



Jens Jahn

RECHTSANWALT

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt Jens Jahn, Postfach 7460, 53074 Bonn

Pleiser Camp Betriebs GmbH
vertreten d. den GF Hans Günther Zöllner
Pleiserhohner Str. 12

53639 Königswinter

Per Einwurf-Einschreiben

Gerichtsfach Bonn: 155

In der Sürst 3
53111 Bonn
Telefon: 0228 / 410 276 59
Telefax: 0228 / 410 276 69
Mobil: 0177 / 680 50 43

Email: info@rajjahn.de
Homepage: www.rajjahn.de

Pro Domo GmbH ./. Pleiser Camp
Pachtvertrag vom 02.04.2015
Pleiserhohner Str. 12, Königswinter

Bonn, den 8. Dezember 2020

Bitte stets angeben:
716/20 J03 J

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Zöllner,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich Ihnen hiermit an, dass mich die pro domo GmbH, bis zum 30.11.2020 vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Aza Dzhioeva, seit dem 01.12.2020 vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Herman Donnik, Hauptstraße 53 in 51491 Overath, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Bekanntlich ist meine Mandantin seit dem 31.07.2020 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen nach dem beiliegenden Grundbuchauszug vom 31.07.2020, sodass Sie die Pachten seitdem an meine Mandantin zu leisten haben.

Wie es Ihnen bekannt ist, wurde die Pleiser Camp GmbH wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung gemäß § 826 BGB nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 10.10.2019 – 24 U 363/19 – bzw. nach dem Urteil des Landgerichts Bonn vom 17.10.2018 – 3 O 328/17 – zu der Herausgabe und Übereignung ihres im Grundbuch konkret bezeichneten Eigentums rechtskräftig verurteilt.

Sofern nicht aufgrund der in diesen Urteilen erfolgten Feststellungen nicht auch der beiliegende Pachtvertrag vom 02.04.2015 gemäß § 138, 134 BGB nichtig sein, wird hiermit, sofern gemäß §§ 581, 566 BGB sämtliche Rechte und Pflichten auf meine Mandantin übergegangen sind, auftragsgemäß vorsorglich die fristlose Kündigung des Pachtvertrags vom 02.04.2015 erklärt.

ANDERKONTO:
POSTBANK
IBAN: DE82 4401 0046 0198 0444 69, BIC: PBNKDEFF
STEUERNUMMER: DE 271 276 977

GESCHÄFTSKONTO:
SPARKASSE KÖLN - BONN
IBAN: DE55 3705 0198 1932 4797 91
BIC: COLSDE33XXX

Hiermit kündige ich im Namen der pro domo GmbH unter Bezugnahme auf die beigefügte Originalvollmacht das nach dem Pachtvertrag vom 02.04.2015 über Grundstücke zur Nutzung als Campingparzelle geschlossene Pachtverhältnis hinsichtlich der Pachtsache aus § 1 dieses Pachtvertrags, also bezüglich der in der Pleiserhohner Straße 12 in 53639 Königswinter gelegenen Pachtsache

– der im Anhang zu dem Pachtvertrag vom 02.04.2015 näher bezeichneten Parzellen

- „Amselweg 2 – bisherige Nr. der Parzelle 39,
- Am Siefen 5 – bisherige Nr. der Parzelle 32,
- Am Siefen 9 – bisherige Nr. der Parzelle 34,
- Am Siefen 14 – bisherige Nr. der Parzelle 28,
- Badstr. 3 – bisherige Nr. der Parzelle 100,
- Badstr. 4 Stankulov – bisherige Nr. der Parzelle 92,
- Badstr. 5 – bisherige Nr. der Parzelle 99,
- Badstr. 8 – bisherige Nr. der Parzelle 94,
- Badstr. 10 – bisherige Nr. der Parzelle 95,
- Birkenweg 2 – bisherige Nr. der Parzelle 76,
- Birkenweg 6 – bisherige Nr. der Parzelle 77,
- Buchenweg 6 – bisherige Nr. der Parzelle 49,
- Eberweg 5 - bisherige Nr. der Parzelle 72,
- Fichtenweg 1 – bisherige Nr. der Parzelle 55,
- Fichtenweg 6 – bisherige Nr. der Parzelle 46,
- Fichtenweg 8 – bisherige Nr. der Parzelle 47,
- Finkenweg 1 – bisherige Nr. der Parzelle 75,
- Kastanienweg 1 – bisherige Nr. der Parzelle 64,
- Kastanienweg 3 – bisherige Nr. der Parzelle 63,
- Kastanienweg 7 + 9 – bisherige Nr. der Parzelle 61,
- Mittelstr. 5 – bisherige Nr. der Parzelle 88,
- Mittelstr. 7 + 9 – bisherige Nr. der Parzelle 87,
- und Mittelstr. 13 – bisherige Nr. der Parzelle 85“

wegen zahlreicher schwerwiegender Pflichtverletzungen, insbesondere wegen Zahlungsverzugs hinsichtlich der seit dem 31.07.2020 zu zahlenden Pachten nach dem Pachtvertrag vom 02.04.2015, Straftaten zu Lasten der pro domo GmbH bzw. Mitarbeitern bzw. Pächtern der pro domo GmbH, Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses, Vorenthaltung notwendiger Informationen bezogen auf die Unterpachtverhältnisse, Falschangaben vor

Gericht mit dem Versuch der Verursachung weiterer finanzieller Schäden zu Lasten der pro domo GmbH

**außerordentlich fristlos,
hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt.**

Ich fordere Sie hiermit im Namen meiner Mandantin auf, die oben genau beschriebene Pachtsache bis spätestens zum 31.12.2020 zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln in Bezug auf die oben benannte Pachtsache an meine Mandantin herauszugeben.

Gemäß § 11.1 des Pachtvertrags hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses Eigentum der Unterpächter auf seine Kosten zu entfernen und das Grundstück geräumt in dem ursprünglichen Annahmezustand dem Verpächter oder seinem Beauftragten zu übergeben.

Überdies regelt § 11.2 des Pachtvertrags, dass der Pächter bei Rückgabe des Pachtgegenstands für jedwede Verschlechterung des Pachtobjekts, gleich welcher Art und Herkunft, haftet, soweit er die Verschlechterung zu vertreten hat.

Sollte eine vollständige Räumung der Pachtsache und eine Herausgabe sämtlicher Schlüssel in Bezug auf die Pachtsache nicht innerhalb dieser Frist erfolgen, wird meine Mandantin ohne weitere Verzögerung ein beschleunigtes Räumungsverfahren gemäß § 272 IV ZPO durchführen, wodurch Ihnen lediglich weitere Kosten entstehen.

Im Übrigen wird an dieser Stelle vorsorglich einer stillschweigenden Verlängerung des Pachtverhältnisses gemäß §§ 581, 545 BGB durch Fortsetzung des Gebrauchs über das Vertragsende hinaus widersprochen.

Die vorsorglich zusätzlich erklärte ordentliche bzw. fristlose Kündigung des oben genannten Pachtverhältnisses wird wie folgt begründet:

Meine Mandantin als Vermieterin ist berechtigt, das Pachtverhältnis infolge der schuldhaften, nicht unerheblichen Pflichtverletzungen bzw. aus wichtigem Grund zu kündigen.

Geschuldet ist gemäß § 3.1 des Pachtvertrags die jährliche Zahlung eines Pachtzinses von 3,00 /m², welche in monatlichen Raten eingehend bis zum jeweils fünften Werktag des Monats zu zahlen, wobei der Zins nur für die Zeit zu zahlen ist, in welcher die Parzelle untervermietet ist.

Diesseits ist nach einem vorliegenden Unterpachtvertrag bekannt, dass Sie eine Parzelle an einen Unterpächter für 6,00 €/m² verpachten und meiner Mandantin auch insoweit nicht einen Cent erstattet haben.

Zum Einen wurde von Ihrer Seite gegenüber meiner Mandantin zu keinem Zeitpunkt mitgeteilt, welche Parzelle zu welchen Konditionen für welche Dauer an welche Personen unterverpachtet wurde, sodass meine Mandantin keine Kenntnis hat, welcher Pachtzins ihr zusteht.

Da Ihnen die Eintragung meiner Mandantin als Eigentümerin im Grundbuch seit dem 31.07.2020 bekannt ist, hätten Sie nach Kenntnis unverzüglich die entsprechenden Informationen, insbesondere durch Vorlage der Unterverpachtverträge, an meine Mandantin weiterleiten müssen. Diese grundlegenden Pflichten werden bis zum jetzigen Zeitpunkt verletzt.

Nach dem beiliegenden mir vorliegenden Flächenplan betragen die an Sie verpachteten Parzellen 3.374 m², wobei die Parzelle „Buchenweg 6 – bisherige Nr. der Parzelle 49“ nicht im Flächenplan aufzufinden und daher zu addieren ist.

Welche und wie viel Flächen Sie unterverpachtet haben, ist meiner Mandantin nach wie vor nicht bekannt.

Andere Pachtverträge, auf deren Grundlage weitere Parzellen verpachtet wurden, sind nicht bekannt und existieren offensichtlich nicht, sodass Sie insoweit nicht berechtigt sind, über Eigentum meiner Mandantin zu verfügen und nicht von dem Pachtvertrag vom 02.04.2015 abgedeckte Parzellen zu verpachten bzw. unterzuverpachten.

In keinem Fall sind nach dem Pachtvertrag vom 02.04.2015 etwa 19.300 m² an Sie verpachtet worden, sondern bezogen auf die im Pachtvertrag enthaltenen Parzellen etwa 3.374 m². Hiervon würden 84 % 2.834,16 m² betragen.

Interessanterweise lassen Sie über Ihren Rechtsanwalt in dem einstweiligen Verfügungsverfahren vor dem Amtsgericht Königswinter – 9 C 126/20 – mit Schreiben vom 05.11.2020 vortragen, dass das gesamte Areal des Campingplatzes 23.000 m² betrage und die nicht im Eigentum meiner Mandantin stehenden Parzellen Ackerweg und Feldweg mit etwa 4.300 m² in diesem Betrag enthalten seien sowie dass der Anteil der Plätze, welche von Ihnen verpachtet bzw. unterverpachtet sind, sich angeblich auf rund 19.300 m², etwa 84 % der Gesamtfläche, belaufen.

Diese evident nicht den Tatsachen entsprechenden Angaben können bezugnehmend auf den Flächenplan mit an Sie verpachteten Parzellen von etwa 3.374 m² nicht nachvollzogen werden und dienen offensichtlich lediglich der Rechtfertigung eines hohen Streitwerts, um meiner Mandantin insofern hohe Gerichts- und Rechtsanwaltskosten zu verursachen.

Diese fehlerhaften Angaben stellen eine weitere schwerwiegende Pflichtverletzung zu Lasten meiner Mandantin dar, welche ebenfalls zur Kündigung berechtigt.

Insoweit wird eine Streitwertbeschwerde eingelegt werden.

Sofern 19.300 m² im Rahmen des Pachtvertrag vom 02.04.2015 unterverpachtet sind, würden meiner Mandantin jährlich 57.900,00 € Pacht bzw. monatlich 4.825,00 € zustehen.

Sofern 84 % von 3.374 m², mithin 2.834,16 m² im Rahmen des Pachtvertrag vom 02.04.2015 unterverpachtet sind, stehen meiner Mandantin jährlich 8.502,48 € Pacht bzw. monatlich 708,54 € zu.

Hinzu kommt gemäß § 3.2 des Pachtvertrags noch die Nebenkostenpauschale, welche der jeweilig in der Platzordnung veröffentlichten Pauschale entsprechen soll und diesseits unbekannt und von Ihnen mitzuteilen ist. Gleichermaßen ist über den Strom abzurechnen.

Sie befinden sich in jedem Fall im Zahlungsverzug hinsichtlich der fünf Pachtzahlungen seit August 2020 bis Dezember 2020.

Bei Zutreffen der Unterverpachtung von 84 % von 3.374 m², mithin 2.834,16 m², befinden Sie sich in Verzug in Höhe von jeweils 708,54 €, mithin inzwischen 3.542,70 € (5 x 708,54 €).

Bei Zutreffen Ihrer Angaben in dem einstweiligen Verfügungsverfahren vor dem Amtsgericht Königswinter – 9 C 126/20 – mit Schreiben vom 05.11.2020 befinden Sie sich in Verzug in Höhe von jeweils 4.825,00 €, mithin inzwischen 24.125,00 € (5 x 4.825,00 €).

Die außerordentliche fristlose Kündigung beruht in jedem Fall auf §§ 581, 543 I 1, II 1 Nr. 3 a, Nr. 3 b BGB.

Meine Mandantin als Vermieterin ist hiernach berechtigt, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos, also ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, zu kündigen.

Ein wichtiger Grund ist unter anderem der in § 543 II 1 Nr. 3 a BGB benannte Kündigungstatbestand des erheblichen Zahlungsverzugs des Mieters für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete.

Daneben ist ein weiterer wichtiger Grund der in § 543 II 1 Nr. 3 b BGB genannte Kündigungstatbestand des erheblichen Zahlungsverzugs, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Wegen Ihres Zahlungsverzugs entsprechend §§ 581, 543 II Nr. 3 a, Nr. 3 b BGB ist meine Mandantin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Zudem wird um Nachweis der Informationen, welche Parzelle zu welchen Konditionen für welche Dauer an welche Personen unterverpachtet wurde, bis spätestens zum 31.12.2020 gebeten.

Darüber hinaus sind von Ihnen die Rechtsanwaltskosten wegen Ihrer Pflichtverletzungen zu zahlen.

Bezüglich der Kündigung ist dabei gemäß § 41 I 1, I 2 GKG, § 23 RVG bei der auf Grundlage von der Unterverpachtung von 84 der mindestens 3.374 m² veranschlagten monatlichen Pacht von 708,54 € von einem Gegenstandswert von 8.502,48 € als Jahresnettopacht auszugehen, sodass zuzüglich der offenen Zahlungen von 3.542,70 € ein Gesamtgegenstandswert von 12.045,18 € anzunehmen ist.

Die Kosten meiner Mandatierung ergeben sich aus der folgenden Auflistung somit wie folgt:

Rechtsanwaltsvergütung:

Gegenstandswert: 12.045,18 €

ANDERKONTO:
POSTBANK
IBAN: DE82 4401 0046 0198 0444 69, BIC: PBNKDEFF
STEUERNUMMER: DE 271 276 977

GESCHÄFTSKONTO:
SPARKASSE KÖLN - BONN
IBAN: DE55 3705 0198 1932 4797 91
BIC: COLSDE33XXX

1,3 Geschäftsgebühr §§ 13, 14 RVG, Nr. 2300 VV RVG	785,20 €
<u>Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG</u>	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	805,20 €
<u>16 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG</u>	<u>128,23 €</u>
<u>Gesamtbetrag</u>	<u>934,03 €</u>

Im Namen meiner Mandantin fordere ich Sie daher dazu auf, den aus den offenen Zahlungen von mindestens 3.542,70 € und den Rechtsanwaltskosten von 934,03 €

folgenden Gesamtbetrag von 4.476,73 € bis spätestens zum 31.12.2020

auf mein Anderkonto zur Weiterleitung an meine Mandantin zu überweisen.

Ich weise Sie darauf hin, dass der Zugang auf dem Empfängerkonto entscheidend bezüglich des Zeitpunkts der Überweisung ist.

Sollte keine fristgerechte Zahlung erfolgen, wird meine Mandantin ihre Forderungen gerichtlich geltend machen.

Der Räumungsanspruch wird im Falle der nicht fristgerechten Räumung anschließend unverzüglich mit einer Räumungsklage in einem beschleunigten Räumungsverfahren gemäß § 272 IV ZPO durchgesetzt werden.

Im Rahmen eines solchen Räumungsverfahrens bei dem Streitwert von mindestens 12.045,18 € hätten Sie bei anwaltlicher Vertretung im Rahmen Ihres Prozesskostenrisikos in 1. Instanz mindestens weitere Kosten in Höhe von zusätzlichen 4.829,21 € zu erstatten.

Die Kündigung wird zudem auf den Umstand gestützt, dass mehrfach unwahre Behauptungen über meine Mandantin, deren bisherige Geschäftsführerin Frau Aza Dzhioeva, Herrn Knappersbusch und sogar den Unterzeichner selbst verbreitet werden, sodass das Vertrauensverhältnis auch aus diesem Grund zerrüttet ist.

So wird in der beiliegenden an die Camper gerichteten E-Mail unwahr verbreitet, bei der bisherigen Geschäftsführerin Frau Dzhioeva handele es sich um die Ex-Freundin des Unterzeichners und diese würde sich unter seiner Handynummer als Sekretärin Dzhioeva melden.

Herr Hausmann verfügt weder über die Handynummer des Unterzeichners noch beschäftigt der Unterzeichner Frau Dzhioeva als Sekretärin.

Zudem sind sowohl in dem einstweiligen Verfügungsverfahren vor dem Amtsgericht Königswinter – 9 C 126/20 – Vollmachten von Frau Dzhioeva vorgelegt worden wie auch in anderen Angelegenheiten meiner Mandantin.

ANDERKONTO:
POSTBANK
IBAN: DE82 4401 0046 0198 0444 69, BIC: PBNKDEFF
STEUERNUMMER: DE 271 276 977

GESCHÄFTSKONTO:
SPARKASSE KÖLN - BONN
IBAN: DE55 3705 0198 1932 4797 91
BIC: COLSDE33XXX

Bei dem mit 10 % beteiligten Gesellschafter Herrn Knappertsbusch handelt es sich auch nicht um einen „publizistischen Narzisten“ mit „idiotischen Aktionen“.

Derartige wahrheitswidrige Behauptungen sind umgehend und zwingend zu unterlassen, sämtliche Beteiligten behalten sich die Einleitung weiterer Maßnahmen wie die Verfolgung von Unterlassungsansprüchen vor.

Es können weitere Verzugsschäden bzw. Forderungen hinzukommen, deren Erstattung zu Gunsten meiner Mandantin in diesem Fall umgehend verfolgt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass meine Mandantin als Vermieterin berechtigt ist, zur Erfüllung der Räumungspflicht durch die Mieter die von dem Vermieter selbst oder durch von dem Vermieter beauftragte Versorgungsunternehmen erbrachten Versorgungsleistungen einzustellen bzw. einstellen zu lassen, da mit Beendigung des Mietvertrags angesichts der rechtswidrigen fortgesetzten Hausbesetzung durch Sie eindeutig die Verpflichtung zur Versorgung der Pacht- bzw. Mieträume mit Strom, Wasser und Heizung entfällt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht Kommentar, 14. Auflage (2019), § 546 Rn. 116; LG Münster WuM 2007, 274; LG Berlin GE 2007, 150).

Meine Mandantin wird Ihnen entgegenkommend zunächst von einer Versorgungssperre absehen, welche allerdings für den Fall der nicht fristgerechten Räumung und Herausgabe zum 31.12.2020 anschließend vorbehalten wird.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Jahn
Rechtsanwalt