

074 – ZR – III

Gemeinsames Prüfungsamt
Dammtorwall 13
20354 Hamburg

GPA-Nr.:

Dieser Aufgabentext besteht einschließlich des Vermerks zur Bearbeitung aus 13 fortlaufend nummerierten Seiten.

Die Vollständigkeit des Textes ist vor der Bearbeitung zu prüfen. Sowohl der Aufgabentext als auch Ihre Bearbeitung sind mit Ihrer GPA-Nummer zu versehen und zusammen abzugeben.

Matthiesen, Südhoff und Freitag

Rechtsanwälte

Anschrift: Gewürzgasse 2, 20099 Hamburg

Datum: 06.02.2018/ Unser Zeichen: 51/18/Sü

Uta Matthiesen

Fachanwältin für
Verkehrsrecht

Dr. Klara Südhoff

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Jan Freitag

Rechtsanwalt

Vermerk:

Es erscheint vereinbarungsgemäß Frau Dr. Dorothee Kern, die einzige Geschäftsführerin der Wasserturm Projekt GmbH, erteilt eine anwaltliche Vollmacht und überreicht folgende Unterlagen:

- Gewerberaummietvertrag vom 05.01.2009, **Anlage M1**
- Schreiben der Wasserturm Projekt GmbH vom 15.05.2017, **Anlage M2**
- E-Mail der Mieter Timo und Annika Wolters vom 16.05.2017, **Anlage M3**
- Schreiben der Wasserturm Projekt GmbH vom 19.05.2017, **Anlage M4**
- E-Mail der Mieter Timo und Annika Wolters vom 29.05.2017, **Anlage M5**
- E-Mail der Mieter Timo und Annika Wolters vom 31.05.2017, **Anlage M6**
- Kündigungsschreiben vom 09.11.2017, **Anlage M7**
- Kündigungsschreiben vom 12.01.2018, **Anlage M8**

Frau Dr. Kern schildert ihr Anliegen wie folgt:

„Ich wende mich an Sie als Geschäftsführerin der Wasserturm Projekt GmbH. Die Wasserturm Projekt GmbH ist Eigentümerin eines historischen Wasserturms, den sie hat sanieren und umbauen lassen. Er ist für die Gastronomienutzung hergerichtet worden. Es sind jetzt sehr großzügige und eigentlich auch wirklich schöne Gastronomieräume. Mit Gewerberaummietvertrag vom 05.01.2009 hat die Wasserturm Projekt GmbH als Vermieterin das gesamte Objekt den Eheleuten Wolters als Mieter zur Gastronomienutzung überlassen. Der Mietvertrag ist befristet

bis zum 31.12.2018 abgeschlossen worden. Die monatliche Miete beträgt 15.000,00 € brutto und stellt übrigens die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete dar. Nach § 6 Abs. 1 des Mietvertrages ist die monatliche Miete spätestens am 3. Werktag eines Monats zu zahlen.

Zunächst gab es in dem Mietverhältnis keine Probleme. Seit Frühjahr 2017 gibt es jedoch nur noch Ärger. Mit Schreiben vom 24.03.2017 haben Herr und Frau Wolters folgende Mängel der Mietsache gegenüber der Wasserturm Projekt GmbH angezeigt: Putzschäden an den Wänden des Gastraumes und an der Decke im Gastraum, defekte Bodenbeschichtung im Keller, Wasseransammlungen im Fahrstuhlschacht sowie ein Defekt der Eingangstür. Die Mängel sind unstreitig während der Dauer des Mietverhältnisses entstanden, obwohl wir die Mietsache immer ordnungsgemäß instand gehalten hatten und es keinen Reparaturstau gibt. Das Entstehen der Mängel kann uns also nicht vorgehalten werden. Ab April 2017 mindern die Mieter die Bruttomiete um 35 % (= 5.250,00 €). Die Höhe der Mietminderung halten wir zwar in Anbetracht der Mängel zunächst für zutreffend angesetzt, jedoch sind wir überzeugt, dass die Mietminderung seit Juni 2017 entfallen ist, weil die Mieter unberechtigt die Mangelbeseitigung verweigert haben.

Dazu müssen Sie Folgendes wissen:

Mit Schreiben vom 15.05.2017 kündigten wir den Mietern Sanierungsarbeiten an, durch welche die Mängel behoben worden wären. Andere als die von uns vorgeschlagenen Arbeiten wären zur Beseitigung der genannten Schäden nicht ausreichend. Herr und Frau Wolters wurden gebeten, bis zum 22.05.2017 zu bestätigen, dass die Arbeiten vom 19.06.2017 bis zum 31.07.2017 durchgeführt werden könnten. Die Arbeiten wollten wir schließlich erst nach einer Zusicherung der Eheleute Wolters, dass die Räumlichkeiten in dem entsprechenden Zeitraum auch für Arbeiten zur Verfügung stehen würden und der Restaurantbetrieb nicht stattfinden würde, verbindlich in Auftrag geben. Eine Vornahme der Sanierungsarbeiten bei laufendem Restaurantbetrieb war ausgeschlossen. Das Schreiben vom 15.05.2017 faxten wir den Eheleuten Wolters noch am selben Tag.

Mit E-Mail vom 16.05.2017 teilten uns diese jedoch mit, die Sanierungsmaßnahmen nur dulden zu wollen, nachdem wir rechtsverbindlich die Übernahme des zu erwartenden Umsatzausfalls, der durch die Schließung des Restaurants entstehen würde, zugesichert haben. Wir antworteten darauf mit Schreiben vom 19.05.2017 und wiesen darauf hin, dass das Anerkenntnis eines Umsatzausfalls wohl nicht von uns verlangt werden könne. Erneut forderten wir die Mieter auf, uns die Sanierungsmaßnahmen durchführen zu lassen.

Auch dieses Schreiben zeigte jedoch keinen Erfolg. Denn mit E-Mail vom 29.05.2017 teilten uns die Eheleute Wolters mit, dass sie unter keinen Umständen bereit wären, die Sanierungsarbeiten zu dulden, wenn wir nicht zuvor schriftlich eine Ersatzpflicht des durch die Mängelbeseitigung entstehenden Umsatzausfalls anerkennen würden. Mit weiterer E-Mail vom 31.05.2017 übersandten Herr und Frau Wolters uns sodann

das Ergebnis einer Kalkulation ihres Steuerberaters zu den Kosten einer sechswöchigen Betriebsschließung. Der Steuerberater ging in seiner Kalkulation von einem zu erwartenden Umsatzausfall von 75.000,00 € aus.

Da die Eheleute Wolters weiterhin monatlich die Miete minderten, haben wir dann unter dem 09.11.2017 das Mietverhältnis fristlos wegen des Zahlungsverzuges betreffend die Monate Juni bis November 2017 gekündigt. Der Mietrückstand belief sich nach unserer Auffassung auf 31.500,00 € (= 6 x 5.250,00 €), d.h. auf mehr als zwei Monatsmieten. Ich möchte noch ergänzen, dass die Mieter bei jeder monatlichen Zahlung erklärten, dass diese auf die Miete für den jeweils aktuellen Monat abzüglich der Minderung erfolge. Schriftlich erfolgte dann keine Reaktion auf unsere Kündigung vom 09.11.2017. Unser zuständiger Sachbearbeiter, Herr Müller, teilte mir jedoch mit, dass Frau Wolters Ende November 2017 einmal ziemlich aufgebracht angerufen haben soll. Sie habe erklärt, es sei eine Unverschämtheit, was sich die Wasserturm Projekt GmbH erlauben würde. Erst wolle man nicht den Ersatz des Umsatzausfalls zusagen und nun würde auch noch eine erkennbar unbegründete Kündigung ausgesprochen. Schließlich gäbe es gar keinen Zahlungsverzug im Rechtssinne, da sie die Miete wegen der Mängel mindern würden und ihnen auch ein Zurückbehaltungsrecht zustünde.

Die Mietminderungen erfolgten auch bezüglich der Miete für Dezember 2017 und Januar 2018. Mit Schreiben vom 12.01.2018 haben wir dann erneut die fristlose Kündigung ausgesprochen und diese auf den Zahlungsrückstand von Juni 2017 bis Januar 2018 gestützt. Dieser betrug 42.000,00 € (= 8 x 5.250,00 €). Die Kündigungen vom 09.11.2017 und vom 12.01.2018 sind den Mietern übrigens durch einen Boten jeweils noch am selben Tag zugestellt worden. Eine Räumung und Herausgabe der Mietsache ist bis zum heutigen Tag nicht erfolgt.

Durften die Mieter ihre Duldung der Sanierungsmaßnahmen von der erhobenen Forderung abhängig machen? Gegenüber Herrn Müller soll Herr Wolters vor einigen Tagen jedenfalls noch in einem persönlichen Gespräch gesagt haben, er sei sich seiner Sache sicher. Außerdem hat Herr Wolters geäußert, selbst wenn die Minderung nicht zulässig gewesen wäre, wären sie mit der Mietzahlung nicht in Verzug geraten, weil sie unverschuldet von einer Mietminderung ausgegangen seien.

Unser Justiziar sagte zu mir heute Morgen, dass man vielleicht – selbst wenn die Weigerung der Mieter, die Sanierungsmaßnahmen unabhängig von der Erstattung eines Umsatzausfalls zu dulden, unberechtigt gewesen sein sollte – darüber streiten könnte, ab welchem Zeitpunkt die Mietminderung entfallen ist. Wir waren ja bei der ersten Kündigung davon ausgegangen, dass ab Juni 2017 die volle Miete zu entrichten war, weil Herr und Frau Wolters die Duldung der Mängelbeseitigung im Mai 2017 verweigert haben. Nun meint der Justiziar aber, man könnte das auch anders sehen, sodass die Mietminderung erst ab einem späteren Zeitpunkt, nämlich ab dem 01.08.2017, entfallen wäre. Der Mietrückstand beträgt nach unserer bisherigen Auffassung aktuell für die Zeit von Juni 2017 bis Februar 2018 47.250,00 € (9 x 5.250,00 €). Sollte man jedoch davon auszugehen haben, dass die

Mietminderung erst ab dem 01.08.2017 entfällt, wovon plötzlich unser Justiziar heute Morgen sprach, würde der Mietrückstand 36.750,00 € (= 7 x 5.250,00 €) betragen. Ich frage mich aber auch, ob wir überhaupt noch eine „Miete“ verlangen können, wenn wir wirksam gekündigt haben.

Die Zahlungen der Mieter ab April 2017 lassen sich in folgender Tabelle veranschaulichen:

Monat	Bruttomiete	Einbehalt pro Monat	Gesamt-Einbehalt
April 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €
Mai 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	10.500,00 €
Juni 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	15.750,00 €
Juli 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	21.000,00 €
August 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	26.250,00 €
September 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	31.500,00 €
Oktober 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	36.750,00 €
November 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	42.000,00 €
Dezember 2017	15.000,00 €	5.250,00 €	47.250,00 €
Januar 2018	15.000,00 €	5.250,00 €	52.500,00 €
Februar 2018	15.000,00 €	5.250,00 €	57.750,00 €

Bitte prüfen Sie, ob die Voraussetzungen einer Mietminderung entfallen sind und wenn ja, ab wann. Benennen Sie bitte die genaue Höhe des Mietrückstandes. Zudem möchten wir, dass Sie jede von uns erklärte Kündigung auf ihre Wirksamkeit hin prüfen. Dass wir keine ordentliche Kündigung aussprechen können, weil der Mietvertrag befristet ist, hat mir unser Justiziar übrigens mitgeteilt.

Zwar endet der Mietvertrag ohnehin am 31.12.2018, aber wir haben einen sehr bekannten Gastronomiebetreiber, die Vegane Wohltat GmbH, bei der Hand, der bereits jetzt einziehen möchte. Nach Möglichkeit würden wir ihm deshalb gerne die Räume so bald wie möglich zur Verfügung stellen, bevor er sich andere Räumlichkeiten sucht.

Wir möchten, dass Sie einen Vergleich ausarbeiten, in dem sich die Mieter zur Räumung bis zum 01.03.2018 verpflichten. Herr Müller berichtete, dass er in dem letzten Gespräch mit Herrn Wolters die Möglichkeit eines Räumungsvergleichs ansprach und dieser sich aufgeschlossen zeigte. Auch Frau Wolters soll nicht abgeneigt sein. Sie möchten von uns einen Vergleichsvorschlag erhalten und diesen dann mit ihrer Anwältin, Frau Hohenstein, erörtern. Frau Rechtsanwältin Hohenstein wird die Eheleute Wolters dann bei einem etwaigen Vergleichsschluss vertreten. Die private Anschrift der Eheleute Wolters lautet: Eimsbütteler Landweg 17, 20259 Hamburg. Die Kanzlei von Rechtsanwältin Hohenstein befindet sich unter folgender Anschrift: Kaufmannsplatz 11, 20457 Hamburg.

Je nachdem was Ihre rechtliche Prüfung ergibt, wären wir bereit mehr oder weniger im Rahmen eines Vergleichsschlusses nachzugeben. Wichtig ist uns natürlich, dass die

Räumung der Mietsache in dem Vergleich geregelt wird. Sollte Ihre Prüfung ergeben, dass eine unserer Kündigungen wirksam war, würden wir für einen schnellen Auszug bis zum 01.03.2018 die Hälfte der Mietschulden erlassen, um die Räume schnell an die Vegane Wohltat GmbH überlassen zu können. Das setzt aber voraus, dass die Hälfte des Mietrückstandes tatsächlich bis zum 01.03.2018 beglichen wird. Sollten wir nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt gewesen sein, könnten wir uns vorstellen, auf die Geltendmachung jeglicher etwaiger Mietrückstände zu verzichten und den Mietern einen Betrag in Höhe von drei Bruttomonatsmieten zu zahlen, wenn uns die Räume trotzdem zum 01.03.2018 geräumt übergeben werden. Die Zahlung der im Vergleich genannten Summe soll auf unser Konto bei der Profi-Bank zu der IBAN DE19 7683 5432 4321 9876 12 erfolgen.

Können wir außergerichtlich einen Vergleich schließen, der bereits einen Vollstreckungstitel darstellt oder zu einem Vollstreckungstitel werden kann? Einen langwierigen Rechtsstreit vor Gericht möchten wir nämlich vermeiden. Unser Justiziar hat von einem „Anwaltsvergleich“ gesprochen. Wenn wir in diesem Zusammenhang einen Notar benötigen, würden wir gerne Herrn Dr. Hermann Baer nehmen, mit dem wir bereits gute Erfahrungen gemacht haben. Sein Notariat hat die Anschrift Breite Gasse 27, 20355 Hamburg. Falls der Vergleich bei einem Gericht oder einem Notar niedergelegt oder verwahrt werden muss, würden wir die Verwahrung bei Herrn Dr. Baer bevorzugen, weil wir ihn schon kennen und wissen, dass er alles immer ganz schnell bearbeitet. Die Eheleute Wolters hätten sicherlich keine Einwände gegen eine Verwahrung durch Herrn Dr. Baer.

Für eine Regelung des Zustandes der Mietsache bei Rückgabe sehen wir keine Notwendigkeit. Herr Müller konnte erst vor wenigen Tagen die gesamten Räumlichkeiten begehen und hat sich davon überzeugt, dass wir weder bestimmte Reparaturen noch Rückbauten von den Mietern verlangen müssen. Die Mietsache, d.h. sämtliche Räumlichkeiten des ehemaligen Wasserturms, sollte aber natürlich geräumt herausgegeben werden. Das dürfte ja selbstverständlich sein.

Bitte lassen Sie mir so schnell wie möglich einen Vergleichsvorschlag zukommen. Wir wären übrigens bereit, unsere Anwaltskosten und Auslagen im Rahmen eines Vergleichsschlusses selbst zu tragen, wenn die Gegenseite sich zu selbigem verpflichtet. Die Kosten für die Verwahrung und/oder ähnliches sollten von den Mietern und uns je zur Hälfte getragen werden.“

gez. Dr. Südhoff
Rechtsanwältin

Hinweis des GPA:

Von dem Abdruck der Anlagen M1 und M6 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sie Rechtsanwältin Dr. Südhoff vorliegen und den angegebenen Inhalt haben. Hinsichtlich des Mietvertrages vom 05.01.2009 ist im Übrigen davon auszugehen, dass dessen genauer

Inhalt für die Bearbeitung ohne Bedeutung ist und dessen Klauseln nicht von den gesetzlichen Regelungen abweichen.

Wasserturm Projekt GmbH

Admiralstraße 1, 20259 Hamburg, Tel: 040 / 404 12 33 , Fax: 040 / 404 12 34

Herrn und Frau Wolters
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg

Datum: 15.05.2017

Sachbearbeiter: Herr Müller

Sehr geehrte Frau Wolters, sehr geehrter Herr Wolters,

am 24.03.2017 haben Sie uns folgende Mängel in dem Objekt
„Wasserturm“ in der Straße Am Wasserturm 11a in Hamburg angezeigt:

Putzschäden an den Wänden des Gastraumes und an der Decke im
Gastraum, defekte Bodenbeschichtung im Keller, Wasseransammlungen
im Fahrstuhlschacht sowie ein Defekt der Eingangstür.

Selbstverständlich werden wir uns dieser Probleme annehmen und wir
entschuldigen uns bei Ihnen für die entstandenen und noch in Aussicht
stehenden Unannehmlichkeiten.

Wegen der Sanierung der Innenwände und der Decke des Gastraumes wird
eine Schließung ihres Restaurants für die Zeit der Mängelbeseitigung vom
19.06.2017 bis zum 31.07.2017 erforderlich sein. Wir freuen uns jedoch,
Ihnen zusagen zu können, dass wir während der Schließung Ihres Lokals
alle Mängel werden beseitigen können. Vornehmen werden wir in dieser
Zeit also auch eine Wiederherstellung der Bodenbeschichtung im Keller,
eine nachhaltige Beseitigung der Wasseransammlungen im
Fahrstuhlschacht sowie die Behebung des Defektes der Eingangstür.

Ich muss Sie bitten, mir umgehend, spätestens bis zum 22.05.2017, zu
bestätigen, dass die Arbeiten in dem genannten Zeitraum ausgeführt
werden können. Wir benötigen diese Sicherheit bevor wir die Gewerke
beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Müller

Anlage M3

Von: timo.wolters@wolters.de
Gesendet: 16.05.2017, 15:37 Uhr
An: m.mueller@projekt-wasserturm.de
Betreff: Ihr Schreiben vom 15.05.2017

Hallo Herr Müller,

wir finden es erstmal gut, dass Sie sich über die von Ihnen geschuldeten Sanierungsarbeiten Gedanken machen. Grundsätzlich wäre der von Ihnen genannte Zeitraum für die Durchführung der Arbeiten möglich. Wir verstehen auch, dass die Arbeiten die von Ihnen genannte Zeit in Anspruch nehmen und erforderlich sind, um die Schäden zu beheben. Andere Arbeiten wären zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache sicherlich nicht ausreichend. Zudem sehen wir ein, dass eine Schließung unseres Restaurants während der Sanierungsmaßnahmen notwendig ist. Allerdings möchten wir den Umsatzausfall, den wir erleiden werden, zuvor von einem neutralen Wirtschaftsprüferbüro o.ä. geprüft sehen. Nach einer Feststellung des zu erwartenden Umsatzausfalls fordern wir, dass die Wasserturm Projekt GmbH uns bereits vor Beginn der Sanierungsarbeiten rechtsverbindlich die Übernahme dieses Ausfalls zusichert. Dass wir darauf einen Anspruch haben, konnten wir eindeutig einer von uns durchgeführten Internet-Recherche entnehmen. Erst danach werden wir unser Restaurant für die von Ihnen genannte Zeit schließen und die Sanierungsarbeiten dulden.

Wenn Sie die gesamten Mängel, für deren Auftreten Sie zugegebenermaßen nichts können, beseitigt haben, werden wir wieder die ungekürzte Miete zahlen. Das versteht sich auch von selbst.

Wir hoffen, in Kürze von Ihnen zu hören, damit es möglichst schnell zu einer Kostenübernahmeerklärung hinsichtlich unseres zu erwartenden Umsatzausfalls kommen kann. Schließlich ist es in unser aller Interesse, die Mangelproblematik alsbald aus der Welt zu schaffen.

Beste Grüße,

Annika und Timo Wolters

Wolters´ Turm – hier speist Hamburg
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg

Wasserturm Projekt GmbH

Admiralstraße 1, 20259 Hamburg, Tel: 040 / 404 12 33 , Fax: 040 / 404 12 34

Herrn und Frau Wolters
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg

Datum: 19.05.2017

Sachbearbeiter: Herr Müller

Sehr geehrte Frau Wolters, sehr geehrter Herr Wolters,

Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 16.05.2017 muss ich zunächst meiner Verwunderung Ausdruck verleihen. Ihre Forderung nach einer Erstattung des zu erwartenden Umsatzausfalls ist unerwartet und auch unbegründet.

Die angekündigten Erhaltungsmaßnahmen haben Sie nach §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB zu dulden. Zwar hat der Vermieter dem Mieter Aufwendungen in angemessenem Umfang zu ersetzen, die dieser infolge der Erhaltungsmaßnahme machen muss. Offensichtlich handelt es sich bei dem von Ihnen geltend gemachten Umsatzausfall jedoch nicht um eine Aufwendung. Ein Schadensersatzanspruch steht Ihnen auch nicht zu. Schließlich kommen wir durch die Vornahme der Arbeiten nur unserer Verpflichtung zur Erhaltung der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nach.

Wir fordern Sie daher erneut auf, uns umgehend zu bestätigen, dass wir die Sanierungsmaßnahmen im Zeitraum vom 19.06.2017 bis zum 31.07.2017 vornehmen lassen können. Es ist schließlich auch in Ihrem Interesse, dass eine schnellst mögliche Mängelbeseitigung stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Müller

Anlage M5

Von: timo.wolters@wolters.de
Gesendet: 29.05.2017, 10:55 Uhr
An: m.mueller@projekt-wasserturm.de
Betreff: Ihr Schreiben vom 19.05.2017

Hallo Herr Müller,

bitte verstehen Sie uns nicht falsch. Keineswegs geht es uns darum, Sie mit unbegründeten Forderungen zu behelligen. Allerdings haben wir uns durch Internet-Ratgeber informiert und sind zu der Überzeugung gelangt, dass uns wegen des zu erwartenden Umsatzausfalls ein Anspruch gegen die Wasserturm Projekt GmbH zusteht. Wir machen mit unserer Forderung also nur von unserem Recht Gebrauch. Niemand kann erwarten, dass wir auf etwas verzichten, das uns von Gesetzes wegen zusteht.

Im Einzelnen:

Zunächst kann man in dem zu erwartenden Umsatzausfall – anders als Sie schreiben – durchaus eine Aufwendung unsererseits sehen. Wenn man das verneint, müsste man zu unseren Gunsten jedoch einen Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB annehmen. Schließlich wollen Sie Ihr Gebäude sanieren und haben damit die dafür erforderliche Schließung unseres Gastronomiebetriebes zu vertreten. Im Übrigen haften Sie aber auch verschuldensunabhängig, da Sie als Vermieter nach § 535 BGB quasi eine Garantie für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Mietsache übernehmen.

In Kürze werden wir Ihnen eine Berechnung unseres Steuerberaters zukommen lassen. Wenn Sie umgehend anerkennen, den darin genannten Betrag zu schulden, können Sie danach mit den Sanierungsmaßnahmen loslegen, sonst eben nicht.

Viele Grüße,

Annika und Timo Wolters

*Wolters´ Turm – hier speist Hamburg
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg*

Wasserturm Projekt GmbH

Admiralstraße 1, 20259 Hamburg, Tel: 040 / 404 12 33 , Fax: 040 / 404 12 34

Per Boten

Herrn Timo Wolters und Frau Annika Wolters
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg

Datum: 09.11.2017

Sehr geehrte Frau Wolters, sehr geehrter Herr Wolters,

Sie kürzen seit April 2017 die Miete für das Objekt „Wasserturm“ in der Straße Am Wasserturm 11a in 20259 Hamburg um monatlich 5.250,00 €. Seit Juni 2017 ist Ihre Mietminderung jedoch unberechtigt und jegliches Zurückbehaltungsrecht entfallen, da Sie im Mai dieses Jahres erklärt haben, die Duldung der Mangelbeseitigung davon abhängig zu machen, dass die Wasserturm Projekt GmbH zuvor Ihren durch die Sanierungsarbeiten zu erwartenden Umsatzausfall ersetzt. Die Wasserturm Projekt GmbH ist jedoch keineswegs zum Ersatz desselben verpflichtet, sodass Sie die Mangelbeseitigung unberechtigt verweigert haben und seit Juni 2017 wieder die Miete in voller Höhe schulden.

Nunmehr ist ein **Mietrückstand von 31.500,00 €** aufgelaufen, da Sie für die Monate Juni bis November 2017 die Miete unberechtigt um je 5.250,00 € gekürzt haben.

Wir **kündigen** daher den mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag über das Objekt „Wasserturm“ hiermit **fristlos**. Zur Begründung berufen wir uns auf die im vorstehenden Absatz genannten Zahlungsrückstände in Höhe von 31.500,00 €, die über einen Zeitraum von mehreren Monaten mehr als zwei Monatsmieten darstellen.

Wir fordern Sie auf, sofort nach Erhalt der fristlosen Kündigung des Mietvertrages den Geschäftsbetrieb einzustellen und die Räumlichkeiten bis zum 23.11.2017 in vertragsgerechtem Zustand, also vollständig geräumt, an uns zurückzugeben. Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses wird ausdrücklich widersprochen.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Dr. Dorothee Kern
Geschäftsführerin der Wasserturm Projekt GmbH

Wasserturm Projekt GmbH

Admiralstraße 1, 20259 Hamburg, Tel: 040 / 404 12 33 , Fax: 040 / 404 12 34

Per Boten

Herrn Timo Wolters und Frau Annika Wolters
Am Wasserturm 11a
20259 Hamburg

Datum: 12.01.2018

Sehr geehrte Frau Wolters, sehr geehrter Herr Wolters,

nach unserer fristlosen Kündigung vom 09.11.2017 haben Sie uns das Mietobjekt „Wasserturm“ nicht übergeben. Vielmehr betreiben Sie dort weiterhin Ihr Restaurant „Wolters´ Turm“.

Wie bereits in der Kündigung vom 09.11.2017 ausgeführt, haben Sie kein Recht auf eine Mietminderung mehr, seit Sie die Duldung der Mangelbeseitigungsmaßnahmen verweigern bzw. von einer unberechtigten Forderung abhängig machen.

Es ist nunmehr ein **weiterer Mietrückstand** aufgelaufen. Für die Monate **Juni 2017 bis Januar 2018** haben Sie die Miete unberechtigt um insgesamt **42.000,00 €** gekürzt, nämlich pro Monat um 5.250,00 € (8 x 5.250,00 € = 42.000,00 €).

Wir sehen keine andere Möglichkeit, als Ihnen hiermit erneut die

fristlose Kündigung

auszusprechen.

Zur Begründung der fristlosen Kündigung stützen wir uns auf die zuvor genannten Mietrückstände in Höhe von insgesamt 42.000,00 €. Diese Zahlungsrückstände stellen über einen Zeitraum von mehreren Monaten mehr als zwei Monatsmieten dar.

Wir fordern Sie auf, sofort nach Erhalt der fristlosen Kündigung des Mietvertrages den Geschäftsbetrieb einzustellen und die Räumlichkeiten bis zum 26.01.2018 in vertragsgerechtem Zustand, also vollständig geräumt, an uns zurückzugeben. Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses wird erneut ausdrücklich widersprochen.

Sollten Sie die Mietsache nicht bis zum 26.01.2018 geräumt zurückgeben, werden wir die Angelegenheit unserer Anwältin übergeben müssen. Eine Auseinandersetzung - ggf. auch vor Gericht - werden wir nicht scheuen.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Dr. Dorothee Kern
Geschäftsführerin der Wasserturm Projekt GmbH

Vermerk für die Bearbeitung

1. Bearbeitungszeitpunkt ist der **06.02.2018**. RA´in Dr. Südhoff hat das Mandat angenommen.

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht umfassend nach Maßgabe des Mandantenauftrags zu begutachten. Hierbei ist auf alle in der Aufgabenstellung aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen, gegebenenfalls hilfsgutachterlich. Das Gutachten soll auch Erwägungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Ein Sachbericht ist nicht zu fertigen.

2. Ausgehend von dem Ergebnis des Gutachtens ist ein entsprechender Entwurf für einen Vergleichsvorschlag anzufertigen. Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen. Schreiben an Dritte sind nicht zu fertigen.

3. Es ist davon auszugehen, dass

- der Gewerberaummietvertrag vom 05.01.2009 wirksam bis zum 31.12.2018 befristet wurde;
- sowohl bei der Frage einer etwaigen Mietminderung als auch bei der Berechnung eines etwaigen kündigungsrelevanten Mietrückstandes von der angegebenen Bruttomiete von 15.000,00 € pro Monat auszugehen ist;
- die Höhe der monatlichen Nettomiete für die Lösung des Falles unerheblich ist;
- die Höhe der Mietminderung nicht zu beanstanden ist, wenn diese dem Grunde nach berechtigt ist;
- die von den Eheleuten Wolters geltend gemachte Höhe des Umsatzausfalls nicht zu beanstanden ist, wenn dieser dem Grunde nach verlangt werden kann;
- die von der Mandantschaft vorgenommenen Rechenschritte hinsichtlich etwaiger Mietrückstände rechnerisch zutreffend sind.

4. Sollten Tatsachen für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z.B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) anhand der zum Bearbeitungszeitpunkt bekannten Sachlage zu erstellen.

5. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist dies zu erörtern, dann jedoch davon auszugehen, dass keine Informationen zu erlangen sind, die über die in der Aufgabenstellung enthaltenen hinausgehen.

6. Die Formalien (Zustellungen, Vollmachten, Unterschriften, Beglaubigungen, Hinweise, Belehrungen usw.) sind in Ordnung, soweit sich nicht aus dem Aufgabentext ausdrücklich etwas anderes ergibt.

7. Die Straßen Admiralstraße, Am Wasserturm, Breite Gasse und der Eimsbütteler Landweg befinden sich im Amts- und Landgerichtsbezirk Hamburg.

8. Soweit erwähnte Anlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt wurden, ist davon auszugehen, dass sie vollständig beigefügt waren und den angegebenen Inhalt haben.

9. Der Bearbeitung ist die aktuelle Rechtslage auf der Grundlage der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht anzuwenden. Auf Rechtsvorschriften, die nicht zur Verfügung stehen, kommt es für die Bearbeitung nicht an.