

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

RA Thilo Untermann
Adolfstr.9
23568 Lübeck

Antwort auf Ihr Schreiben vom 23.10.2018

Tu-18/00045/07

Hanstorf, den 30.10.2018

Sehr geehrter Herr Untermann,
Ihr Schreiben vom 23.10.2018 habe ich erhalten. Ich danke Ihnen, dass Sie mir nunmehr zum fünften Male Ihre Rechtsauffassung darlegen, ohne auf meine Fragen bzw. Argumente einzugehen.

Sie teilen mir mit, „*dass unsere Mandantin eine Fortführung des Vertrages mit Ihnen nicht wünscht.*“ Dieses ist insoweit bedauerlich, da Sie bisher immer beansprucht haben, dass gar kein Miet-Vertrag zustande gekommen ist. Da wir allerdings (notgedrungen) in irgendeinem vertraglichen Verhältnis stehen müssen, ist anzunehmen, dass die einschlägigen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und die gesetzlichen Kündigungsfristen greifen ...

Es ist sehr bedauerlich, dass Ihre Mandantin unser Gesprächsangebot ablehnt. Es gehört nämlich zu den demokratischen und zivilisatorischen Gepflogenheiten, dass auch politische Gegner das Gespräch suchen, bevor sie sich die Köpfe einschlagen. Selbst der Nord-Koreaner Kim Jung Un und Dagobert Trump haben diese diplomatische Hürde genommen. Es macht bei einem Güte Termin keinen guten Eindruck, einem Gespräch kategorisch aus dem Wege gegangen zu sein.

Ob sich Ihr ungewöhnliches Bestreben durchsetzen lässt, dem Handelsgeschäft KAUPUS-KOIFI seinen Gründer und Betreiber zu entziehen, nur weil eine fragwürdige Forderung eines vorherigen Mietverhältnisses im Raume steht, ist fraglich. Wir sind hier nicht in Venezuela!

Auch ist Frau Justitia nicht blind sondern wägt lediglich „ohne Ansehen der Person“ ab. Es bedarf schon eines sehr gewichtigen Grundes, um das Grundgesetz zu beugen.

Sie bedauern, dass „*für unsere Mandantin immer noch nicht klar ist, wieso die Rückgabe der Büroräume solche Schwierigkeiten bereitet.*“

Um „es“ vorweg zu sagen: „Die Räume wurden übergeben“ - irgendwie!

Die Rechtsprechung hat in dieser Frage bisher kein richtungsweisendes Grundsatzurteil gefällt. Ob es einer „Übergabezeremonie“ (mit Protokoll und Sekt) bedarf, ist umstritten.

Frau Severos (von der KWL) war im April 2018 persönlich (und einmalig) in der Flohmarkthalle – nachdem ich aus einem 6-wöchigen Urlaub zurückgekommen war. Nachdem wir uns längere Zeit über VW-Campingbusse und anthroposophische Dörfer im nördlichen Mecklenburg unterhalten haben, haben wir vereinbart, dass zeitnah der vom Vormieter angesammelte Müll entsorgt wird und die Büroräume geräumt werden.

Die Entsorgung erfolgte am 2+3. Mai 2018 (4 Container). Die Räumung des Bürotraktes erfolgte zeitgleich, soweit es in unserer Macht stand:

Der Büroraum (32,00 m²), der Eingangsbereich und der Flur wurden „besenrein“ gesäubert. Das haben wir Ihnen umgehend mitgeteilt. Herr O. hat die Räume in Augenschein genommen.

Die „Küche“ (10,80 m²) war immer unverschlossen, da Herr B. die Tür eingetreten hatte. Dieser Raum wurde mindestens einmal im Monat vom Hausmeister, Herrn O., aufgesucht, um die Strom-Zählerstände zu überprüfen. Da eine Vorankündigung der Besuche nie erfolgte – wie dieses bei Mieträumen verlangt wird (gem. § 18 Abs.1 Mietvertrag) – müssen wir davon ausgehen, dass eine „Besitznahme“ durch die KWL bzw. ihres Vertreters zuvor stattgefunden hat. Dass eine Rückgabe erfolgen kann, wenn nicht vollständig geräumt wurde, hat der BGH bereits im Jahre 1983 entschieden...

Es bleibt also nur ein Raum (22 m²), der Ihrer Mandantin *Schwierigkeiten* machen könnte:

Insbesondere in Ihrem letzten Schreiben verweisen Sie darauf, dass *„ebenso gegen Herrn B. hinsichtlich der weiteren Forderungen vorgegangen wird“* und dass *„Herr B. nicht irgendwie bevorzugt würde.“* Auch haben Sie oft genug darauf hingewiesen, dass *„Herr B. zugesichert hat, die weiteren Kosten im Rahmen einer Ratenzahlung zu begleichen.“*

Da wir keinen Zugang bzw. keinen Schlüssel zu diesem PRIVAT-Raum des Herrn B. haben, können wir diesen nicht räumen, ohne erheblichen Schaden an der Immobilie anzurichten bzw. ein Auswechseln aller registrierten Generalschlösser im Schuppen F zu provozieren. Zudem führt Herr B. eine Klage auf Herausgabe bestimmter persönlicher Gegenstände beim Landgericht Lübeck (Aktenzeichen */*). Diese Gegenstände könnten sich zum Teil in seinem „Sozial“-Raum befinden.

Ihre Mandantin ist - laut Aussage von Herrn Hausmeister O. - im Besitz des nummerierten Sicherheitsschlüssels für diesen Raum. Ihrer Mandantin steht aus dem Mietverhältnis ein *Vermieter-Pfandrecht* zu. Es wäre Ihrer Mandantin ein leichtes, dieses Recht in Anspruch zu nehmen. (Allerdings hätten Sie dann keinen Anspruch mehr auf „Nutzungsentschädigung“ (OLG Rostock)).

Sollten Sie weiterhin auf eine Räumung durch meine Person als vermeintlichem Gesamtschuldner bestehen, so möchte ich Sie an, die als Vorsitzende Richterin am Landgericht Lübeck verweisen, welche sehr wohl über die Problematik informiert ist und Ihnen sicherlich gern „Tipps und Anregungen“ in dieser Sache geben könnte.

Ein „Hausverbot“ für Herrn B. bezieht sich übrigens ausschließlich auf die von mir angemieteten Geschäftsräume und nicht für die fraglichen „Büro“-räume.

Nehmen Sie ihn an der Hand und klären Sie die Sache.

Wenn sich Ihre Mandantin *„immer wieder denselben Vorwürfen ausgesetzt sieht“* und darum in der *„Fortführung (?) des Vertrages unter den gegebenen Umständen keinen Sinn sieht“*, dann wäre es an der Zeit, die *„Vorwürfe“* auszuräumen und die *„gegebenen Umstände“* zu ändern, um das Mietvertrags-Hick-Hack endlich abzuschließen.

Sollte es tatsächlich einen berechtigten Titel gegen mich auf Nutzungsentschädigung geben, werde ich diese selbstverständlich bezahlen. Voraussetzung ist allerdings ein einwandfreies Mahnverfahren und ein korrekter Nachweis des Schadensersatzanspruchs.

Nachdem Ihre Räumungsandrohung bereits die Öffentlichkeit erreicht hat und sich in kürzester Zeit über tausend Menschen schriftlich für den Erhalt meines Flohmarktes eingesetzt haben und die Bürgerschaft auch ihren Senf dazu gegeben hat, mag es für Ihre Mandantin problematisch geworden, ohne Gesichtsverlust aus der Sache herauszukommen. Ich möchte daher noch einmal die Anregung des Herrn Bürgermeister in Erinnerung rufen, ein vermittelndes Gespräch unter der Leitung einer unabhängigen *„verständigen dritten Person“* zu führen. Gern würde ich, gemeinsam mit einem Vertreter der Aussteller und der

Mitarbeiter, das Gespräch mit einer dreiköpfigen Delegation der KWL führen. Dabei wäre es ganz praktisch, wenn die Sachbearbeiterin Frau S. zugegen ist.

Ich möchte Ihnen an dieser Stelle in Erinnerung rufen, dass Ihre Mandantin die nicht unerheblichen Gerichtskosten beim Landgericht Lübeck (**Streitwert ~13.000 €**) **vorschießen muss**. Auch können Schadensersatzforderungen von bis zu **1.000 € pro Tag** entstehen, falls Ihre Mandantin eine rechtswidrige Schließung der Flohmarkthalle verfügen sollte. Umsatzeinbußen der Aussteller und Stand-Mietenerstattung, Lohnfortzahlung für die Angestellten und (mein) Verdienstaufschlag schlagen zu Buche. Von Investitionskosten, Planungssicherheit und Imageschaden ganz zu schweigen.

Die Chance der Parteien in einer gerichtlichen Auseinandersetzung liegen - nach meiner unmaßgeblichen Einschätzung - bei ca. **60/40** – für wen auch immer.

Das Gericht wird - nach Prüfung der Umstände - im Gütetermin voraussichtlich eine **50/50** Lösung vorschlagen. Diese macht weniger Arbeit für die (überlastete) Justiz und sichert den Anwälten ein doppeltes Honorar zu...

Eine zeitlich begrenzte „*Fortführung des Vertrages*“ bis zur „Verwertung des Gebäudes“ (ggf. 31. Dezember 2019) wäre ein möglicher Kompromiss einer Gesprächsrunde.

Unangenehme Fragen an Frau S., wie ich sie wiederholt gestellt habe, würde ich nicht weiter verfolgen, zumal ich davon ausgehen muss, dass diese nicht zufriedenstellend beantwortet werden können.

Anderenfalls werden wir selbstverständlich nach Vorlage eines entsprechenden Titels „*die Räumung der Flohmarkthalle veranlassen*“.

Mit freundlichen Grüßen