

ATTORNEYS AT AMSTERDAM

KEIZERSGRACHT 221, 1016 DV AMSTERDAM
POSTBUS 10302, 1001 EH AMSTERDAM
TELEFOON (020) 521 01 00, FAX (020) 521 01 01
WWW.BLENHEIM.NL MAIL@BLENHEIM.NL
DEKLENREKENING 39.50.35.400

Herr und Frau E. Breuer
Wagnerweg 41
D-33758 Schloss Holte-Stuckenbrock
Bundesrepublik Deutschland

Amsterdam, Freitag, 1. Februar 2002
Unser Ref: **Breuer / Stichting**

anbei erhalten Sie eine Ablichtung von dem Urteil von dem Landgericht zu Groningen von dem 25. Januar 2002 in obenerwähnter Sache.

Der Klage ist abgewiesen worden mit einem
Kostenfestsetzungsbeschluß von € 4.873,60, zuzüglich Zinsen.

Das Landgericht ist der Meinung, daß Emslandermeer B.V. Sie nicht informieren hätte müssen über der Anwesenheit der ehemalige Mühldeponie. Wichtig ist also, daß die ehemalige Mühldeponie etwa 80 Meter von der Ferienwohnung entfernt ist, so überlegt⁶ sich das Landgericht.

Darüber hinaus ist das Landgericht der Meinung, daß die Untersuchung von Boorsma nicht beunruhigend ist und Emslandermeer B.V. also Sie nicht informieren hätten muss.

Nach Anlaß von dem Urteil bitte ich um Telefonische
Rücksprache.



LAWYERS ASSOCIATED WORLDWIDE

1. **Identify the main topic of the text.** The main topic is the importance of maintaining accurate records in a business context.

2. **Summarize the key points of the text.** The text emphasizes that accurate records are essential for decision-making, legal compliance, and financial stability. It highlights the consequences of poor record-keeping, such as legal disputes and financial loss.

3. **Identify the author's purpose.** The author's purpose is to educate the reader on the significance of record-keeping and to encourage them to implement robust record-keeping practices in their business.

4. **Identify the target audience.** The target audience is business owners and managers who are responsible for the financial and legal aspects of their organization.

5. **Identify the tone of the text.** The tone is professional and informative, aiming to provide practical advice and highlight the potential risks of neglecting record-keeping.

BLENHEIM
ATTORNEYS AT AMSTERDAM

2

Mit freundlichen Grüßen

Mr. Arie V. Paardekooper
(Rechtsanwalt)

Anlage

**RECHTBANK GRONINGEN
SECTOR CIVIEL RECHT
MEERVOUDIGE KAMER**

Datum uitspraak: 25 januari 2002

Reg.nr.: 48696 / HA ZA 00-810

V O N N I S

in de zaak van:

1. EDUARD BREUER,

2. GERDA BREUER-STEINHAUSER

beide wonende te (33758) Schloss Holte Stuckenbrock (BRD) aan de Wagnerweg 14,
e l s e r s bij exploit van dagvaarding d.d. 23 oktober 2000,
hierna te noemen Breuer c.s.,
procureur mr. H.J. de Groot,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "EMSLANDERMEER B.V.",

gevestigd te 9541 XS Vlagtwedde aan de Heuvelweg 1a,
g e d a a g d e bij opgemeld exploit van dagvaarding,
hierna te noemen Emslandermeer,
procureur mr. J.P. van Stempvoort.

PROCESVERLOOP

Breuer c.s. hebben - onder overlegging van producties - op de bij de dagvaarding geformuleerde gronden voor eis geconcludeerd om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1.1 primair:

1.1.a voor recht te verklaren dat de tussen partijen gesloten overeenkomst betreffende de bungalow (als omschreven in het lichaam van de dagvaarding) terecht is vernietigd wegens bedrog, althans dwaling, althans deze overeenkomst rechterlijk te vernietigen wegens bedrog c.q. dwaling en

1.1.b Emslandermeer te veroordelen tot vergoeding van de schade van Breuer c.s. wegens bedrog en (of) dwaling waaronder de door Breuer c.s. betaalde koopprijs van DM 343.100 (inclusief B.T.W.), vermeerderd met de rente daarover vanaf de data (datum) van betaling van de respectievelijke termijnen door Breuer c.s. tot aan de dag der algehele voldoening, en welke schade voor het overige nader op te maken is bij staat om te worden vereffend volgens de wet, althans Emslandermeer te veroordelen tot vergoeding aan Breuer c.s. van zodanig schadebedrag (c.q. rente) als de rechtbank in goede justitie zal vermenen te behoren;

1.2 subsidiair:

1.2.a voor recht te verklaren dat Breuer c.s. de tussen partijen gesloten overeenkomst betreffende de bungalow terecht buitengerechtelijk hebben ontbonden wegens een toerekenbare tekortkoming (althans wegens tekortkoming) van Emslandermeer in de nakoming van een (of meer) van haar verbintenissen;

althans deze overeenkomst te ontbinden wegens een toerekenbare tekortkoming (althans wegens tekortkoming) van Emslandermeer in de nakoming van een (of meer) van haar verbintenissen, en

1.2.b Emslandermeer te veroordelen tot:

- nakoming van haar ongedaanmakingsverbintenis wegens de ontbinding van de overeenkomst, waaronder haar plicht tot terugbetaling van de door Breuer c.s. betaalde koopprijs van DM 343.100 (inclusief B.T.W.), te vermeerderen met de rente daarover volgens de wet, te rekenen vanaf de dag van verzuim in de nakoming van de ongedaanmakingsverbintenis (althans de dag waarop de dagvaarding is uitgebracht) tot aan de dag der algehele voldoening;

reg.nummer: 48696 / HA ZA 00-810

2

- vergoeding van de schade van Breuer c.s., welke nader op te maken is bij staat om te worden vereffend volgens de wet, althans Emslandermeer wegens ontbinding van de overeenkomst te veroordelen tot betaling aan Breuer c.s. van zodanig bedrag (en rente) als de rechtbank in goede justitie zal vermenen te behoren;

- 1.3 Emslandermeer te veroordelen in de kosten van deze procedure, onder de bepaling dat indien deze kosten niet binnen veertien dagen na de dag waarop het vonnis is gewezen aan Breuer c.s. zijn voldaan, daarover vanaf de veertiende dag wettelijke rente verschuldigd is.

Emslandermeer heeft - onder overlegging van producties - voor antwoord geconcludeerd de vorderingen van Breuer c.s. af te wijzen en hen te veroordelen in de kosten van het geding.

Daarop hebben Breuer c.s. - onder overlegging van producties - gerepliceerd en Emslandermeer heeft gedupliceerd.

Partijen hebben vervolgens hun zaak op 14 september 2001 doen bepleiten door hun raadslieden ter gelegenheid waarvan pleitnota's zijn overgelegd.

Tenslotte hebben partijen vonnis gevraagd.

RECHTSOVERWEGINGEN

1. Tussen partijen staat als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, althans niet of niet voldoende weersproken, mede op grond van de overgelegde producties, het volgende vast.
 - a. Krachtens een koop-/aannemingsovereenkomst van 3 maart 1996 (hierna: de koopovereenkomst) hebben Breuer c.s. van Emslandermeer een bungalow gelegen aan de Heuvelweg 60 (thans 58) in het te realiseren recreatiepark "Parc Emslandermeer" te Vlagtwedde gekocht voor een bedrag van DM 343.100 (inclusief B.T.W).
 - b. Gedurende de periode van 1951 tot 1958 heeft de gemeente Vlagtwedde haar huisvuil gestort op een locatie alwaar thans (onder meer) het golfterrein van het recreatiepark "Parc Emslandermeer" is gelegen. De voormalige vuilstortplaats bevindt zich op een afstand van tenminste 80 meter van voormelde bungalow van Breuer c.s..
 - c. In opdracht van Rienks-Bcyer, Bouwconsult en Management - bouwconsultant van Emslandermeer - heeft Ingenieursbureau Boorsma B.V. (hierna: Boorsma) op 5 maart 1992 een rapport uitgebracht naar aanleiding van een indicatief milieukundig bodemonderzoek ten behoeve van de bouw en aanleg van "Parc Emslandermeer". Bij dat onderzoek heeft Boorsma een onderzoek van de Heidemij uit september 1983 betrokken waarin het litigieuze terrein is geclassificeerd als zijnde een 'niet-verdachte locatie' en waarin is geconcludeerd dat de ernst en de omvang van de bodemverontreiniging beperkt is. Blijkens de conclusies van Boorsma zijn op het terrein geen verontreinigingen in concentraties aangetroffen welke aanleiding zouden kunnen geven tot nader onderzoek of maatregelen anderszins en bestaat er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen bouwactiviteiten.
 - d. Op 3 januari 2000 heeft het onderzoeksbureau Fugro Milieu Consult B.V. (hierna: Fugro) een advies uitgebracht met betrekking tot de in geding zijnde voormalige vuilstortplaats naar aanleiding van een opdracht van de provincie Groningen in het kader van het project Nader Onderzoek Voormalige Stortplaatsen (NAVOS). Blijkens dit advies wijzen de resultaten van het onderzoek niet op de aanwezigheid van actuele risico's ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats. Ondanks de aanwezigheid van lichte verhogingen - bestaande uit een overschrijding van de CLM-norm voor sulfaat in het grondwater en een overschrijding van de gemeten concentratie molybdeen - concludeert Fugro dat er geen actuele risico's zijn die op korte termijn maatregelen nodig maken. Gezien de aanwezigheid van de verhoogde concentraten sulfaat in het grondwater ter hoogte van de stort, kan worden overwogen de buiten de stort liggende peilbuizen te monitoren, aldus Fugro. Voorgesteld wordt een frequentie van één keer per jaar.
 - e. In artikel 6 sub a van de notariële akte van levering van 2 augustus 1993 van de gronden welke door de gemeente Vlagtwedde aan Emslandermeer zijn verkocht - en waarop later het "Parc

reg.nummer: 48696 / HA ZA 00-810

3

Emslandermeer" is gesitueerd - is onder meer vermeld dat de koper verklaart kennis te dragen van de op de gronden aanwezige voormalige vuilstort.

- f. Bij een aan Emslandermeer gerichte brief van 21 juli 2000 - welke nooit is verzonden - hebben Breuer c.s. Emslandermeer medegedeeld de koopovereenkomst buitengerechtelijk te vernietigen dan wel deze buitengerechtelijk te ontbinden.
- g. Breuer c.s. hebben Emslandermeer bij brief van 22 november 2000 een afschrift van voormelde brief van 21 juli 2000 gezonden onder de mededeling dat waar Emslandermeer alsnog zou berusten in een buitengerechtelijke ontbinding, de onderhavige procedure zou worden ingetrokken.
- h. Breuer c.s. zijn eigenaar van in totaal een drietal bungalows op "Parc Emslandermeer". De onderhavige bungalow is het dichtst bij de voormalige vuilstortplaats gelegen.

2. Standpunt Breuer c.s.

- 2.1 Wanneer Breuer c.s. op de hoogte waren geweest van de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats in de nabijheid van hun bungalow, nog los van de vraag of deze voormalige vuilstortplaats een gevaar voor de gezondheid oplevert c.q. aanleiding geeft tot sanering, dan hadden ze de bungalow niet gekocht, althans niet voor een koopsom van DM 343.100,-. Emslandermeer was zoals uit de notariële akte van levering van 2 augustus 1993 en uit de aanvraag tot het verkrijgen van een bouwvergunning blijkt, ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst op de hoogte van de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats maar heeft een en ander opzettelijk jegens Breuer c.s. verzwegen terwijl zij in de gegeven omstandigheden wel verplicht was om dat mede te delen. De koopovereenkomst is aldus door bedrog van Emslandermeer tot stand gekomen en deswege vernietigbaar, althans vernietigbaar wegens dwaling van Breuer c.s..
- 2.2 Nu Emslandermeer willens en wetens de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats heeft verzwegen, kan zij zich niet te goeder trouw beroepen op een eventuele schending - quod non - door Breuer c.s. van hun onderzoeksplicht. Dat geldt te meer nu er in de nabijheid van de bungalow geen peilbuizen c.q. sporen van sonderingen zichtbaar waren. Daar waar Emslandermeer van mening is dat op haar geen mededelingsplicht rust, gaat zij voorbij aan het feit dat ten oosten van de onderzoekslocatie - daar waar de bungalow van Breuer c.s. is gelegen - matige verontreiniging is aangetoond, veroorzaakt door opslag en sloopactiviteiten van auto's en bussen. Breuer c.s. zitten derhalve bovenop de vervuiling.
- 2.3 Subsidiar. Emslandermeer heeft haar mededelings- dan wel onderzoeksplicht ten aanzien van het bestaan van de vuilstort geschonden en een bungalow geleverd die niet de eigenschappen bezit welke Breuer c.s. op grond van de koopovereenkomst mochten verwachten, namelijk de afwezigheid van een vuilstort in de nabijheid van de bungalow. Nu Emslandermeer is tekortgeschoten in de nakoming van haar verbintenissen, rechtvaardigt dit een ontbinding van de koopovereenkomst.
- 2.4 De schade van Breuer c.s. is daarin gelegen dat de voormalige vuilstortplaats de waarde van de bungalow aanzienlijk heeft doen dalen.

3. Standpunt Emslandermeer

- 3.1 Tijdens het verkoopgesprek met Breuer c.s. in 1995 was Emslandermeer niet op de hoogte van de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats, ook al is zulks voorwerp van onderzoek geweest blijkens rapporten die zijn uitgebracht in opdracht van de bouwconsultant van Emslandermeer en ook al is in de akte van levering van 2 augustus 1993 vermeld dat de koper verklaart kennis te dragen van de op de gronden aanwezige voormalige vuilstortplaats. Deze bepaling is bij de notaris namelijk helemaal niet ter sprake geweest. Eerst omstreeks 1998/1999 heeft de huidige directie van Emslandermeer het rapport van Boorsma onder ogen gekregen.
- 3.2 Zo Emslandermeer wel van de voormalige vuilstortplaats op de hoogte zou zijn geweest, dan had dat voor haar geen aanleiding hoeven te zijn om Breuer c.s. daarover in te lichten aangezien er geen sprake was van een verdachte locatie of zelfs maar van een vermoeden van onregelmatigheid. Bovendien gaf de afstand tussen deze voormalige vuilstortplaats en de bungalow van Breuer c.s. daartoe geen aanleiding.

reg.nummer: 48696 / HA ZA 00-810

4

- 3.3 Breuer c.s. hebben een eigen onderzoeksplicht geschonden te meer waar zij de bijzondere eis stellen dat niet slechts de bungalow maar ook de omgeving daarvan vrij van een voormalige vuilstortplaats dient te zijn.
- 3.4 Aangezien Emslandermeer niet willens en wetens de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats heeft verzwegen, laat staan dat zij een mededelingsplicht terzake had, nu het perceel van Breuer c.s. niet is vervuild en Breuer c.s. overigens ook niet hadden afgezien van de koopovereenkomst als zij wel van de voormalige vuilstortplaats hadden geweten, is vernietiging van de koopovereenkomst wegens bedrog c.q. dwaling niet mogelijk.
- 3.5 Breuer c.s. komt voorts geen recht toe op ontbinding van de koopovereenkomst wegens een vermeende tekortkoming van Emslandermeer nu deze vordering inmiddels verjaard is. Los daarvan bezit de bungalow de eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn. Overigens is er geen sprake van relevante verontreiniging van de bij de bungalow behorende grond. Er is immers slechts sprake van een te verwaarlozen verontreiniging van circa 80 meter verderop gelegen grond. Bovendien hebben Breuer c.s. ook geen bijzondere eisen gesteld of wensen kenbaar gemaakt in de fase voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst op grond waarvan Emslandermeer een opmerking had moeten maken over een stortplaats. Dat de bungalow op een voormalige autoslooplocatie zou zijn gebouwd, wordt - als zijnde volstrekt voldoende onderbouwd - van de hand gewezen.

3.6 De gevorderde schadevergoeding wordt betwist.

4. Beoordeling van het geschil

- 4.1 De rechtbank is met Emslandermeer van oordeel dat hetgeen Breuer c.s. sub 1.1.a, eerste zinsnede, hebben gevorderd, te weten de verklaring van recht dat de koopovereenkomst wegens bedrog althans dwaling is vernietigd, op grond van artikel 3:50, tweede lid, BW, moet worden afgewezen nu Emslandermeer daarin niet heeft berust.
- 4.2 Voor wat betreft de vordering tot vernietiging van de koopovereenkomst wegens bedrog c.q. dwaling overweegt de rechtbank het volgende.
- 4.2.1 Voor toewijzing van de vordering dient (los van de vraag of Emslandermeer met de voormalige vuilstortplaats bekend was of had behoren te zijn) vooreerst te worden beoordeeld of Emslandermeer gehouden was Breuer c.s. in te lichten omtrent de aanwezigheid van een voormalige vuilstortplaats op het aan te leggen recreatiepark en - nu vaststaat dat dit niet is gebeurd - zij haar mededelingsplicht daarmee heeft geschonden.
- De rechtbank is van oordeel dat daarvan in de gegeven omstandigheden geen sprake is. Allereerst zij vastgesteld dat de voormalige vuilstortplaats zich niet uitstrekt tot het perceel van Breuer c.s. waarop de ten processe bedoelde bungalow is gebouwd, doch zich buiten het woongebied van het park bevindt op een afstand van tenminste 80 meter daarvan.
- Voorts is de rechtbank van oordeel dat de conclusies van Boorsma omtrent het bodemonderzoek als weergegeven in voormeld rapport niet verontrustend waren en - mede gelet op de ligging van de voormalige vuilstortplaats - zeker niet zo alarmerend dat Emslandermeer Breuer c.s. daaromtrent had behoren in te lichten. Weliswaar was er sprake van een lichte verontreiniging maar een en ander heeft niet geleid tot milieutechnische bezwaren tegen de bouw en de aanleg van "Parc Emslandermeer". Breuer c.s. hebben voorts niet onderbouwd op grond waarvan Emslandermeer met betrekking tot de onderhavige bungalow wel een mededelingsplicht zou hebben en met betrekking tot de twee andere in eigendom toebehorende bungalows blijkbaar (nu met betrekking tot deze bungalows geen procedure aanhangig is) niet.
- De stelling van Breuer c.s. dat het rapport van Boorsma niet betrouwbaar zou zijn aangezien de grondmonsters door een niet goed bekend staand chemisch laboratorium zouden zijn uitgevoerd, wordt - als zijnde onvoldoende onderbouwd - gepasseerd.
- Aldus moet worden geoordeeld dat Emslandermeer in de gegeven omstandigheden niet behoefde te begrijpen dat de wetenschap omtrent de aanwezigheid van een voormalige vuilstortplaats op het recreatieterrein voor Breuer c.s. - anders dan bij de andere twee eveneens als beleggingsobject gekochte bungalows - essentieel was bij de totstandkoming van deze overeenkomst. De enkele afstand tot de voormalige vuilstortplaats acht de rechtbank gelet op het hiervoor overwogene daartoe ontoereikend. Evenmin volgt een dergelijke mededelingsplicht uit de toen geldende maatschappelijke betamelijkheid.
- 4.2.2 Breuer c.s. hebben voorts betoogd dat de onderhavige bungalow - los van hetgeen is gesteld omtrent de voormalige vuilstortplaats - is gelegen op vervuilde grond nu blijkens het Fugro-rapport ten oosten

reg.nummer: 48696 / HA ZA 00-810

5

van de voormalige vuilstortplaats opslag- en sloopectiviteiten van auto's hebben plaatsgevonden. Emslandermeer heeft dit gemotiveerd bestreden.

De rechtbank wijst deze stelling van Breuer c.s. als zijnde onvoldoende onderbouwd van de hand. Weliswaar is in het Fugro-rapport vermeld dat er ten oosten van de onderzochte locatie sprake is geweest van opslag en sloopectiviteiten van auto's en bussen maar daaruit volgt nog niet zondermeer de conclusie dat de grond waarop de bungalow van Breuer c.s. is gelegen dientengevolge verontreinigd is. Uit het rapport blijkt immers niet op welke locatie deze activiteiten precies zijn verricht. In ieder geval blijkt daaruit niet dat die activiteiten op het perceel waarop de bungalow van Breuer c.s. zich bevindt, hebben plaatsgevonden.

Voor zover Breuer c.s. hebben aangevoerd dat de mate van vervuiling in de toekomst wellicht zal toenemen nu er blijkens het Fugro-rapport jaarlijks een herhalingsonderzoek zal worden gedaan, overweegt de rechtbank dat - daargelaten de vraag of deze conclusie uit voormeld rapport kan worden getrokken - Breuer c.s. met een dergelijke onzekere toekomstverwachting hun stelling evenzeer op dat punt onvoldoende hebben onderbouwd.

4.2.3 Het voorgaande brengt mede dat het beroep van Breuer c.s. op bedrog dan wel dwaling niet kan slagen. De daarop betrekking hebbende vorderingen dienen te worden afgewezen.

4.3 De subsidiaire vordering is gegrond op de stelling dat Emslandermeer is tekortgeschoten in de nakoming van de koopovereenkomst in die zin dat de bungalow niet beantwoordt aan de eigenschappen die Breuer c.s. op grond van de koopovereenkomst mochten verwachten. Breuer c.s. hebben daarbij gevorderd artikel 14 van de koopovereenkomst te vernietigen. Nu Emslandermeer zich niet heeft beroepen op artikel 14 van de koopovereenkomst - waarin het recht om ontbinding te vorderen wordt uitgesloten - hebben Breuer c.s. geen belang bij hun vordering tot vernietiging van die bepaling.

Daarnaast kan het beroep van Emslandermeer op verjaring ex artikel 7:23 BW in het midden blijven nu de rechtbank van oordeel is dat de gestelde non-conformiteit moet worden afgewezen. Gesteld noch gebleken is immers dat de aanwezigheid van de voormalige vuilstortplaats het feitelijk woongenot van de bungalow aan de Heuvelweg 58 verhindert dan wel het normale gebruik daarvan aantast terwijl er blijkens de verschillende rapportages bovendien geen aanleiding bestaat voor een saneringsplicht van de licht verontreinigde grond.

Het voorgaande betekent dat niet alleen de vorderingen sub 1.2.a maar ook de daarop betrekking hebbende subsidiaire vorderingen worden afgewezen.

5. Breuer c.s. zullen als de in het ongelijk gestelde partijen in de proceskosten worden veroordeeld.

BESLISSING

De rechtbank:

1. wijst de vorderingen van Breuer c.s. af;
2. veroordeelt Breuer c.s. in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Emslandermeer begroot op € 3.312,60 aan verschotten en € 1.561,- aan salaris van de procureur.

Dit vonnis is gewezen door mrs. Oostdijk, Griffioen en Dolfing, rechters, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van vrijdag 25 januari 2002 door mr. Oostdijk, in tegenwoordigheid van de griffier.

jw-v/jn Zaaktypering: 7.1.2

