

OFFENER BRIEF

zu den Ereignissen um das SEEHOTEL SUEDHORN in Wendisch Rietz

Wendisch Rietz am 27.02.2019

Liebe Brandenburger, liebe Gäste, liebe Freunde und Nachbarn am Scharmützelsee,

„I have a dream!“ rief Martin Luther King 1963 mehr als 250.000 Menschen in Washington zu. Auch wir, die Fam. Knoth und ihre fleißigen Mitarbeiterinnen, hatten einen Traum: Wir wollten mit dem SEEHOTEL SUEDHORN das etwas andere Hotel gestalten: Sehr persönlich und unverkrampft, offen und herzlich, ganz ohne Chichi und Künstlichkeit. In aller Bescheidenheit: Das haben wir geschafft! Seit Jahren sind wir bei der Gästebewertung das oder zumindest ein führendes Hotel am Scharmützelsee. Prüfen Sie das gerne mal bei booking.com oder HRS nach. Aber unser Traum wurde abrupt zerstört: Am 15.2.2019 hat eine Zwangsverwalterin im Auftrag der Sparkasse Oder-Spree unseren florierenden Hotelbetrieb zwangsweise beendet. Wir, unsere Mitarbeiterinnen und anschließend unsere Gäste, denen wir unser tiefes Bedauern ausdrücken, mussten das Haus umgehend verlassen. Unmittelbar danach bot die Zwangsverwalterin das Hotel dem von der Sparkasse gewünschten Wettbewerber „MeineZeit Mgt. AG/Satama Saunapark“ an.

Wie kam es dazu?

Unsere Gegner, die (Noch)Eigentümer Astrid & Gerd Müntz aus Bad Saarow (nachfolgend nicht unhöflich, aber der Kürze halber: Müntz) und deren Gläubigerin Sparkasse Oder-Spree behaupten, dass wir uns mit dem Hotel die sprichwörtliche „goldene Nase“ verdienen ohne auch nur einen Cent Pacht zu zahlen. Aber das ist unwahr und verdreht böse die Tatsachen!

Und das ist die wahre Geschichte, das sind die Fakten:

Müntz hatten ihre mit Krediten der Sparkasse und 1 Mio. € Fördergeld der ILB-Investitionsbank Land Brandenburg finanzierte Hotelinvestition 2012 komplett gegen die Wand gefahren: Gäste blieben aus, die Kredite waren gekündigt, die ILB drohte die Rückforderung der Fördermittel an...

Durch einen von Müntz beauftragten Makler an uns vermittelt, baten sie uns im Frühjahr 2012 um Hilfe. Als erfahrene Hoteliers lösten wir das Problem mit einem von den Müntz-Gläubigerbanken akzeptierten Sanierungskonzept und retteten Müntz vor dem wirtschaftlichen Ruin.

Im November 2012, als wir das Hotel von einem Vorpächter, mit dem Müntz auch im Streit lag, übernahmen, stellten wir entsetzt fest, dass uns Müntz vorsätzlich betrogen hatten: Das Haus war nicht fertig gestellt, die Betriebserlaubnis war durch gravierende Baumängel gefährdet, behauptete Ausstattungen waren nicht vorhanden! Nur einige Beispiele: Der 2. Fluchtweg war nicht nutzbar, die Lüftung und das Abwasser funktionierten nicht (Es stank im Haus nach Fäkalien!), die Kommunikationstechnik versagte ihren Dienst usw., usw. Kurz: Es funktionierte nicht viel!

Dennoch haben wir die Pacht gezahlt bis Müntz klar stellte, dass sie sich jeglicher Mängelbeseitigung und Kooperation verweigern. Zwischen Müntz und uns entstand ein tiefes Zerwürfnis. Also verwendeten wir fortan den Pachtzins zur Mängelbeseitigung, die uns bis heute ca. 100 Tsd. € kostete. Darüber hinaus zahlten wir von Anfang an die Mietverbrauchskosten (außer Strom) des Mieters Bäcker Dreißig, während dessen Miete einschließlich seiner Verbrauchskostenvorauszahlungen erst von Müntz, später von der Zwangsverwalterin kassiert wurden.

Um den Streit zu beenden, unterbreiteten wir im Sommer 2013 Müntz angesichts ihrer Grundschulden von 1,365 Mio. € ein Kaufangebot über 1,4 Mio. €. Doch Müntz verlangte über 2 Mio. €...

Daraufhin schalteten sich die Müntz-Gläubigerbanken Sparkasse und ILB aktiv ein. Die Sparkasse nahm eine Bewertung der Immobilie vor und teilte Müntz und uns im Dezember 2013 schriftlich mit, dass sie einen wirtschaftlich vernünftigen Preis bei max. 1,1 Mio. € sieht. Die Banken stellten Müntz ein Ultimatum zum Verkauf bis Ende Januar 2014.

So kam es Mitte Januar 2014 zum Grundstückskaufvertrag mit André Knoth als Käufer. Als Preis wurden 1,15 Mio. € beurkundet, weil wir bereit waren, die letzte noch nicht an Müntz geflossene ILB-Förderrate von 50 Tsd. € auf den von der Sparkasse vorgegebenen Preis aufzuschlagen. Wir verpflichteten uns, das Haus im aktuellen Zustand, also mit Restmängeln, zu übernehmen, während **Müntz auf Pachtforderungen verzichtete und sich verpflichtete, eine gegen uns eingereichte Räumungsklage zu beenden**. Als aufschiebende Bedingungen des Vertrages waren die Entlassung von Müntz aus der Haftung für die Förderung, deren Übernahme durch uns und die Übergabe der Belege zur Verwendung der Fördermittel festgelegt. Im Herbst 2014 genehmigte die ILB den Vertrag und übertrug die Auflagen der Förderung, für die seitdem wir (!) haften, auf uns.

Danach – also noch in 2014 – hätte der Kaufvertrag vollzogen werden können...

Doch kaum aus der Haftung für die Förderung entlassen, verweigerte Müntz jegliche Vertragserfüllung. Wie sich später vor Gericht heraus stellte, hatten Müntz den Vertrag nur abgeschlossen, um ihre Banken ruhig zu stellen. Sie setzten ihre Vertragsverletzung selbst dann noch fort, nachdem **André Knoth den gesamten Kaufpreis vorfällig im September 2015 auf das notarielle Treuhand-konto gezahlt hatte!**

Wir mussten Müntz auf Vertragserfüllung verklagen. Das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder), das den Kaufvertrag für wirksam erklärte und Müntz zu dessen Erfüllung verurteilte, wurde im November 2016 rechtskräftig.

Nun also – Ende 2016 – hätte der Kaufvertrag umgesetzt werden können...

Doch jetzt verweigerte die Sparkasse Oder-Spree die Annahme des Kaufpreises! Die Sparkasse hatte uns für den Kauf einen Kredit in Aussicht gestellt, zu dem wir im Frühjahr 2014 bereits die Stellen hinter dem Komma des Zinses verhandelten. Doch im Sommer 2014 vollzog die Sparkasse einen radikalen Kurswechsel (Ein Schelm, wer Arges dabei denkt...): Unter Verletzung des Bankgeheimnisses und des dem Käufer geschuldeten Vertrauensschutzes legte die Sparkasse unseren Kaufvertrag ihrem Top-Kunden Herrn Splanemann-DuChesne, der bestimmender Mehrheitsaktionär der Satama ist, offen und warb ihn gemeinsam mit ihren Schuldnern Müntz als Erwerber. Diese Tatsache haben uns sowohl ein beteiligter Zeuge aus der Sparkasse als auch Herr Splanemann-DuChesne persönlich bestätigt.

Aber dem Deal war unser Grundstückskaufvertrag im Weg! Um den Vertrag, den wir vertragstreu erfüllten, auszuhebeln, veranlasste die Sparkasse unter Zugrundelegung ihrer Grundschulden sowohl ein Zwangsversteigerungs- als auch ein Zwangsverwaltungsverfahren. Diese Zwangsmaßnahmen richten sich zwar rechtlich gegen die Schuldner Müntz, treffen aber in ihrer praktischen Wirkung nur uns und unseren Kaufvertrag! Denn sie führen dazu, dass wir mit Zahlungen an die Zwangsverwalterin erst die Schulden der vertragsbrüchigen Müntz abarbeiten sollten, um dann das Hotel via Zwangsversteigerung zu verlieren...

Wer nur ein bisschen etwas vom Hotelgeschäft versteht, der weiß, dass ein Hotel mit 36 Zimmern, von dem eine Familie leben muss, betriebswirtschaftlich nie und nimmer in der Lage ist, eine Doppelbelastung aus Pacht und Kredit zu verkraften. Das weiß natürlich auch die Sparkasse! Wer also so wie die Sparkasse vorgeht, der verfolgt nicht in erster Linie das Ziel, seine Außenstände zügig zurück zu bekommen – denn sonst würde die Sparkasse den Kaufpreis annehmen! –, sondern der will das Hotel und seine Betreiber ruinieren!

Unserem jetzigen Kreditgeber konnten wir als Sicherheit nur unser Kaufmannswort, aber keine Grundschuld bieten; Folge: Sehr hohes Risiko, sehr hohe Zinsen. Der länger als 3 Jahre (!) „brach“ liegende Kaufpreis kostete uns bislang über 200 Tsd. € an Zinsen und Nebenkosten! Und die uns aufgezwungenen Rechtsstreitigkeiten kosten uns zusätzlich jährlich 30 bis 60 Tsd. €. Also nichts mit „goldener Nase“...

Vor diesem Hintergrund haben wir uns den Zwangsmaßnahmen selbstverständlich verweigert, aber der Sparkasse und ihrer Zwangsverwalterin etliche Lösungsvorschläge, zuletzt am 1.2.2019, unterbreitet. Alle wurden abgelehnt! Eine im Januar 2017 mündlich verabredete Einigung hat die Sparkasse wenige Tage später widerrufen!

So kam es zu den eingangs geschilderten Geschehnissen.

Was Sie, liebe Gäste und Mitbürger, noch wissen sollten:

- Als erfahrene Hotelkaufleute haben wir vor der Zahlung des Kaufpreises bei der Sparkasse nachgefragt, ob es dabei bleibt, dass sie bei Kaufpreiserhalt das Grundbuch frei gibt. In ihrer schriftlichen Antwort vom 11.9.2015 führt die Sparkasse ohne Einschränkung dazu aus – Zitat:

„Wir sind unverändert gern bereit, für die zu Gunsten unseres Hauses im Grundbuch von Wendisch-Rietz, Bl. 1741, eingetragenen Grundschulden in Höhe von insgesamt 1.365.000,00 € gegen eine Zahlung des Kaufpreises und dessen freie Verfügbarkeit zu unseren Gunsten unseres Hauses i.H.v. 1.150.000,00 € die Löschungsbewilligung zu erteilen.“

Darauf haben wir uns verlassen und am 25.9.2015 den Kaufpreis gezahlt. Da die Sparkasse ihre Zusage nicht einhielt, haben wir sie verklagt und eine Niederlage erlitten. Die Gerichte vertreten die Auffassung, dass wir als verständige Kaufleute im Gesamtzusammenhang hätten erkennen müssen, dass das, was die Sparkasse schwarz auf weiß geschrieben hat, von ihr nicht wirklich so gemeint war und sie sich deshalb auch nicht daran halten müsse...

Nicht nur wir, auch die uns vertretenden und weitere von uns kontaktierte Juristen halten diese „Rechtsprechung“ für paradox und willkürlich.

- Den ersten Zwangsversteigerungstermin im Februar 2017 hat André Knoth verhindert, indem er der Sparkasse die erstrangige Grundschuld zu dem von der Sparkasse benannten Preis von 414 Tsd. € abkaufte. Obwohl die Sparkasse als Profi selbstverständlich weiß, dass sie gesetzlich zur Mitwirkung verpflichtet ist, verweigert sie seit 2 Jahren (!) **vorsätzlich rechtsverletzend** ihre Zustimmung zur Umschreibung der Grundschuld im Grundbuch!
- Der Räumungstitel gegen uns kam zustande, weil die Gerichte die Auffassung vertraten, dass die von Müntz aufrecht erhaltende Klage schwerer wiegt als ihre vertragliche Verpflichtung, die Klage zurückzunehmen. Dieses gezielt vertragsbrüchige Verhalten von Müntz kommt dem Erschleichen eines Titels gleich. Deshalb waren wir der festen Überzeugung, dass unsere Vollstreckungsabwehrklage mit dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen die Räumung Erfolg haben wird. Das Landgericht Frankfurt (Oder) blieb aber bei seiner aus unserer Sicht nicht nachvollziehbaren Auffassung und wies unseren Antrag zurück. Diese Entscheidung erreichte uns am Abend des 14.2.2019.
- Bei ihrem Vorgehen nimmt die Sparkasse billigend in Kauf, dass die in das Hotel geflossenen Fördermittel – also Ihre Steuergelder, liebe Mitbürger! – vernichtet werden, denn ein Zwangsversteigerungserwerber muss nicht wie wir für die Einhaltung der Förderbedingungen, also den Erhalt von Arbeitsplätzen (!), haften!
- Die weiteren Kreditsicherheiten, die die Sparkasse z. B. zum Bad Saarower Haus ihrer Schuldner inne hat, lässt sie u. W. seit Jahren unangetastet und schont ihre Schuldner. Nochmal: Ein Schelm, wer Arges dabei denkt...
- Während unserer Betriebsferien ist Müntz in der Nacht vom 15. zum 16.1.2019 mit einer professionellen Einbrecher-Truppe in das Hotel eingebrochen, um es zu besetzen und uns

auszusperren. Darüber hinaus haben sie schweren Diebstahl begangen. Die Polizei hat den Spuk beendet; wir haben das Hotel wie geplant ab 24.1.2019 fortgeführt und dann am 15.2.2019 im Auftrag der Sparkasse (vorerst) verloren. Unser florierender Hotelbetrieb wurde zielgerichtet zerstört...

Wir halten das Verhalten der öffentlich-rechtlichen Sparkasse Oder-Spree – laut Satzung & Gesetz dem Gemeinwohl verpflichtet – für schändlich und vollkommen unfassbar!

Aber, liebe Mitbürger und Gäste, wir bleiben standhaft, unbeugsam und kämpfen weiter! Wir halten es mit der seinerzeitigen Abgeordneten des spanischen Parlaments Dolores Ibárruri, die im spanischen Bürgerkrieg, als die spanischen mit Unterstützung der deutschen und italienischen Faschisten vor Madrid standen, weltberühmt und legendär wurde mit ihrem Ruf: „NO PASARÁN!“ (Sie werden nicht durchkommen!)

Liebe Mitbürger und Gäste, unsere treuen Mitarbeiterinnen und wir sind für jede Unterstützung dankbar. Wenn Sie Fragen haben, stehen wir gerne bereit. Wenn Sie uns helfen wollen, zögern sie nicht: Äußern Sie sich! Teilen Sie mit, wie Sie über ein derartiges Verhalten einer öffentlich-rechtlichen Sparkasse denken.

Den Wahrheitsgehalt unserer vorstehenden Erklärung versichern wir hiermit öffentlich an Eides statt.

Mit herzlichen Grüßen

**Die SUEDHÖRNER: Ihre Familie André, Ursula & Joachim Knoth
und ihre treuen 10 Mitarbeiterinnen
Strandstraße 6
15864 Wendisch Rietz
seehotel@suedhorn.de**

V.i.S.d.P.
Joachim Knoth
Strandstraße 6
15864 Wendisch Rietz