

R e c h t s a n w ä l t e
Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster

Heie-Andreas Grau
Rechtsanwalt

Andreas Eberl
Rechtsanwalt

Thomas Hofschuster
Rechtsanwalt

RAe Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster | Hauptstraße 17 - 19 | 82223 Eichenau

An das
Amtsgericht München
Postfach
80315 München

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Erbrecht im Deutschen Anwaltverein

per Telefax: 089 / 55 97 28 50

Hauptstr. 17 - 19
82223 Eichenau

Tel.: 08141 70998
Fax: 08141 80892

info@kanzlei-geh.de
www.kanzlei-geh.de

Eichenau, 16.05.14

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Aktenzeichen: 413 C 31421/12 (vormals 454 C 31421/12)

In Sachen

S [REDACTED]

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

nehmen wir zu den Behauptungen der Gegenseite, der Versandhandel der Beklagten und Widerkläger hätte ohne weiteres von Burghausen oder einer anderen Wohnung in München aus weiter betrieben werden können, wie folgt Stellung:

1. Wie bereits dargelegt waren die Beklagten berechtigt davon ausgegangen, dass eine Renovierung des hier streitgegenständlichen Anwesens stattfinden werde und daher nur eine vorübergehende Lösung gefunden werden müsse. In diesem Zusammenhang muss auch nochmal darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige Thumulla bereits im Oktober

Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster
Steuer-Nr. 117/161/58103

Treuhandkonto:
Postbank München (BLZ 700 100 80)
Kto.-Nr. 2793 33-800
IBAN DE22 7001 0080 0279 3338 00
BIC PBNKDEFF

Kanzleikonto:
Volksbank Fürstenfeldbruck (BLZ 701 633 70)
Kto.-Nr. 861 111
IBAN DE56 7016 3370 0000 8611 11
BIC GENODEF1FFB

2010 in seiner als Anlage B 41 vorgelegten Stellungnahme unverzüglichen Handlungsbedarf zu einer Schadstoffsanierung des streitgegenständlichen Wohnraums sah. Übereinstimmend hiermit hatte der Sachverständige Scholz zu gleicher Zeit festgestellt, dass aus innenraumhygienischer Sicht auf eine Wohnraumnutzung des Anwesens verzichtet werden sollte, wie bereits mit Anlage B2 unter Beweis gestellt wurde. Der Sachverständige Scholz empfahl die Wohnnutzung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten auszusetzen.

Vor diesem Hintergrund konnten die Beklagten und Widerkläger zum einen das streitgegenständliche Anwesen nicht weiter nutzen, dürften zum anderen aber davon ausgehen, dass eine Renovierung stattfinden werde und sie bald zurückkehren würden. Schon aus diesem Grund war zunächst eine kostspielige Verlagerung des Versandbetriebes in eine andere Wohnung oder ein Büro nicht angezeigt. Ganz im Gegenteil waren die Beklagten aus Gründen der Schadensminimierung verpflichtet, die Möglichkeit, bei ihren Eltern Unterschlupf zu finden, zu nutzen.

2. Aber selbst nach der nach hiesiger Ansicht treu- und sittenwidrigen fristlosen Kündigung vom 13.12.2010 wäre eine Verlagerung des Geschäftsbetriebs nach Burghausen wirtschaftlich nicht angezeigt gewesen. Wir legen in diesem Zusammenhang eine Wirtschaftlichkeitsprüfung zu der Frage einer vorübergehenden Verlagerung des Geschäftsbetriebes Marion Stein und des Geschäftsbetriebes Stein & Bauer GbR vor:

Wirtschaftlichkeitsprüfung zu einer vorübergehenden Verlagerung des Geschäftsbetriebes Einzelfirma Marion Stein

Prüfungsgegenstand: Gegenstand der Prüfung ist, ob eine vorübergehende Verlagerung des Geschäftsbetriebes der Einzelfirma Marion Stein (u.a. Versandhandel [REDACTED]) von [REDACTED] München [REDACTED] nach [REDACTED] für den Zeitraum 01.10.2010 bis 31.12.2011 wirtschaftlich möglich und sinnvoll gewesen wäre, oder ob dagegen die – wie durchgeführte – vorübergehende Unterbrechung der Geschäftstätigkeit aus wirtschaftlicher Sicht unausweichlich war.

Die Geschäftstätigkeit ist in der 2-Zimmerwohnung in [REDACTED] nicht möglich, weshalb ein geeigneter Gewerberaum hätte angemietet werden müssen.

1. Erwirtschafteter Rohgewinn anteilig

1.1. Aus der betriebswirtschaftlichen Auswertung des Rechnungswesens (BWA) ergeben sich für den Zeitraum 01.10.2007 bis 30.09.2010 ein gesamter Bruttogewinn aus dem Versandhandel [REDACTED] von 12.184,52 € (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 338,46 €) und 6.408,75 € aus Dienstleistungen im Bereich [REDACTED] (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 178,02 €)

1.2. Gemäß der Berechnung für die Firma [REDACTED]: ohne die in München bezogenen Waren, hätte sich ein Gesamt-Bruttogewinn aus dem Versandhandel von 3.650,71 € ergeben (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 101,41 €) und 6.408,75 € aus Dienstleistungen im Bereich Webdesign (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 178,02 €)

2. Kosten für Verlagerung des Geschäftsbetriebes

- 2.1. Voraussetzungen für eine Weiterführung des Geschäftsbetriebes
 - 2.1.1. Anmietung von Räumlichkeiten (Vergleichsmieten: ca. 600,00 € (inklusive NK)
 - Kaution ca. 1.650,00 €
 - Maklerprovision ca. 1.963,50 €
 - Gesamtaufwand Anmietung: ca. 3.613,50 €
 - 2.1.2. Ausstattung der Räumlichkeiten (EDV, Telefon, Internet, Einrichtung)
 - EDV, Telefon, Internet: ca. 600,00 €
 - Einrichtung ca. 800,00 €
 - Gesamtaufwand Ausstattung: ca. 1.400,00 €
 - 2.1.3. Mieten
 - für 15 Monate ca. 9.000,00 €
 - Gesamtsumme: ca. 14.013,50 €
 - Davon anteilig 50% ca. **7.006,75 €** (50 % Stein & Bauer GbR)

3. Rentabilität bei verlagertem Geschäftsbetrieb

Der für den Zeitraum 01.10.2010 bis 31.12.2011 erwartete Gesamt-Bruttogewinn in Höhe von 4.191,45 € (aus 15 Monaten von 279,43 €) stellt gegenüber den erwarteten Gesamtkosten für die Verlagerung des Geschäftsbetriebes aufgrund der negativen Gewinnerwartung von ca. -2.815,30 € keine Rentabilität dar, mit der sich die Notwendigkeit einer Verlagerung zur Minimierung des Schadens begründen ließe. Die Unterbrechung der Geschäftstätigkeit war daher wirtschaftlich angezeigt.

Wirtschaftlichkeitsprüfung zu einer vorübergehenden Verlagerung des Geschäftsbetriebes Stein & Bauer GbR

Prüfungsgegenstand: Gegenstand der Prüfung ist, ob eine vorübergehende Verlagerung des Geschäftsbetriebes [REDACTED] von [REDACTED] nach [REDACTED] für den Zeitraum 01.10.2010 bis 31.12.2011 wirtschaftlich möglich und sinnvoll gewesen wäre, oder ob dagegen die – wie durchgeführt – vorübergehende Unterbrechung der Geschäftstätigkeit aus wirtschaftlicher Sicht unausweichlich war.

Die Geschäftstätigkeit ist in der 2-Zimmerwohnung in [REDACTED] nicht möglich, weshalb ein geeigneter Gewerberaum hätte angemietet werden müssen.

Die Waren von Lieferanten in und um München wurden im Rahmen der Selbstabholung (just in time) bezogen (vgl. Nachweise durch Rechnungen/Lieferscheine – die jeweiligen Bezugsquellen stellen ein Betriebsgeheimnis dar und dürfen der Klägerin nicht bekannt gemacht werden, sie hat die Domain [REDACTED] gepfändet). Sämtliche Angaben entstammen den Buchhaltungsunterlagen und können ggf. durch einen Sachverständigen überprüft/bewiesen werden.

1. Erwirtschafteter Rohgewinn anteilig

- 1.1. Aus der betriebswirtschaftlichen Auswertung des Rechnungswesens (BWA = B 53) ergeben sich für den Zeitraum 01.10.2007 bis 30.09.2010 ein gesamter Bruttogewinn von 28.704,51 € (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 797,35 €)
- 1.2. Aus beigelegter Auflistung „Aufwendungen nach Lieferanten“ im Zeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2011 ergeben sich Wareneinsatzkosten von gesamt 95.023,65 €. Aus der gleichen Auflistung ergeben sich für die Waren, die im Zuge der Selbstabholung (just in time) direkt abgeholt wurden, Wareneinsatzkosten von gesamt 66.552,78 €
- 1.3. Ohne die in München durch Selbstabholung bezogenen Waren, hätte sich für den Zeitraum Oktober 2007 bis September 2010 ein Gesamt-Bruttogewinn von 8.600,41 € ergeben (entspricht einem monatlichen Bruttogewinn aus 36 Monaten i.H.v. 238,89 €)

2. Kosten für Verlagerung des Geschäftsbetriebes

- 2.1. Voraussetzungen für eine Weiterführung des Geschäftsbetriebes
 - 2.1.1. Anmietung von Räumlichkeiten (Vergleichsmieten: ca. 600,00 € (inklusive NK)
 - Kaution ca. 1.650,00 €

- Maklerprovision ca. 1.963,50 €
- Gesamtaufwand Anmietung: ca. 3.613,50 €
- 2.1.2. Ausstattung der Räumlichkeiten (EDV, Telefon, Internet, Einrichtung)
 - EDV, Telefon, Internet: ca. 600,00 €
 - Einrichtung ca. 800,00 €
 - Gesamtaufwand Ausstattung: ca. 1.400,00 €
- 2.1.3. Mieten
 - für 15 Monate ca. 9.000,00 €
 - Gesamtsumme: ca. 14.013,50 €
 - Davon anteilig 50% ca. **7.006,75 €** (50 % Einzelfirma [REDACTED])

3. Rentabilität bei verlagertem Geschäftsbetrieb

Der für den Zeitraum 01.10.2010 bis 31.12.2011 erwartete Gesamt-Bruttogewinn in Höhe von 3.583,35 € (aus 15 Monaten von 238,89 €) stellt gegenüber den erwarteten Gesamtkosten für die Verlagerung des Geschäftsbetriebes aufgrund der negativen Gewinnerwartung von ca. -3.423,40 € keine Rentabilität dar, mit der sich die Notwendigkeit einer Verlagerung zur Minimierung des Schadens begründen ließe. Die Unterbrechung der Geschäftstätigkeit war daher wirtschaftlich angezeigt.

Wie sich aus diesen Aufstellungen ergibt wäre eine Verlagerung des Geschäftsbetriebs nach [REDACTED] nicht wirtschaftlich gewesen. Die Einzelfirma [REDACTED] hätte für den Zeitraum Oktober 2010 bis Dezember 2011 einen Verlust in Höhe von 2815,30 €, die Firma [REDACTED] einen Verlust von 3423,40 € zu erwarten gehabt. Grund hierfür ist unter anderem, dass die Gewinne für Produkte, die die Firmen als Selbstabholer direkt in München einkauften, weggefallen wären.

Bezüglich der einzelnen Produkte, die als Selbstabholer eingekauft wurden wird eine Liste als

Anlage B 54

vorgelegt. Als Beweis dafür, dass diese Artikel als Selbstabholer eingekauft wurden, werden beispielhaft entsprechende Rechnungen der entsprechenden Firmen vorgelegt als

Anlage B 55.

Daraus ergibt sich eindeutig, dass eine Verlagerung des Geschäftsbetriebs nach [REDACTED] nicht möglich war.

3. Eine Verlagerung in einen anderen Raum in München wäre auf die Schnelle ebenfalls nicht möglich gewesen. Die schwierige Mietsituation in München wird als gerichtsbekannt angenommen. Sollte hierzu weiterer Sachvortrag notwendig sein, so wird höflich um richterlichen Hinweis gebeten. Die Beklagten hätten entweder ein für Wohn- und Geschäftsnutzung passendes Objekt auf die Schnelle finden müssen, was sehr schwierig ist und darüber hinaus mit immensen Mehrkosten verbunden gewesen wäre, so das auch hier

eine Wirtschaftlichkeit des Versandhandels mit dem Konzept der Beklagten auf Dauer nicht gegeben gewesen wäre.

Beweis: Sachverständigengutachten

Selbiges gilt für die Variante, bei der Wohnraum in München und nebenher Geschäftsräume angemietet worden wären.

Beweis: Sachverständigengutachten

Dies hätte insbesondere in Verbindung mit den zu verauslagenden Kautionen eine in diesem Moment bei den Beklagten nicht bestehende Liquidität vorausgesetzt.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt