

ANLAGE 96

KOPIE

AN
Anlage A 16

An das
Landgericht Lüneburg
PF 21 31

12332 Lüneburg

IS/h/S - 86090

Lüneburg,
25.11.98

Geschäftsnr.: 2 O 388/98

In dem Rechtsstreit

Moos

gegen

Dannenberger Massivwand Produktions GmbH (DMF 6)

wegen Forderung

wird die Beklagte in der mündlichen Verhandlung beantragen,

die Klage abzuweisen.

Hilfsweise wird sie Vollstreckungsschutz beantragen.

Einer Übertragung der Sache auf den Einzelrichter stehen keine Gründe entgegen.

MAA

Begründung:

Die **Klage** ist aus mehreren Gründen als **unbegründet** abzuweisen.

I. Unwirksamkeit der zugrundegelegten Mietverträge**1. Mietvertrag vom 28.11.1995**

- a) Es wird bestritten, daß der vorgelegte Mietvertrag am 28.11.1995 unterzeichnet und abgeschlossen wurde. Als Vermieter für Teile aus "seinem" Gewerbegrundstück in Dannenberg hat der Kläger den Vertrag unterzeichnet und handschriftlich das Datum vom 28.11.1995 eingefügt. Nach seinem eigenen Vortrag in der Klagebegründung ist die Auflassung des Grundstücks erst am 16.01.1996 erfolgt. Es wird folglich mit Nichtwissen bestritten, daß der **Kläger** zum angegebenen Vertragschlußzeitpunkt ein Recht zum Besitz und insbesondere zur Vermietung hatte. Jedenfalls **war er weder Eigentümer noch in sonstiger Weise Nutzungsberechtigter**. Sofern der Vertrag zurückdatiert wurde, ist er bereits aus diesem Grunde unwirksam.
- b) Weiterhin ist dieser **Mietvertrag** als unzulässiges In-sich-Geschäft **unwirksam**. Der Kläger hat nämlich den Mietvertrag auch auf der Mieterseite unterzeichnet. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird mit Nichtwissen bestritten. Eine Genehmigung des Geschäfts wird durch den gesetzlichen Vertreter der Beklagten verweigert, so daß der Vertrag auch deswegen unwirksam ist.
- c) Der Mietvertrag ist jedoch auch als **Scheingeschäft** nichtig. Der dort niedergelegte **Mietzins** war zu keinem Zeitpunkt tatsächlich gewollt. Dieser wäre auch bei weitem überhöht gewesen. Der Betrag von **DM 23.181,42** netto für eine Hallenfläche von 2.807,30 m² zzgl. 382,50 m² gemeinschaftlich genutzter Fläche, somit insgesamt 3.189,80 m², würde einem Quadratmetermietzins von rund DM 7,30 entsprechen. Dies ist **weder angemessen, noch gewollt** gewesen.

102

Beweis: Sachverständigengutachten.

Vielmehr war folgendes gewollt. Der Mietzins von netto DM 23.181,42 beinhaltete das Geschäftsführergehalt des Klägers von DM 15.000,00 netto monatlich. Lediglich der Rest von DM 8.182,42 netto war als Mietzins gewollt und zwar für die gesamte Fläche inklusive der fälschlich mit Nachtrag vom 01.07.1996 gesondert geltenden Mietzinses (dazu unten).

Beweis: Herr Karl-Heinz Seibold, Fichtenweg 7, 69488 Birkenau
Herr Teo Stellamanns, OT Riskau Nr. 29, 29451
Dannenberg

- als Zeugen -

Dies entspricht auch einem realistischen und angemessenen Mietzins.

Beweis: Sachverständigengutachten.

2. Mietvertrag vom 01.07.1996

- a) Auch bzgl. dieses Vertrages bzw. Nachtrages, wird dessen Wirksamkeit als unzulässiges In-sich-Geschäft bestritten. Insofern wird auf die obigen Ausführungen unter 1. b) Bezug genommen.
- b) Weiterhin ist auch dieser Vertrag als reiner Scheinvertrag offensichtlich **(bmg 6)** nichtig. Die Beklagte hat erstmals mit Schreiben vom 18.08.1998 des Klägers Kenntnis von diesem Vertrag erlangt. Auch die dazugehörige angebliche Stundungsvereinbarung war bis zu diesem Zeitpunkt der Beklagten unbekannt. Ebenso wenig sind diese Verträge der mit den Jahresabschlüssen der Beklagten beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft C & L Deutsche Revision AG vorgelegt worden. Insofern sind auch die vom Kläger dbzgl. eingeklagten "Mietrückstände" für das Jahr

MB

1996 in Höhe von DM 106.207,91 nicht im Jahresabschluß 1996 der Beklagten enthalten. Statt dessen hat der Kläger am 05.02.1998 eine Vollständigkeitserklärung zu diesem Jahresabschluß 1996 der Beklagten unterzeichnet.

Beweis: Schreiben der C & L Deutsche Revision AG vom
31.08.1998, in Kopie.

- Anlage B 1 -

Herr Chalupa, zu laden über die C & L Deutsche Revision
AG, Klingender Str. 5, 33100 Paderborn

- als Zeuge -

Jahresabschluß 1996 der Beklagten im Bestreitensfalle.

Ebensowenig sind die für die Folgezeit vom Kläger geltend gemachten "Mietrückstände" ab 1997 in der Finanzbuchhaltung verbucht oder in damit verbundenen Umsatzsteuervoranmeldungen erfaßt worden. Da der Kläger hier Mietzins zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer geltend macht, wären hier Vorsteuerbeträge in beträchtlicher Höhe nicht geltend gemacht worden. Aufgrund der angespannten Finanzsituation der Beklagten würde dies ein grob pflichtwidriges Unterlassen darstellen, das auf den Kläger als Geschäftsführer der Beklagten für den fraglichen Zeitraum zurückfällt. Die hiermit verbundene Liquiditätserhöhung hätte die Beklagte dringend benötigt.

Beweis: Umsatzsteuervoranmeldungen im Bestreitensfalle.

Herr Thomas Ploss, Elisabethstr. 22, 32545 Bad
Oeynhausen

- als Zeuge -

Somit war auch dieser Vertrag offensichtlich nicht ernsthaft gewollt, da nicht einmal die Vorteile hieraus, nämlich die Geltendmachung der

Verbindlichkeiten in den Steuererklärungen, erfolgte. Sofern dieser Mietvertrag aber bekannt gewesen wäre, hätte der zuständige Geschäftsführer Ploss, der sehr genau arbeitete in derartigen Dingen, dies keinesfalls unterlassen.

Beweis: Herr Karl-Heinz Seibold, b.b.

Herr Thomas Ploss, b.b.

- als Zeugen -

- c) In diesem Zusammenhang ist auch die Behauptung des Klägers völlig unzutreffend, die Beklagte habe die Räume am 01.07.1996 von der DAVO Systemtechnik Grönwoldt/Stellamanns übernommen und die Nutzung erweitert. Vielmehr war von Anfang an der gesamte Bereich immer von einer Firma genutzt, nämlich ursprünglich der DAVO Systemtechnik und nach Übertragung und Umfirmierung von der Beklagten. (DMPG)

Unrichtig ist auch, wie im Nachtrag N 1 wiedergegeben, daß ein Mietvertrag mit der DAVO zu diesen Bedingungen für die Flächen vereinbart war. Einen derart wucherischen Mietvertrag hätte die DAVO niemals unterzeichnet.

Beweis: Herr Teo Stellamanns, b.b.

- als Zeuge -

Vielmehr war, wie bereits vorgetragen, der Mietzins (inkl. Geschäftsführergehalt) von Anfang an für die gesamte von der Beklagten genutzte Hallenfläche vereinbart.

Beweis: Herr Teo Stellamanns, b.b.

Herr Karl-Heinz Seibold, b.b.

- als Zeugen -

MS

- d) Auffällig ist hierbei auch, daß der **Kläger** in seinem Schreiben vom 11.08.1998 offensichtlich auch noch **nicht von der Wirksamkeit** dieses Nachtrags **ausging**. Dort wurden nämlich die hieraus geltend gemachten Mietzinsen nicht eingefordert. Vielmehr beinhaltet die Aufstellung lediglich die im Mietvertrag vom 28.11.1995 festgeschriebenen Mietentgelte. Dies belegt, daß nur dieses Entgelt, teils als Miete, teils als Gehalt für alle Flächen vereinbart war.

Beweis: Schreiben des Klägers vom 11.08.1998 mit Aufstellung,
in Kopie.

- Anlage B 2 -

- e) Die Tatsache, daß es sich hier um **Scheinverträge** handelte, wird auch durch den Mietvertrags-Nachtrag N 2 belegt, der zwar der Klage nicht mehr beigefügt wird, jedoch mit Schreiben vom 24.08.1998 vorgelegt wurde. Dieser Nachtrag N 2 datiert vom 03.10.1996 und sieht als Mieter die Dannenberger Wand-Systemelemente Produktions GmbH vor. Jedoch war bereits mit Gesellschafterbeschuß vom 20.09.1996 die Umfirmierung auf Dannenberger Massivwand Produktions GmbH beschlossen und vom Kläger zum Handelsregister angemeldet worden.

Beweis: Herr Karl-Heinz **Selbold**, b.b.

- als Zeuge -

- f) Hilfsweise ist geltend zu machen, daß der dort niedergelegte **Mietzins** von DM 15.392,45 für angeblich 2.271,39 m² zzgl. 382,50 Gemeinschaftsfläche, insgesamt somit 2.653,89 m² **ebensowenig angemessen wie ortsüblich** für derartige Gewerberäume wäre. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund DM 6,80 netto.

Beweis: Sachverständigengutachten.

3. Mietvertragsnachtrag vom 15.01.1997 sowie vom 16.11.1997

Auch diese beiden Nachträge sind der Beklagten unbekannt. Auch dbzgl. wird auf die obigen Ausführungen zum unzulässigen In-sich-Geschäft und Scheingeschäft Bezug genommen.

Erstaunlich ist in diesem Zusammenhang, daß Einbauten durch den Mieter zu einer Mieterhöhung führen sollen. Allein deshalb schon kann die vorgelegte Erklärung nicht wirklich gewollt sein.

Da die als Grundlage für die Klageforderung vorgelegten Mietverträge sämtlich unwirksam bzw. nichtig sind, ist die Klage schon aus diesem Grund als unbegründet abzuweisen.

II. Unschlüssigkeit der Klage

Der Kläger macht in seinem Klageantrag eine Forderung in Höhe von DM 618.012,58, nebst 15% Mehrwertsteuer hieraus, insgesamt DM 710.714,46 als Hauptforderung geltend. Auf Seite 20 ff. der Klage legt er dar, daß dieser Betrag die "Mietrückstände" von Ziff. 1) in Höhe von DM 368.619,80, somit die Zwischensumme inkl. Mehrwertsteuer von 15 bzw. 16% beinhaltet. Von Ziff. 2) wird der Betrag von DM 249.392,78 ohne weitere Differenzierung geltend gemacht. Auf diese Summe macht er in seinem Klageantrag nochmals 15% Mehrwertsteuer geltend. Somit wird die Mehrwertsteuer doppelt verlangt. Dagegen ist der behauptete Abzug von DM 220.000,00 nicht enthalten.

III. Stundung

Im Jahre 1997 wurde zwischen den Parteien eine Stundung sämtlicher Mietzinsen vereinbart, da die Finanzsituation der Beklagten sich zunehmend verschlechterte. Wegen der Entwicklung neuer Produkte wurden keine

MT

Umsätze und folglich auch keine Erträge erwirtschaftet, so daß auch die oben dargelegten tatsächlich berechtigten Zinsen gestundet wurden, bis die Finanzkrise durch die Beklagte überwunden sei. Die Stundung war somit unkündbar bis zur wirtschaftlichen Erholung des Unternehmens vereinbart.

Beweis: Herr Karl-Heinz Seibold, b.b.

- als Zeuge -

Diese Voraussetzung ist bis heute nicht erfüllt. Vielmehr besteht die angespannte Finanzsituation unverändert fort. Somit hat der Kläger keine Berechtigung, die Stundung zu widerrufen.

Beweis: Wie vor.

Somit fehlt es jedenfalls auch an der Fälligkeit der Klageforderung.

IV. Aufrechnung in Höhe von DM 220.000,00

In diesem Zusammenhang ist der Sachverhalt insoweit richtig zu stellen, als (Moos) der Kläger kurz vor seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft der Beklagten, nämlich am 06.03.1998, eine "Entnahme" vorgenommen hat, zu der er einerseits nicht berechtigt war, und die auch insbesondere in keinster Weise durch die Finanzsituation der Beklagten gedeckt war. Der Kläger hatte die Rückzahlung innerhalb von 10 Tagen zugesichert.

Beweis: Herr D. Krasselt, Pankefitz 40, 29451 Dannenberg

- als Zeuge -

Nachdem die Rückführung nicht erfolgt ist, wurde zwischen den Parteien vereinbart, daß dieser Betrag mit rückständigen Mieten zu verrechnen sei. Diese Vereinbarung wurde im Juni 1998, somit vor Unterzeichnung der Verzichtserklärung, geschlossen.

MB

Beweis: Herr Karl-Heinz Seibold, b.b.

Frau Heike Sauer, Fichtenweg 2, 69488 Birkenau

Herr Wittmarck, Karl-Arnold-Str. 6, 65199 Wiesbaden.

- als Zeugen -

Schreiben des Klägers vom 15.06.1998, in Kopie.

- Anlage B 3 -

Aktennotiz des Klägers vom 05.06.1998, in Kopie.

- Anlage B 4 -

Es spricht für sich, wenn der Kläger diese Vereinbarung, die er selbst zur Bedingung für die Veräußerung seiner Geschäftsanteile gemacht hat, nunmehr in Vergessenheit bringen will.

Jedenfalls ist die Forderung des Klägers in dieser Höhe durch die Aufrechnungsvereinbarung der Parteien erloschen.

V. Aktivlegitimation

Letztendlich ist die Klage auch wegen fehlender Aktivlegitimation als unbegründet abzuweisen.

(Moos)

Nach seinem eigenen Vortrag hat der Kläger das gesamte Gewerbegrundstück Continentalstr. 5, 29451 Dannenberg, vom Voreigentümer zum Kaufpreis von DM 1,3 Mio. erworben. Auf der anderen Seite nimmt er Bezug auf ein Wertgutachten für die gleiche Immobilie, das 1998 den Wert dieses Objekts mit DM 7.579.364,00 angibt. Dies bedeutet eine Wertdifferenz zwischen Kaufpreis und tatsächlichem Wert von rund 570%. Dieses Mißverhältnis zwischen Wert und Kaufpreis ist mehr als auffällig und übersteigt bei weitem die Maßstäbe, die die Rechtsprechung für die Annahme eines sittenwidrigen Immobilienkaufvertrages gesetzt hat. Eine derart schwere Äquivalenzstörung und dieses Leistungsmißverhältnis nimmt die Rechtsprechung in derartigen Fällen weiterhin zum Anlaß, auf das Bewußtsein und somit die Erfüllung des subjektiven Tatbestandes der Sittenwidrigkeit Rückschlüsse zu ziehen. Im vorliegenden Fall war dem

119

Kläger dieses auffällige Mißverhältnis sehr wohl bewußt, da auch aus dem Jahre 1986 ein Gutachten vorlag, das den Wert der Immobilie mit rund DM 5,0 Mio. angab. Der Kaufvertrag für die Immobilie ist somit sittenwidrig und als solcher nichtig. Die Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts erfaßt auch das Verfügungsgeschäft. Dem Voreigentümer, den Herren Teo Stellamanns und Hans Grönwoldt steht somit ein Grundbuchberichtigungsanspruch sowie ein Herausgabeanspruch hinsichtlich des Grundstücks zu. Dieser umfaßt auch den Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen für die Zwischenzeit.

Die Voreigentümer, die Herren Stellamanns und Grönwoldt werden sämtliche Ansprüche in Zusammenhang mit dem nichtigen Kaufvertrag mit notarieller Urkunde an die Beklagte abgetreten. (KW DHP 6)

Beweis: Herr Teo Stellamanns, b.b.

- als Zeuge -

Abtretungsvereinbarung im Bestreitensfalle.

Folglich fehlt dem Kläger die Aktivlegitimation für die Nutzungsentschädigung im Hinblick auf dieses Grundstück.

VI. Weiterer Sachvortrag

Zum weiteren Klagevortrag wird hilfsweise wie folgt erwidert, auch wenn dies nicht entscheidungserheblichen Sachverhalt betrifft. Die Historie stellt sich vielmehr wie folgt dar:

Unrichtig ist bereits, daß das Darlehen zur Finanzierung der Stammeinlage als gemeinsames Darlehen von Kläger und dem Zeugen Seibold erbracht wurde. Vielmehr wurde dieses allein vom Zeugen Seibold finanziert.

Folglich ist auch unrichtig, daß sich die neuen Gesellschafter Kläger und Zeuge Seibold mit erheblichem Finanzaufwand bemühten, die Entwicklung und Produktion aufzubauen. Dies trifft allein für den Zeugen Seibold zu.

120

p. 21.2.1998

Richtig ist, daß 30% der Geschäftsanteile an der Beklagten von der Kall/Weiß/Graf Management- und Beteiligungs GmbH & Co. GbR erworben wurden. Festzuhalten ist jedoch in diesem Zusammenhang, daß die Einigkeit mit den Neugesellschaftern auf einer zweiten Grundlage basierten. Im Vertrag wurde vorausgesetzt, daß das Restkapital der Beklagten DM 400.000,00 betrug. Aus diesem Grund ist wohl auch die Vollständigkeitserklärung vom Kläger 6 Tage vor diesem Erwerb ohne die angebliche Verbindlichkeit der Beklagten für Mietrückstände unterzeichnet worden.

(DMPC)

Tatsächlich war die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt bereits überschuldet.

Auch die Geschäftsanteile sind in der Klage unrichtig wiedergegeben. Die Gesellschafterin Stefanie Moos hielt für den Zeugen Seibold zum fraglichen Zeitpunkt eine Stammeinlage von DM 42.000,00, die Gesellschafterin Monika Moos hatte für den Kläger eine von DM 234.500,00. Die Gesellschafterin Heike Sauer hielt ebenfalls einen Geschäftsanteil von DM 234.500,00 für den Zeugen Seibold. Der Geschäftsanteil der KWG Management- und Beteiligungs GmbH & Co. GbR betrug dagegen DM 435.000,00.

Völlig unzutreffend ist auch die Behauptung, daß sich nach Aufnahme der Neugesellschafter strittige Diskussionen über die richtige Geschäftsstrategie ergaben. Vielmehr waren die Neugesellschafter darum bemüht, die Zahlungsunfähigkeit abzuwenden. Hierbei kamen beträchtliche Unregelmäßigkeiten des Klägers zu Tage, die die Beklagte in die Finanzkrise gebracht hatten. Da dies jedoch nicht entscheidungserheblich ist, wird insoweit auf eine Darlegung verzichtet.

Die für den Kläger verkauften Geschäftsanteile hatten daher keinen höheren Wert als die symbolischen DM 3,0.

Unrichtig ist in diesem Zusammenhang auch, daß diese Anteile beim Ankauf durch den Kläger fremdfinanziert wurden. Dieser Betrag wurde vielmehr vom Zeugen Seibold finanziert. Nachdem entgegen den Zusagen im Vertrag mit der KWG das Restkapital nicht DM 400.000,00 betrug, sondern vielmehr sich ein Verlust für 1997 von über DM 2,0 Mio. abzeichnete, und der Kläger auch

seiner Zusicherung der Liquiditätsauffüllung nicht nachkam, war der symbolische Kaufpreis der einzig angemessene. Im Gegenzug wurde der Kläger von Bürgschaften in Millionenhöhe freigestellt.

↳ 3 DM

Es ist nochmals ausdrücklich zu bestreiten, daß der Kläger jegliche Investitionen auf dem streitgegenständlichen Grundstück getätigt hat. Auch die behaupteten Leistungen auf dem Grundstück werden mit Nichtwissen bestritten.

Schließlich werden die geltend gemachten Zinsen sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach bestritten.

Rechtsanwalt