

**Z III 34**

Die Aufsichtsarbeit besteht aus - 18 - fortlaufend nummerierten Seiten. Es wird gebeten, vor der Bearbeitung die Vollständigkeit zu überprüfen. Der Aufgabentext ist unversehrt und zusammen mit der Bearbeitung abzugeben. Markierungen, Unterstreichungen und Randnotizen auf dem Aufgabentext sind zulässig.

---

## **Rechtsanwälte Schwaab und Schwaab**

---

RAe Schwaab Ludwigstraße 117 64283 Darmstadt

Dr. Annika Schwaab  
Dr. Richard Schwaab  
Lucia Jansen  
Michael Hille

Ludwigstraße 117  
64283 Darmstadt

Reg.-Nr. 19/173/LJ  
Durchwahl Sekretariat  
Tel. 06151/801 80 - 42  
Fax 06151/801 80 - 33

### **1. Vermerk:**

Darmstadt, den 03.09.2019

Heute erscheint nach telefonischer Terminvereinbarung

#### **Herr Tobias Mönke**

Arndtstraße 23  
64297 Darmstadt

und unterzeichnet zunächst eine Vollmacht, die die Rechtsanwälte der Sozietät Schwaab und Schwaab zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung berechtigt. Sodann überreicht er folgende Unterlagen:

- beglaubigte Abschrift der Klageschrift vom 02.08.2019 nebst Anlagen (**Anlage 1**),
- beglaubigte Abschrift der gerichtlichen Verfügung zur Einleitung des schriftlichen Vorverfahrens vom 19.08.2019 (**Anlage 2**).

Hierzu berichtet er Folgendes:

„Ich komme heute zu Ihnen, weil ich Ihre Hilfe in einem Klageverfahren benötige, das Herr Kubina vor dem Landgericht Wiesbaden gegen mich angestrengt hat. Dabei geht es um einen Grundstückskaufvertrag aus dem Jahre 2015. Ich habe 2015 das in der Klageschrift näher beschriebene Wohn- und Geschäftshaus an die Immobilienverwaltung Kubina GbR verkauft und Ende Juni 2015 fristgerecht an die GbR übergeben. Jetzt verklagt mich Herr Kubina, einer der Gesellschafter der GbR, u.a. auf Zahlung von 32.000,00 EUR, weil die im Dachgeschoss befindliche Wohnung offensichtlich ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden sei und ich für diesen Mangel hafte.

Die Gewährleistungsansprüche wurden jedoch in Ziff. 8. des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Haus habe ich 2003 von meinen Eltern bzw. von meinem zuletzt verstorbenen Vater geerbt. Dieser wiederum hatte es von seinen Eltern geerbt. Irgendwelche Bauunterlagen habe ich im Nachlass nicht gefunden. Das hat mich aber auch nicht weiter gewundert, da das Haus schon vor 1900 gebaut wurde. Als ich das Haus 2003 geerbt habe, hatte ich schon über 20 Jahre nicht mehr bei meinen Eltern gewohnt und habe mich auch nicht um das Haus oder diesbezügliche Angelegenheiten gekümmert. Der Ausbau der Dachgeschosswohnung erfolgte nach meinem Wissen in den Jahren 1994/1995. Während dieser Zeit habe ich für mehrere Jahre im Ausland gearbeitet. Ich hatte jedenfalls keine Kenntnis davon, dass für das ausgebauten Dachgeschoss keine Baugenehmigung vorlag. Hierzu habe ich mir aber auch keine Gedanken gemacht, da das Dachgeschoss schon zu Wohnzwecken, u.a. als Gästezimmer, genutzt wurde, als ich noch ein Kind war. In Ziff. 8. des Kaufvertrages habe ich dementsprechend versichert, dass mir keine Umstände bekannt sind, die gegen eine Zulässigkeit der Bebauung sprechen könnten. Diese Zusicherung betrifft allein mein eigenes Wissen und entspricht der Wahrheit. Ich habe dagegen nicht zugesichert, dass solche Umstände nicht vorhanden sind.

Auch habe ich niemals behauptet, dass eine Baugenehmigung vorliegt. Die Eheleute Kubina als Gesellschafter der Käuferin haben während der Kaufvertragsverhandlungen nicht danach gefragt. Auch dem Wertgutachten des Sachverständigen Stammes kann nicht entnommen werden, dass die Dachgeschosswohnung baurechtlich genehmigt worden sei. Vielmehr hat er ausdrücklich darauf hingewiesen, dies nicht überprüft zu haben, sondern dass er lediglich davon ausgehe, dass entweder eine Genehmigung vorliege oder die Regeln über den Bestandschutz eingreifen. Des Weiteren enthält auch das Exposé des Maklers Kohler lediglich Aussagen zur faktischen Nutzung des Objektes und nicht zu deren baurechtlichen Zulässigkeit. Davon abgesehen handelt es sich bei dem Wertgutachten und dem Exposé ohnehin um Unterlagen, die nicht zum Gegenstand des Kaufvertrages gemacht wurden und die daher nicht zu berücksichtigen sind.

Schließlich kann ich nicht nachvollziehen, wofür die geltend gemachten 32.000,00 EUR erforderlich sein sollen. Der Kläger sagt hier nicht einmal etwas dazu, welche baulichen Maßnahmen erforderlich sein sollen, geschweige denn, was diese im Einzelnen kosten werden. Ich weiß gar nicht, wie man einer solchen aus der Luft gegriffenen Schätzung entgegentreten soll.

Bitte sagen Sie mir, ob ich mich mit Aussicht auf Erfolg gegen die Klage wehren kann bzw. welches weitere Vorgehen nunmehr ratsam ist.“

2. Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, Fristen notieren, unterschriebene Vollmacht und die vom Mandanten überreichten Unterlagen zur Akte nehmen.

3. WV sodann.

*Jansen*

Lucia Jansen

Rechtsanwältin

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Von einem Abdruck der ordnungsgemäß erteilten Vollmacht sowie der Anlage 2 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren beim Landgericht Wiesbaden unter dem Aktenzeichen 17 O 217/19 geführt wird. Der zuständige Richter am Landgericht Schoo hat mit gerichtlicher Verfügung vom 19.08.2019 gem. §§ 272 Abs. 2 Alt. 2, 276 Abs. 1 S. 1, S. 2, Abs. 2 ZPO ordnungsgemäß das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten eine Frist zur Verteidigungsanzeige von zwei Wochen ab Zustellung der Klage und eine Frist zur Klageerwiderung von weiteren drei Wochen gesetzt. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung gem. § 276 Abs. 2 ZPO ist den Parteien - dem Beklagten zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen - am 21.08.2019 zugestellt worden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Anlage 2 keine weiteren Informationen enthält, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.***

# Anlage 1

## beglaubigte Abschrift

RAe Zander & Kollegen Goethestraße 16 65203 Wiesbaden

Landgericht Wiesbaden  
Mainzer Straße 124  
65189 Wiesbaden



<i>Zander &amp;</i>	<i>Kollegen</i>
Rechtsanwälte	

**Olaf Zander**  
**Klaus Becker**  
**Dr. Gregor Assmann**  
**Aylin Bloome**

**Unser Zeichen:**  
KB 238/19

Goethestraße 16  
65203 Wiesbaden  
Tel.: 0611 / 336633  
Fax: 0611 / 336634  
E-Mail:  
info@ra-zander.com

02.08.2019

### Klage

des Herrn Maximilian Kubina, Königsteiner Straße 197, 65197 Wiesbaden,

- **Kläger** -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Zander & Kollegen, Goethestraße 16, 65203 Wiesbaden,

**gegen**

Herrn Tobias Mönke, Arndtstraße 23, 64297 Darmstadt,

- **Beklagter** -

wegen Schadensersatz.

Streitwert: 40.000,00 EUR (vorläufig geschätzt)

Unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung durch den Kläger bestellen wir uns zu dessen Prozessbevollmächtigten. Namens des Klägers erheben wir Klage und werden beantragen,

- 1. den Beklagten zu verurteilen, an die Immobilienverwaltung Kubina GbR, Königsteiner Straße 197, 65197 Wiesbaden, 32.000,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen;**
- 2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Immobilienverwaltung Kubina GbR auch allen weiteren, über den Klageantrag zu 1) hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der dieser daraus entsteht, dass sie die Dachgeschossräume im Objekt Paulinenstraße 8, 65189 Wiesbaden, bauaufsichtlich als Wohnraum genehmigen lassen und die dazu notwendigen bautechnischen Maßnahmen ausführen lassen muss.**

Sollte das schriftliche Vorverfahren angeordnet werden, beantragen wir für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen bereits jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils nach § 331 Abs. 3 ZPO.

**Begründung:**

**I.**

Der Kläger macht gegen den Beklagten einen Schadensersatzanspruch der Immobilienverwaltung Kubina GbR, Königsteiner Straße 197, 65197 Wiesbaden, aus einem mit dem Beklagten geschlossenen Grundstückskaufvertrag geltend.

Bei der Immobilienverwaltung Kubina GbR handelt es sich um eine Gesellschaft, die sich mit dem Ankauf und der Vermietung diverser Immobilien befasst. Gesellschafter sind der Kläger und seine Ehefrau Anna Kubina.

Da der Kläger alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Kubina GbR ist, ist er selbst unmittelbar von dem Ausgang dieses Rechtsstreits betroffen und besitzt folglich ein schutzwürdiges eigenes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits.

Die Immobilienverwaltung Kubina GbR hat ihn zur Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche ermächtigt.

**Beweis:** Kopie der Ermächtigung vom 01.08.2019, **Anlage K1**

Dem Klageverfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Mit Notarvertrag UR-Nr. 157/2015 Notarin Dr. Emilie Feder / Wiesbaden vom 25.02.2015 erwarb die Immobilienverwaltung Kubina GbR von dem Beklagten das Objekt Paulinenstraße 8, 65189 Wiesbaden.

**Beweis:** Kopie des Kaufvertrages vom 25.02.2015, **Anlage K2**

Den Besitz an dem Objekt erhielt die Immobilienverwaltung Kubina GbR nach der Kaufpreiszahlung am 01.07.2015.

Gemäß dem vom Beklagten an die Käuferin übergebenen Wertgutachten des Dipl.-Ing. / Architekten Konrad Stammen vom 23.10.2014 sowie dem Maklerexposé des Herrn Gustav Kohler vom 15.12.2014 sollte das Objekt u.a. über eine Wohnung im Dachgeschoss verfügen.

**Beweis:** 1. Kopie des Verkehrswertgutachtens vom 23.10.2014, **Anlage K3**  
2. Kopie des Angebotsschreibens des Maklers vom 15.12.2014, **Anlage K4**

Das Exposé des Maklers Kohler war Grundlage der Vertragsverhandlungen der Kaufvertragsparteien. Die Verkehrswertbegutachtung des Dipl.-Ing. Stammen wurde der Immobilienverwaltung Kubina GbR bzw. den beiden bei sämtlichen Terminen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts anwesenden Gesellschaftern, also dem Kläger und seiner Ehefrau, ebenfalls bei den

Verkaufsgesprächen übergeben. Exposé und Verkehrswertgutachten waren entscheidend für den Kaufentschluss der Immobilienverwaltung Kubina GbR.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Maklerexposé eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> angegeben. Der Nettokaltmietwert der Dachgeschosswohnung bezifferte sich laut Verkehrswertgutachten auf 400,00 EUR/Monat und floss in die Verkehrswertberechnung von Dipl.-Ing. Stamm ein.

Die Vertragsparteien haben damit eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, dass das Kaufobjekt im Dachgeschoss über eine „Wohnung“ verfügen sollte. Dass das Kaufobjekt als vertragliche Sollbeschaffenheit über eine Wohnung im Dachgeschoss verfügen sollte, fand seinen Niederschlag auch in Ziffer 2. des notariellen Kaufvertrages. Die Angabe „Wohnung“ im Dachgeschoss durfte die Käuferin gem. §§ 133, 157 BGB als Beschaffenheitsvereinbarung „genehmigter Wohnraum“ verstehen.

Der allgemeine Haftungsausschluss in Ziffer 8. des notariellen Kaufvertrages ändert hieran nichts, da diese Klausel nach § 307 BGB unwirksam sein dürfte. Jedenfalls aber geht die Beschaffenheitsvereinbarung vor.

Die dargelegte vertragliche Sollbeschaffenheit hat der Beklagte nicht erfüllt. Die Dachgeschossräume sind bauaufsichtlich von der Stadt Wiesbaden nicht zur Wohnnutzung genehmigt.

**Beweis:** Kopie der Ordnungsverfügung der Stadt Wiesbaden vom 19.03.2019, **Anlage K5**

Der Kläger hat den Beklagten mit Schreiben vom 23.04.2019 im Namen der Immobilienverwaltung Kubina GbR aufgefordert, seine Nacherfüllungspflicht zur Herstellung der vertraglichen Sollbeschaffenheit der Dachgeschossräume als „bauaufsichtlich genehmigten Wohnraum“ bis zum 30.04.2019 anzuerkennen und die Nutzung der Räume als genehmigter Wohnraum bis zum 30.09.2019 herzustellen.

**Beweis:** Nachdruck des Schreibens vom 23.04.2019, **Anlage K6**

Dies hat der Beklagte mit Schreiben vom 03.05.2019 nachdrücklich abgelehnt.

**Beweis:** Kopie des Schreibens vom 03.05.2019, **Anlage K7**

Daher ist nunmehr Klage geboten.

## II.

Gestützt wird die Klage auf alle denkbaren Anspruchsgrundlagen.

Der Klageanspruch zu 1) beruht darauf, dass zur Herstellung genehmigten Wohnraums im Dachgeschoss des Kaufobjektes bauliche und sonstige Aufwendungen von mindestens netto 32.000,00 EUR erforderlich sind.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Hierzu wird der Kläger noch ergänzend vortragen.

Hilfsweise wird mit dem Klageantrag zu 1) die Wertminderung geltend gemacht, die besteht, weil die Dachgeschossräume nicht zur Wohnnutzung genehmigt sind.

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Es ist davon auszugehen, dass die Wertminderung mind. 32.000,00 EUR beträgt.***

Die mit dem Klageantrag zu 2) begehrte Feststellung rechtfertigt sich daraus, dass der Immobilienverwaltung Kubina GbR voraussichtlich weiterer Schaden entstehen wird. So werden der Immobilienverwaltung Kubina GbR bei Durchführung der baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit einer Wohnnutzung im Dachgeschoss voraussichtlich Mehrkosten über den Klageantrag zu 1) hinaus und weitere Aufwendungen entstehen, z.B. Architektenkosten.

Hinzu kommt der Mietausfall, den die Immobilienverwaltung Kubina GbR bis zur Herstellung genehmigten Wohnraums im Dachgeschoss erleidet, weil die Räume derzeit gemäß der Ordnungsverfügung der Stadt Wiesbaden (Anlage K5) nicht mehr vermietet werden dürfen. Der Mieter Jan Hauer musste die Wohnung nach Erhalt der Ordnungsverfügung räumen und hat dementsprechend nur bis zu diesem Zeitpunkt Miete gezahlt. Es ist nicht auszuschließen, dass Herr Hauer, der derzeit in einer Pension wohnt, von der Immobilienverwaltung Kubina GbR Schadensersatz verlangt, etwa weil die Pensionskosten den Mietzins übersteigen. Wann er eine neue Wohnung findet, ist offen.

Becker, Rechtsanwalt

**Beglaubigt**  
*Becker*  
**Rechtsanwalt**

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Von einem Abdruck der Anlagen K1, K6 und K7 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Klageschrift ordnungsgemäß beigefügt waren, den angegebenen Inhalt haben und keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten. In Bezug auf die Anlage K1 ist davon auszugehen, dass der Kläger durch diese wirksam ermächtigt wurde, den Anspruch gegen den Beklagten im eigenen Namen geltend zu machen.***

## Ausfertigung



## Verhandelt

zu Wiesbaden am 25.02.2015.

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin

**Dr. Emilie Feder**

**in Wiesbaden**

erschienen heute:

1. Herr Tobias Mönke [...]

- im Folgenden: Verkäufer -

2. Herr Maximilian Kubina [...]  
in seiner Eigenschaft als geschäftsführender Gesellschafter  
der Immobilienverwaltung Kubina GbR [...]

- im Folgenden: Käuferin -

[...]

Die Erschienenen erklärten zur Beurkundung folgenden

## KAUFVERTRAG

[...]

### 1. Grundbuchangaben

Der Verkäufer ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Wiesbaden Blatt 2522 - Amtsgericht Wiesbaden -

Gemarkung Castell

Flur 1 Flurstück 1453, Gebäude- und Freifläche, Paulinenstraße 8, groß 0,97 Ar

Flur 1 Flurstück 1454, Straße, Paulinenstraße 8, groß 0,13 Ar

### 2. Kaufobjekt

[...]

Das Kaufobjekt, ein Wohn- und Geschäftshaus, ist teilweise vermietet (Erdgeschoss und 2. Obergeschoss). Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss werden derzeit vom Verkäufer selbst bewohnt.



Der Verkäufer verpflichtet sich, die vorgenannten von ihm bewohnten Wohnungen spätestens bis zum 30.06.2015 vollständig zu räumen und der Käuferin in einem besenreinen Zustand zur Verfügung zu stellen.

[...]

Der Verkäufer garantiert der Käuferin,

- dass derzeit keine Mietrückstände bestehen,
- dass den Mietern keine Forderungen aus Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen zustehen,
- dass ihm von vorgenommenen und angekündigten Mietminderungen nichts bekannt ist,

[...]

### 3. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

**340.000,00 EUR**

- in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro -

[...]

### 8. Weitere Vereinbarungen

Ansprüche der Käuferin wegen eines Sachmangels des Grundstücks oder des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer erklärt, dass das Kaufobjekt nach seinen Kenntnissen 1892 erbaut und in den Jahren 1975 und 2010 modernisiert wurde. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel sowie etwaige Umstände, die gegen die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sprechen könnten, nicht bekannt sind. Die Käuferin hat sich durch eine umfangreiche Grundstücks- und Hausbesichtigung unter Hinzuziehung eines eigenen Bausachverständigen Kenntnis vom Zustand des Kaufobjekts verschafft.

[...]

*T. Mönke*

*Maximilian Kubina*

E. Feder

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein. Sie wird Herrn Maximilian Kubina [...] erteilt.

Wiesbaden, 25.02.2015

**Dr. Emilie Feder, Notarin**

E. Feder



**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

Von einem Abdruck der weiteren Bestandteile („[...]“) des notariellen Grundstückskaufvertrages wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Förmlichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung der Urkunde gewahrt wurden und die nicht abgedruckten Teile keine weiteren Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.

Kopie

Dipl.-Ing. Konrad Stammen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Röderstraße 12  
65183 Wiesbaden  
Tel. 0611-94367744  
Fax 0611-943677100  
Mail info@architekt-stammen.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

### BEWERTUNGSOBJEKT:

Wohn- und Geschäftshaus  
Paulinenstraße 8, 65189 Wiesbaden

### AUFTRAGGEBER:

Herr Tobias Mönke  
Paulinenstraße 8, 65189 Wiesbaden

### ERSTELLER:

Konrad Stammen  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### A. Zusammenstellung wesentlicher Daten:

Wertermittlungstichtag		23.10.2014
Ortstermin		06.10.2014
Baujahr		1892
Nutzflächen Gewerbe	Ladenlokal E	80,00 m <sup>2</sup>
	Büro 1. OG	35,00 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	Wohnung 1. OG	45,00 m <sup>2</sup>
	Wohnung 2. OG	80,00 m <sup>2</sup>
	Wohnung Dachgeschoss	40,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche		110,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt		55.000,00 EUR
Ertragswert		355.000,00 EUR
<b>Verkehrswert</b>		<b>355.000,00 EUR</b>

[...]

## **B. Allgemeine Angaben**

[...]

### **4. Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertermittlung im Rahmen und zur Vorbereitung eines möglichen Verkaufs.

[...]

### **6. Unterlagen zur Wertermittlung**

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Schriftliche Auskunft zum Planungsrecht
- Schriftliche Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Unbeglaubigte Grundbuchabschrift vom 14.10.2014
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Zusammenfassung der Mietverhältnisse

[...]

## **C. Grundstückszustand**

[...]

### **8. Maß der baulichen Nutzung**

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Wiesbaden besteht für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für das Bewertungsgrundstück gelten daher die Bestimmungen des § 34 BauGB. Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen des Gebäudes im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB errichtet wurden bzw. Bestandsschutz genießen.

[...]

### **9. Heutige Nutzung des Grundstücks**

Der heutige Charakter des Bewertungsgrundstücks ist durch die gemischte Nutzung (Wohnungen, Büro, Ladenlokal) geprägt.

[...]

## **E. Bauliche Anlagen**

### **1. Wohn- und Geschäftshaus**

Das heute bestehende Gebäude wurde in mehreren Abschnitten realisiert.

Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde vor 1900 errichtet und nach Kriegsende teilweise wieder aufgebaut und modernisiert. Das Erdgeschoss wurde während der Nutzungsdauer auf voller Fläche des Flurstücks 1453 überbaut. 1975 erfolgte

eine Modernisierung des gesamten Hauses. Das Dachgeschoss wurde 1995 ausgebaut. Sämtliche Wohnungen wurden 2010 modernisiert.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach. In den Dachflächen sind mehrere Dachflächenfenster eingebaut, die die Belichtung der Dachgeschosswohnung ermöglichen.

[...]

## **G. Ertragswertermittlung**

### **1. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

[...]

### **2. Rohertrag**

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten und Pachten ermittelt. Im vorliegenden Fall stehen Angaben aus laufenden Miet- oder Pachtverträgen zur Verfügung. Die Miete für die gewerblichen Flächen wurde mit 12,00 EUR / m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Miete für die Wohnung im 2. OG mit 10,00 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Mieten für die Wohnungen im 1. OG und Dachgeschoss ebenfalls mit 10,00 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

[...]

Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich für die Gewerbeflächen auf insgesamt 16.560,00 EUR und für die Wohnflächen auf insgesamt 19.800,00 EUR, zusammen also insgesamt 36.360,00 EUR.

[...]

### **6. Berechnung des Ertragswertes**

[...]

Der Ertragswert des Grundstücks beläuft sich auf 355.000,00 EUR.

[...]

## **H. Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag, dem 23.10.2014, geschätzt auf

**355.000,00 EUR.**

## **I. Schlussbestimmungen**

[...]

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich überprüft wurden. Für eventuelle Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen.

[...]

Wiesbaden, den 23.10.2014

*K. Stammen*



### **Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

*Von einem Abdruck der weiteren Bestandteile („[...]“) des Gutachtens wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die nicht abgedruckten Teile keine weiteren Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert aufgrund der in dem Gutachten genannten tatsächlichen Grundlagen rechnerisch zutreffend ermittelt wurde.*

## Immobilien Kohler, Inh. Gustav Kohler Der Makler Ihres Vertrauens

---

An die  
Immobilienverwaltung Kubina GbR  
Königsteiner Straße 197  
65197 Wiesbaden

Berliner Straße 249  
65205 Wiesbaden

Tel. 0611-34550  
Fax. 0611-34555  
E-Mail [kohler@immo-wbn.de](mailto:kohler@immo-wbn.de)

### Immobilienangebot

15.12.2014

Sehr geehrte Frau Kubina, sehr geehrter Herr Kubina,

wir danken Ihnen für Ihr Interesse und bieten zu unseren umseitig genannten Geschäftsbedingungen folgendes Objekt an:

Verkaufsobjekt (Nr. 0002841):

in Wiesbaden, Paulinenstraße 8, einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Baujahr: 1892, laufend modernisiert, Ziegelsteinbau mit stilvoller Fassade

Grundstück: ca. 110 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: ca. 165 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

[...]

Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Ladenlokal, WC, Büro, Abstellraum (Kosmetikstudio)

1. Obergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Büro: 1 Büroraum mit WC (ca. 35 m<sup>2</sup>), Wohnung: Küche, Wohn-/Schlafbereich, Bad (ca. 45 m<sup>2</sup>)

2. Obergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Diele, Küche, Wohn-/Schlafbereich, Dusche, WC

Dachgeschoss ca. 40 m<sup>2</sup>

Diele, Küche, Empore für Wohnbereich, Schlafzimmer, Dusche, WC

Gewölbekeller

Kellerraum mit Waschmaschinenplätzen und Gaszentralheizung

[...]

1975 Modernisierung des Hauses

1995 Ausbau des Dachgeschosses

2010 Modernisierung sämtlicher Wohnungen

[...]

Kaufpreis: 360.000,00 €

Wenn Sie das Objekt besichtigen möchten, bitten wir Sie, sich zwecks Vereinbarung eines Termins mit uns in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

G. Kohler

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Von einem Abdruck der weiteren Bestandteile („[...]“) des Immobilienangebotes wird - ebenso wie von einem solchen der umseitig abgedruckten Geschäftsbedingungen - abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die nicht abgedruckten Teile keine weiteren Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.***

## Landeshauptstadt Wiesbaden

Landeshauptstadt Wiesbaden 65183 Wiesbaden

### gegen Postzustellungsurkunde

Immobilienverwaltung Kubina GbR

Herrn Maximilian Kubina

Königsteiner Straße 197

65197 Wiesbaden

**Der Oberbürgermeister**

**Fachbereich Bauaufsicht**

**Sachbearbeiter:**

Friedrich Heugel

**Dienstgebäude:**

Rathaus

Schlossplatz 6

65183 Wiesbaden

Tel. 0611 77 3150

Fax 0611 77 9600

E-Mail [f.heugel@wiesbaden.de](mailto:f.heugel@wiesbaden.de)

**Sprechzeiten:**

Dienstag: 9:00-12:00 Uhr

Donnerstag: 15:00-18:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

**Az. 3.07-25/2019**

**Grundstück Paulinenstraße 8  
Ausgebautes Dachgeschoss**

**Wiesbaden, den 19.03.2019**

### Ordnungsverfügung mit Androhung von Zwangsgeld

Sehr geehrter Herr Kubina,

aufgrund § 82 Abs. 1 Satz 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) hat die von Ihnen vertretene Immobilienverwaltung Kubina GbR die Nutzung der Räume im Dachgeschoss mit Spitzboden zu Wohn- und Aufenthaltszwecken zu unterlassen. Diese Anordnung ist binnen fünf Tagen nach Bekanntgabe dieser Ordnungsverfügung zu befolgen.

### **Anordnung der sofortigen Vollziehung**

[...]

### **Zwangsmittelandrohung**

[...]

### **Begründung:**

Wie durch Mitarbeiter des Fachbereiches Bauaufsicht festgestellt wurde, wird das Dachgeschoss mit Spitzboden von Ihrer Gesellschaft bzw. deren Mietern zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt.

[...]

Gemäß § 62 Abs. 1 HBO bedarf die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung von Anlagen der Baugenehmigung. Diese Genehmigung liegt für die baurechtlich relevante Nutzung des Dachgeschosses als Wohn- und Aufenthaltsraum nicht vor. Die Nutzung ist daher als formell illegal anzusehen.

Eine Genehmigungsfreistellung gem. § 64 Abs. 1 HBO liegt nicht vor, da das Gebäude insbesondere nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§ 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO).

Eine nachträgliche Legalisierung kann nur in Betracht kommen, wenn gleichzeitig alle übrigen hier zu stellenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Dies kann erst in einem Baugenehmigungsverfahren abschließend festgestellt werden. Aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges kann eine solche Genehmigung derzeit auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Abwägung aller maßgeblichen Umstände bin ich zu dem Ergebnis gekommen, dass die von mir ausgesprochene Nutzungsuntersagung zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung unbedingt erforderlich ist. Ich halte die sofortige Durchsetzung dieser Anordnung für sachlich unabdingbar.

Bereits die formelle Illegalität rechtfertigt ein sofortiges bauordnungsbehördliches Eingreifen, da das Belassen des Nutzungsvorteils aus einer unerlaubt vorgenommenen Maßnahme einen starken Anreiz zum „Schwarzbau“ bewirken und damit zu einem Unterlaufen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens führen würde.

[...]

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung wird abgesehen.***

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Heugel*

(Heugel)

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:**

***Von einem Abdruck der weiteren Bestandteile („[...]“) der Ordnungsverfügung wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Untersagungsverfügung formell und materiell rechtmäßig ergangen ist und die nicht abgedruckten Teile der Verfügung keine weiteren Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.***



### Vermerk für die Bearbeitung

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Mandantenauftrages umfassend zu begutachten. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **03.09.2019**.
2. Das Gutachten soll auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Das Gutachten braucht keine Sachverhaltsdarstellung enthalten.
3. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass der Mandant keine weiteren Angaben machen kann, die über die im Vermerk vom 03.09.2019 gemachten hinausgehen.
4. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem Stand der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.
5. Soweit eine Verteidigung gegen die Klage ganz oder teilweise für Erfolg versprechend und/oder zweckmäßig gehalten wird, ist ein über die Verteidigungsanzeige hinausgehender **Schriftsatz an das Gericht** zu entwerfen, welcher der prozessualen Situation und dem im Gutachten gefundenen Ergebnis entspricht. Im Fall der Fertigung eines Schriftsatzes an das Gericht ist ein gesondertes Schreiben an die Mandantschaft nicht zu fertigen.
6. Sofern eine Verteidigung gegen die Klage insgesamt für nicht Erfolg versprechend und/oder unzulässig gehalten wird, ist in einem **Schreiben an die Mandantschaft** darzulegen, weshalb dies der Fall ist und wie weiter vorzugehen ist.
7. Bei den rechtlichen Ausführungen sind Bezugnahmen auf konkrete Passagen des Gutachtens zulässig.
8. Es ist davon auszugehen, dass
  - die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten etc.) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft und
  - die tatsächlichen Angaben zutreffend sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt ausdrücklich etwas anderes ergibt.
9. Wiesbaden und Darmstadt verfügen jeweils über ein Amts- sowie ein Landgericht und liegen im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main.

Kalender 2019

	Januar	Februar	März	April
<b>Mo</b>	7 14 21 28	4 11 18 25	4 11 18 25	1 8 15 <b>22</b> 29
<b>Di</b>	<b>1</b> 8 15 22 29	5 12 19 26	5 12 19 26	2 9 16 23 30
<b>Mi</b>	2 9 16 23 30	6 13 20 27	6 13 20 27	3 10 17 24
<b>Do</b>	3 10 17 24 31	7 14 21 28	7 14 21 28	4 11 18 25
<b>Fr</b>	4 11 18 25	1 8 15 22	1 8 15 22 29	5 12 <b>19</b> 26
<b>Sa</b>	5 12 19 26	2 9 16 23	2 9 16 23 30	6 13 20 27
<b>So</b>	<b>6 13 20 27</b>	<b>3 10 17 24</b>	<b>3 10 17 24 31</b>	<b>7 14 21 28</b>
	<b>Mai</b>	<b>Juni</b>	<b>Juli</b>	<b>August</b>
<b>Mo</b>	6 13 20 27	3 <b>10</b> 17 24	1 8 15 22 29	5 12 19 26
<b>Di</b>	7 14 21 28	4 11 18 25	2 9 16 23 30	6 13 20 27
<b>Mi</b>	<b>1</b> 8 15 22 29	5 12 19 26	3 10 17 24 31	7 14 21 28
<b>Do</b>	2 <b>9</b> 16 23 <b>30</b>	6 13 <b>20</b> 27	4 11 18 25	1 8 15 22 29
<b>Fr</b>	3 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 26	2 9 16 23 30
<b>Sa</b>	4 11 18 25	1 8 15 22 29	6 13 20 27	3 10 17 24 31
<b>So</b>	<b>5 12 19 26</b>	<b>2 9 16 23 30</b>	<b>7 14 21 28</b>	<b>4 11 18 25</b>
	<b>September</b>	<b>Oktober</b>	<b>November</b>	<b>Dezember</b>
<b>Mo</b>	2 9 16 23 30	7 14 21 28	4 11 18 25	2 9 16 23 30
<b>Di</b>	3 10 17 24	1 8 15 22 29	5 12 19 26	3 10 17 24 31
<b>Mi</b>	4 11 18 25	2 9 16 23 30	6 13 20 27	4 11 18 <b>25</b>
<b>Do</b>	5 12 19 26	<b>3</b> 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 <b>26</b>
<b>Fr</b>	6 13 20 27	4 11 18 25	1 8 15 22 29	6 13 20 27
<b>Sa</b>	7 14 21 28	5 12 19 26	2 9 16 23 30	7 14 21 28
<b>So</b>	<b>1 8 15 22 29</b>	<b>6 13 20 27</b>	<b>3 10 17 24</b>	<b>1 8 15 22 29</b>

**Fest- und Feiertage 2019:**

01.01.	Neujahr	09./10.06.	Pfingsten
19.04.	Karfreitag	20.06.	Fronleichnam
21./22.04	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Tag der Arbeit	25./26.12.	Weihnachten
30.05.	Christi Himmelfahrt		