

Kaupuskoipi- Floh-Supermarkt, Willy-Brandt-Allee 21 F, 23554 Lübeck

RA Thilo Untermann

Adolfstr.9

23568 Lübeck

Per Einschreiben

Antwort auf das Schreiben:

„Der Speck muss weg!“

Tu-18/00045/07

Hanstorf, den 11.10.2018

Sehr geehrter Herr Untermann,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 27.09.2018. Mit großen Erstaunen stelle ich fest, dass Sie nun schon zum vierten Male den Kündigungsgrund ändern bzw. völlig anders definieren.

- Zu Beginn nannten Sie ein „gewisses Vertrauensdefizit“
(Schreiben vom 11.04.2018)
- dann drohten Sie mit Konsequenzen, wenn wir „ohne ausdrückliche Zustimmung die Außenflächen in Besitz nehmen.“
(Schreiben vom 11.07.2018)
- dann „war es nicht möglich, eine Übergabe der Büroräume zu organisieren“
(Schreiben vom 28.08.2018)
- Keine vertraglichen Bindungen mit Herrn Speck
(aktuelles Schreiben vom 27.09.2018)

Die von Ihnen sehr vage formulierten Versuche, eine Kündigung zu rechtfertigen, lassen dennoch die Kernfrage des Anliegens unbeantwortet: wie sich überhaupt die äußerst hohen, ohne mein Wissen ausgestalteten Mietschulden meines Nachfolgers¹ in Höhe von 7822,-€ aufbauen konnten.

Dies geschah offensichtlich über einen längeren Zeitraum (s.u. Graphik), der seitens des Vermieters KWL unbeanstandet „geduldet“ wurde. Über den Vorgang wurde ich weder schriftlich noch mündlich in Kenntnis gesetzt und muss daher davon ausgehen, dass hinterrücks Absprachen zu meinen Ungunsten getroffen wurden, die einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten.

Der seit 2012 laufende unbefristete Mietvertrag mit der KWL - vertreten durch Herrn Cimdins - wurde mit Frau Dommermuth (KWL) im Herbst 2013 auf meinen Nachfolger umgeschrieben mit der Vereinbarung, dass ich als Bürge für den Erwerber des Flohmarkts fungieren sollte.

¹ Der Kaufvertrag liegt der KWL vor

Dies war Vertragsvoraussetzung der KWL, die Flohmarkthalle an dem Standort Willy-Brandt-Allee 21 F an den Käufer zu übertragen.

Wir vereinbarten, dass ich den Miet-Vertrag mit unterzeichne, da der Käufer keine finanziellen Sicherheiten stellen konnte, die der KWL ausreichten. Es wurde vereinbart, dass mein Risiko beschränkt wird:

- Es sollte „Zahlungsverzug“ vorliegen, „**wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, was zu einer „außerordentliche Kündigung“** berechtigt (§ 19 Abs.2) und dass
- „**nur schriftliche Absprachen Gültigkeit haben**“ (§ 21 Abs. 1 des Vertrages).
- Zudem wurde vereinbart, dass ich von der KWL regelmäßig über den Schriftverkehr informiert werde und **Kopien der Korrespondenz** mit dem neuen Mieter erhalte, um über „den Stand der Ding“ auf dem Laufenden zu sein.

Dieser Regelung hatte ich zugestimmt.

Es sei bei dieser Gelegenheit noch einmal darauf hingewiesen, dass ich mit dem Erwerber der Flohmarkthalle nach der Übertragung zum September 2013 in keiner Weise weder in gesellschaftlicher noch geschäftlicher Beziehung stand, stehen wollte noch sollte.

Zwei Jahre lang wurde ich regelmäßig von Frau D. informiert. (siehe diverse E-Mails)
Mit dem Jahre 2016 änderte sich die Zuständigkeit KWL-verwaltungsintern zu Frau S..
Mit diesem Personalwechsel kam die Korrespondenz zwischen der KWL und mir fast zum Erliegen.

Am 10.Mai 2017 wurde mir überraschend von Frau S. schriftlich folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrter Herr Bartsch. Bitte teilen Sie mir mit, wie Sie sich das mit den erheblichen Mietrückständen zur Tilgung vorstellen. Leider habe ich bis heute keine Reaktion auf unsere Zahlungserinnerungen. Ich würde Ihre fristlose Kündigung dann zur Bearbeitung Anfang nächster Woche an unseren Anwalt zur Bearbeitung weiterreichen, sofern ich nunmehr keine Antwort erhalte.“

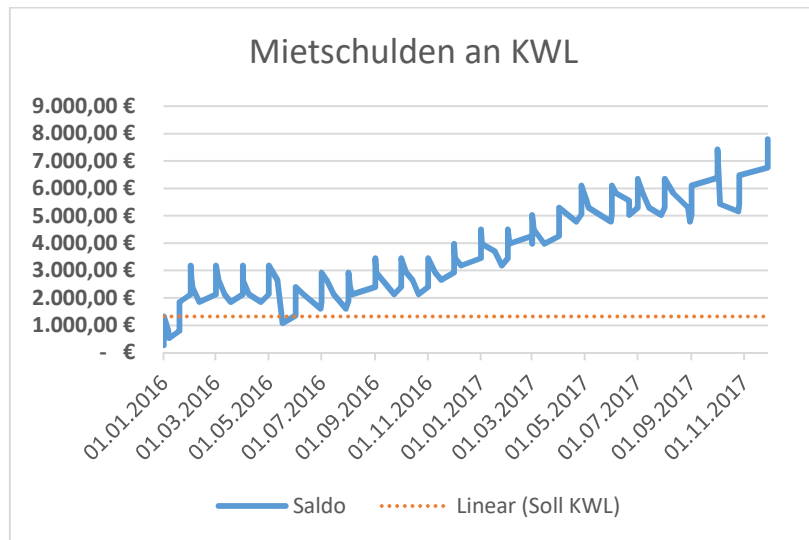
Ich wurde erstmalig über diese Problematik informiert und nahm unverzüglich Kontakt zu Herrn B. auf. Er versicherte mir, dass „alles in Ordnung“ sei und er „alles“ mit Frau S. geklärt habe.

Da ich nichts weiter von ihm noch der KWL hörte, musste ich davon ausgehen, dass der undefinierte Mietrückstand beglichen wurde.

Nach weiteren sieben Monaten erreichte mich eine E-Mail (**19.Dezember 2017**) von Frau S. mit folgendem Inhalt:

*Sehr geehrter Herr Speck.
Auf diesem Wege möchten wir Sie darüber informieren, dass bei dem Mietobjekt, für das Sie ebenfalls Vertragspartner sind, ein derzeitiger Mietrückstand von insgesamt € 7.802,80 aufgelaufen ist. Leider sind **zahlreiche Gespräche** mit Herrn Bartsch erfolglos gewesen und auch die Zahlungszusagen von Herrn Bartsch wurden leider nicht eingehalten.
Der Rückstand ist **sukzessive** höher geworden!*

Dieser „sukzessive Rückstand“ – wie Sie ihn bezeichnen - entwickelte sich folgendermaßen:



Graphische Darstellung der Kontobewegungen (Quelle: KWL-Konto)

Es fehlt weiterhin eine schlüssige Erklärung, warum ich nicht über diese Anhäufung der Mietschulden des Käufers informiert wurde.

Ich bat die Sachbearbeiterin, Frau S., um eine Stellungnahme.

Die Antwort vom 20.12.2017 bestätigt (wohl ungewollt) die getroffene Informationsvereinbarung an mich als Bürgen und stellte die Behauptung auf:

Auszug:

Hallo, Herr Speck.
 ... Schriftliche Mahnungen sind bislang immer auch an Ihre Hausanschrift ... gegangen.
 Das letzte Schreiben ist vom **20.06.2017**. In diesem wurden Sie über die Rückstände ebenfalls informiert! ...

Ich stelle hiermit fest, dass mich dieses genannte (Ein-) Schreiben nie erreichte. Einen Nachweis darüber hat Frau S. bisher nicht erbracht. Nicht einmal das Datum der Erstellung dieses Word-Dokuments konnte sie benennen.

Stattdessen gibt es mir gegenüber eine mündliche Aussage des ehemaligen Eigentümers, es habe eine schriftliche Stundungsvereinbarung zwischen Frau Severos und ihm gegeben.

Frau S. sprach (im Plural) von „**schriftlichen Mahnungen, die immer auch an (mich) gesendet wurden.**“

-Wie viele schriftliche Mahnungen hat es seit Eintritt des Zahlungsverzuges im März 2016 gegeben?

- Wurden diese Mahnungen tatsächlich in Kopie an mich versandt?

- Gab es eine Stundungsvereinbarung nach dem Juni 2017?

- Warum wurden keine weiteren Mahnungen bzw. fristlose Kündigung nach dem Juni 2017 verschickt?

Zum Jahresende 2017 wurde mir nach meinem Tilgungsangebot über 5000,-€² ein neues Vertragsangebot seitens der KWL offeriert. So wurde mit mir ausdrücklich vereinbart, dass ich ab 02.01.2018 die Flohmarkthalle im Schuppen F (ohne die Büros) als alleiniger Betreiber neu eröffne. Vereinbart wurde weiterhin, dass mir die Miet-Kontoauszüge ab 2014

² Diese Summe entspricht in etwa den Mietschulden für die Halle.

zur Verfügung gestellt werden³ und dass die Restschulden (Büros) vorrangig bei dem Käufer eingetrieben werden sollen.

Die Behauptung, dass die KWL sich vorbehalten habe, „mit Ihnen (mir) einen Mietvertrag einzugehen, nachdem die Angelegenheit aus dem Vertrag unter Beteiligung von Herrn B. erledigt sind, oder eben auch nicht“, entbehrt jeglichen Vertragsgeflogenheiten:

- Ich hätte neben den Mietschulden keine weiteren 8.000 € neu in den Flohmarkt investiert, wenn ich den Zusagen der KWL-Gesprächspartner nicht vertraut hätte?
- Ich hätte keine Zielvereinbarung mit dem Job-Center geschlossen und eine Langzeitarbeitslose in ein „sozialpflichtiges Arbeitsverhältnis“ übernommen, wenn ich „einen Vertrag bekomme – oder auch nicht“?
- Meinen Sie, ich würde die 50 Aussteller des Flohmarkts dem Risiko aussetzen, von heute auf morgen vor die Tür gesetzt zu werden, weil nur eine vage Vermieter-Bereitschaft zu erkennen war? Mein Bestreben war es, den Fortgang des Flohmarktes zu sichern.

Die KWL hat mir unmittelbar nach der Vereinbarung einen Mietvertrag zur Unterzeichnung zugesandt. Diesen habe ich am 27.01.2018 unterzeichnet zurückgeschickt.

Warum die KWL mir das Belegexemplar (Duplikat) nicht ausgehändigt hat, bleibt mir ein Rätsel.

Seit der Rück-Übernahme der Flohmarkthalle ist eine positive Entwicklung im sozialen Bereich (Warenwirtschaftskreislauf, Ressourcen-Schonung, second-hand-Handel, Sammelstelle der Obdachlosenhilfe; Verein Vier Pfoten/Tierschutz, sozialer Treffpunkt etc.) zu verzeichnen.

Auch wirtschaftlich entwickelte sich eine gewisse Stabilität: Die „geduldeten Mieten“ wurden pünktlich bezahlt und Außenstände der Vorbesitzers an die Aussteller konnten beglichen werden.

Dass ich als Urheber der Floh-Supermarktidée und erfolgreicher Betreiber des Geschäftsbetriebes zum 31. Oktober 2018 gehen soll, entspricht nicht den kaufmännischen Gepflogenheiten „in diesem unserem Land“ und dürfte als Kündigungsgrund nur schwer durchsetzbar sein. Es sei denn, es bestehen elementare finanzielle Eigeninteressen in dieser Sache, die weit über die Kündigung meiner Person hinausreichen.

War es nicht der Initiator der „Initiative Hafenschuppen“, der einen meiner Praktikanten anbot, ob dieser nicht mein Projekt übernehmen wolle? Ein angeblicher „guter Freund“ von ihm „wolle drei Rippen des Schuppen F käuflich erwerben und suche eine sinnvoll Zwischennutzung...“

Vereinbart wurde ursprünglich, dass der Hallen-Mietvertrag „bis zur Verwertung des Gebäudes“ bestehen soll. Angedacht wurde im KWL-Gespräch „Ende 2019“, da dann die B-Pläne für die Nördliche Wallhalbinsel voraussichtlich geändert sind.

Es wäre gut, wenn wir uns alle an dieser Absprache halten.

Die KWL hat 18 Monate die Mietschulden des Betreibers „geduldet“ um sich anschließend an mir schadlos zu halten. Nunmehr „duldet“ die KWL seit 9 Monaten die monatlichen Mieteinnahmen (knapp 10.000 €).

Da bietet es sich an, dass der Rest der Zeit auch „geduldet“ wird.

**Vorsorglich lege ich hiermit gegen die „Kündigung“ bzw. „Androhung der Räumung“
form- und fristgerecht Widerspruch ein**
und gehe weiterhin von einer gütlichen Lösung aus.

³ Frau Dommermuth druckte mir die Auszüge von 2016 und 2017 aus. Die Auszüge für 2014 und 2015 konnte sie nicht ausdrucken, da diese im neuen IT-System nicht gespeichert waren!

Für eine Klärung des gesamten Vorganges auf gerichtlicher Basis verweise ich auf meinen
Anwalt.

Mit freundlichen Grüßen,

J-M. Speck

Anlage:

In der Anlage erhalten Sie eine Kopie der beglaubigten Abschrift der Beschwerde des Herrn
Bartsch vom 30.8.2018 beim OLG Schleswig gegen die Klageabweisung des Landgerichts
Lübeck