berlin Moabit; laut Auskunft verschiedener Architektenkammern war und ist Herr Klinge nicht berechtigt, sich als „Architekt“ auszugeben – er hat sich aber vor aller Welt als „Architekt“ bezeichnet.

Mit freundlichen Grüßen
Roland Exner