

in der vorbezeichneten Angelegenheit erlaube ich mir, kurz über Inhalt und das vorläufige Ergebnis der heutigen Verhandlung vor dem LG Berlin Bericht zu erstatten.

1.

Das Gericht hat zunächst seine derzeitige Rechtsauffassung dargetan, wonach es sowohl den Wechsel auf Klägerseite in Folge der durch die Gemeinschaft gefassten Beschlüsse, als auch den Übergang vom Vorschuss- auf den Schadersatzanspruch für zulässig hält, in jedem Falle jedoch für sachdienlich.

2.

Das Gericht hat weiter zu erkennen gegeben, dass es der gegnerischen Auffassung, wonach die Beklagten nicht in Verzug gesetzt worden seien, nicht zu folgen vermag und die vorprozessual durch mich gesetzten Fristen den Anforderungen an ordnungsgemäßer Inverzugsetzung genügen.

3.

Für den Ausgang des Verfahrens dem Grunde nach von wesentlicher Bedeutung ist jedoch, dass das Gericht auch zu erkennen gegeben hat, dass es meiner Rechtsauffassung zu folgen gedenkt, wonach sich die Beklagten der Gemeinschaft gegenüber nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen könne, weil etwaig einzelne Mitglieder nicht vollständig ihren Vorauszahlungsverpflichtungen nachgekommen seien.

Aus diesen Gründen hat das Gericht nunmehr angekündigt, auch meiner Anregung zu folgen, die einzelnen Widerklagen vom Hauptsacheverfahren abzutrennen und über den Schadenersatzanspruch der Gemeinschaft vorab durch Teilurteil zu entscheiden.

4.

Die Höhe des Schadenersatzanspruches betreffend, hat sich das Gericht dahingehend geäußert, dass dieser zunächst schon deshalb als hinreichend begründet anzusehen sei, weil die Gegenseite bislang unserem Vortrag nicht hinreichend begründet entgegengetreten ist.. Aus diesem Grunde habe das Gericht bislang auch keine Veranlassung gesehen, hierüber durch Bestellung eines Sachverständigen Beweis zu erheben. Auf den Antrag der Gegenseite auf Gewährung einer weiteren Frist zur Stellungnahme hierzu hat der vorsitzende Richter darauf hingewiesen, dass er derzeit nur noch weitere Stellungnahmen zu prozessrechtlichen Fragen berücksichtigen müsse und weiterer materiell-rechtlicher Vortrag außerhalb der hierzu gesetzten und längst verstrichenen Frist als verspätet zurückgewiesen werde könne bzw. müsse, wenn damit eine weitere Prozessverzögerung verbunden sei.

Das Gericht wird nunmehr Termin zur Entscheidung anberaumen und mit dem Verhandlungsprotokoll auch über die Anträge zu weiteren Stellungnahmen und Fristen hierfür entscheiden. Ob das Gericht dann im Entscheidungstermin ein Teilurteil fällt, oder doch noch einen Sachverständigen bestellt, bleibt abzuwarten.

5.

Ausschließlich nicht zu folgen vermag das Gericht bislang meiner Rechtsauffassung zur Geltung der Makler- und Bauträger VO, was jedoch für den Schadenersatzanspruch nicht entscheidungserheblich ist, wenn das Gericht bei seinen heute geäußerten Auffassungen bleibt.

6. vorläufiges zusammenfassendes Zwischenergebnis

Das Gericht wird voraussichtlich durch Teilurteil über den Schadenersatzanspruch der Gemeinschaft entscheiden und die Auseinandersetzung über sonstige Ansprüche zwischen den einzelnen Projektentwicklungsvertragspartnern bleibt deren Sache, wie es die Widerklageverfahren betreffend schon der Fall ist.

Zur Vermeidung von Missverständnissen weisen wir die Gemeinschaftsmitglieder rein vorsorglich nochmals darauf hin, dass die uns erteilten Aufträge und Vollmachten ausschließlich die gemeinschaftsbezogenen Ansprüche betreffen und darüber hinaus die derjenigen Widerbeklagten, die uns hierzu Auftrag/Vollmacht erteilt haben. **Wir raten daher allen weiteren Projektentwicklungsvertragspartnern, vorsorglich die in § 7 der Projektentwicklungsverträge vereinbarten Verjährungsfristen zu berücksichtigen und zu überwachen, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt der Abnahme stehen und durch das vorliegende Verfahren nicht gehemmt sind.**

7.

Die Beklagten haben in der heutigen Verhandlung einen Vergleich mit dem Inhalt angeregt, dass die Gemeinschaft die Straße auf eigene Kosten fertigstellen lässt und die Beklagten im Gegenzuge auf alle angeblich ausstehenden Restzahlungen in Höhe von ca. 120.000,00 € verzichten.

Es bedarf keiner hellseherischen Fähigkeiten, um diesseits prognostizieren zu können, dass einige Gemeinschaftsmitglieder aus wirtschaftlicher und durchaus nachvollziehbarer Sicht geneigt sein können, dem näher zu treten. Da der Abschluss eines solchen Vergleiches jedoch über gemeinschaftsbezogene Ansprüche hinausgehen würde, sich daher unserer Rechtsauffassung nach auch einer etwaigen Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft entzieht und zudem aus objektiver Sicht zu Interessenwidersprüchen zwischen den Mitgliedern führen würde, **sind wir zum Abschluss nicht legitimiert und auch nicht legitimierbar.**

8.

Durch im heutigen Termin anwesende Gemeinschaftsmitglieder ist die Bitte an mich herangetragen worden, ggf. nochmals für Fragen innerhalb einer Eigentümerversammlung zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich wäre dies zwar in Abhängigkeit von Termin und Zeitpotential möglich, obliegt jedoch allein vorab der Entscheidung der Verwaltung und Beschlussfassung der Versammlung, sofern nicht schon die wesentlichen Fragen mit dem vorliegenden Schreiben beantwortet sind.

Den darüber hinaus mir gegenüber geäußerten Vorwurf, die Verfahrensdauer überschreite bereits erheblich meine ursprünglichen Prognosen, kann ich so nicht gelten lassen. Sicher ist das Verfahren schon allein durch die gescheiterten Vergleichsverhandlungen ca. 1 Jahr verzögert worden und niemand konnte erwarten, dass die Gegenseite den im letzten Termin inhaltlich vorskizzierten Vergleich dann nicht gewillt ist, auch abzuschließen.

Schließlich bleibt auch die Frage nach Alternativen, für die es nur drei vernünftige Antworten gab und gibt:

- a) beide Seiten erfüllen Ihren Vertrag;
- b) die Parteien legen Streitigkeiten durch Einigung (Vergleich) bei;
- c) die Parteien setzen ihre Ansprüche auf dem Rechtswege durch.

Tatsache ist und bleibt, was i.Ü. auch der vorsitzende Richter bereits im Termin geäußert und im Anschluss an die Verhandlung in einem kurzen Gespräch nochmals bestätigt hat, dass die Projektentwicklungsverträge eine Vielzahl rechtlich äußerst komplizierter und in der Rechtsprechung umstrittener Rechtsfragen aufwerfen und ich „leider“ auch pflichtgemäß keines dieser Themen ausgelassen hätte.

9. weitere Vorgehensweise

Das Gericht hat mir auferlegt, innerhalb von 2 Wochen die Anlage 2 zu den Projektentwicklungsverträgen (Ausführungsplanung Straßenerrichtung) einzureichen. Zwar liegen mir zwei solcher Anlagen zu zwei Verträgen bereits vor, diese sind inhaltlich jedoch nicht identisch. Hiernach hat die Ausführungsplanung offenbar je nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Änderungen erfahren. Ich muss daher darum bitten, dass mir möglichst schnell weitere Anlagen 2 in Kopie durch Gemeinschaftsmitglieder unter Angabe der Namen der Vertragspartner und des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist mir auferlegt worden, die aktuelle Liste der Gemeinschaftsmitglieder zu ergänzen.

Zu diesem Zwecke bedarf es jedoch einer Klarstellung, konkret welche Gemeinschaftsmitglieder zwar Bruchteilseigentümer geworden sind, jedoch keinen Projektentwicklungsvertrag mit den Beklagten geschlossen haben bzw. keinerlei Vertrag, der die Straßenerrichtung mit beinhaltet, da diesen dann möglicher Weise auch kein Schadenersatzanspruch zusteht.

Ich bitte, diese Schreiben den Gemeinschaftsmitgliedern zugänglich zu machen. Gesonderte Versendung an die durch uns vertretenen Widerbeklagten erfolgt von hier aus.