

Das Landgericht Lüneburg hat in seinem Heinrich-Böll-Haus-Lüneburg-Urteil u.a. folgendes festgestellt:

Vorliegend liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung vor ...

Zum einen **verstößt die Vermietung** der Erdgeschossräume an die Fair Five GmbH als **gewinnorientiertes Unternehmen** wegen der **Art der Nutzung gegen den vereinbarten Vertragszweck**.

Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen, dass **Vertragszweck der Betrieb des Heinrich Böll Hauses** ist ... Danach diene das Objekt, dem **Zweck umwelt- entwicklungs und sozialpolitischen arbeitenden Initiativen in Lüneburg ein gemeinsames Informations-, Kommunikations und Aktionszentrum zu schaffen** ... Danach war ein Kommunikationszentrum als Mittelpunkt des Heinrich Böll Haus vorgesehen, in dem **inhaltliche Arbeit** geleistet werden sollte. ... Bei dem **Café Avenir** handelt es sich um ein **kommerziell und professionell betriebenes öffentliches Café** ... Ungeachtet dass das Café als **Kapitalgesellschaft** gegründet wurde, lag dessen Focus in der Bewirtung der Gäste von außen, **völlig losgelöst von Information, Kommunikation und Aktion** des Vereins. Einzig diese Tätigkeit und zwar in **Gewinnerzielungsabsicht** war **Sinn und Zweck des Café Avenir** ... Überschüsse wurden für die **Expansion der GmbH** genutzt, wie die Anmietung der von Räumlichkeiten der Rösterei zeigt... Das Café ist in der Lage **Gewinne** hierfür zu erzielen, wobei zu vermuten steht, dass dies **insbesondere aufgrund einer für die innenstädtische Lage vergleichsweise niedrige Miete überhaupt erst möglich wird**. Daran, dass die Kapitalgesellschaft durch Expansion Vermögen bildet, ändert auch die Tatsache nichts, dass die Gesellschafter eine kollektive Vorgehensweise vereinbart haben und Entnahmen nicht vorgesehen sind, denn faktisch steigt der Wert des Unternehmens und damit der Gesellschaftsanteile durch Expansion ...“

Zum zweiten verstößt die Vermietung an die Fair Five GmbH und die damit einhergehende Nutzung gegen Nebenpflichten des Mietvertrages. Grundsätzlich ergibt sich aus jedem Schuldverhältnis eine Schutzpflicht ... Hierzu gehört insbesondere die **Pflicht das Objekt nur im Rahmen der behördlichen Genehmigungen zu nutzen, behördliche Vorgaben zu beachten und so den Versicherungsschutz des Gebäudes und die Sicherheit der Nutzer nicht zu gefährden... Hieran hielt sich die Beklagte nicht**. Eine Eintrittspflicht der Feuerversicherung bei Verstoß gegen Brandschutzvorlagen wäre nicht gesichert. **Menschen könnten zu Schaden kommen**.

Eine **behördliche Genehmigung zur Nutzung des EG als Café wie es das Avenir darstellt ist nicht ersichtlich** oder dargetan... Es geht vorliegend **nicht um die Einhaltung des Brandschutzes allein, sondern um die Genehmigung des aktuellen Cafébetriebs**.

Dem Kläger ist die **Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum vertraglichen Ende desselben in 2035 ... nicht zumutbar**. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass das Heinrich-Böll-Haus eine gewachsene Institution in der Stadt Lüneburg ist, mit dem Betrieb ehrenwerte Ziele angestrebt werden. Dennoch muss dies im Rahmen der vertraglichen Inhalte und der gesetzlichen Vorgaben (behördliche Genehmigung/Umfang) geschehen. Dies zu erreichen war dem Kläger in **Ermangelung einer konstruktiven Kommunikation nicht möglich....**

Vielmehr wurde das **Café** (mit mit zeitweilig größeren Abendveranstaltungen) **ungenehmigt betrieben und so der Kläger einem zusätzlichem Haftungsrisiko ausgesetzt**.

Baugeheimungsrechtliche Vorgaben stellen keine reine Formalie da, sondern bezwecken u.a den Schutz von Eigentümern und Nutzern. ..

Anstatt im Sinne des Vertrages Inhalte zum Mietverhältnis freundschaftlich solidarisch... zu ende zu verhandeln, wurde das Mieterhöhungsbegehren des Klägers, welches aus einem Vorschlag des Beklagten resultierte als **geldgierig bewertet und eine öffentliche Kampagne zum Erhalt des Heinrich Böll Hauses gestartet womit der engste Kreis der Vertragsparteien (freundschaftlich-solidarisch) verlassen wurde und Druck auf den Kläger ausgeübt wurde** so dass seine anfänglich bestehende Bereitschaft zu Verhandlungen entfiel. Die Einzelrichterin folgt insoweit den Angaben des Klägers im Rahmen der informatorischen Anhörung, der glaubwürdig und glaubhaft schildert, dass er sich unwohl fühle, wenn er in Lüneburg durch die Straßen geht ... Nachvollziehbar fühlt sich der Kläger verkannt, denn er sieht sich als **großzügigen Vermieter (underrent) und solidarischen Förderer der Sache...**

Dass der Beklagte meint, es liege ein Problem der Selbstwahrnehmung vor, wenn dieser sich verunglimpft fühle, so zeige dies, dass der **Beklagte nicht in der Lage ist, die Bedürfnisse und Interessen des Klägers zu hören, zu würdigen und ggf. im Umgang zu berücksichtigen**. Dass der **Kläger letztlich bemüht war, mit dem Beklagten das Mietverhältnis auf einer neuen Grundlage fortzusetzen, kann ihm nicht zum Nachteil gereichen...**

... Es ist unstrittig, dass in der Vergangenheit Veranstaltungen stattfanden, die zur Intervention der Ordnungsbehörden geführt haben.“

