

Joachim Kafert, Heinsestr. 11, 13467 Berlin

Herr und Frau [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Berlin

07.06.2026

Letztmalige Aufforderung zur Vertragserfüllung, hilfsweise Aufforderung zur verbindlichen Erklärung / Vereinbarung vom 24.03.2024 (Kioskanlage Reinickendorf)

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

sehr geehrte Frau [REDACTED]

ich nehme Bezug auf unsere rechtsverbindliche Vereinbarung vom 24. März 2024 über den Verkauf und den Wiederaufbau der Kioskanlage (vier Pavillons) an der Gorkistraße 28 / Ecke Eschachstraße.

Sie behaupten mir gegenüber beharrlich, der Vertrag sei hinfällig, da das Bezirksamt Reinickendorf eine Fortführung blockiere. Diese Schutzbehauptung ist durch die zivil- und verwaltungsrechtliche Aktenlage nunmehr lückenlos widerlegt. Mir liegt der offizielle Schriftverkehr Ihrer Hausverwaltung [REDACTED] an das Straßen- und Grünflächenamt vom 23.05.2024 vor. Gleichzeitig verweise ich auf das Schreiben der *Trockenbau Express Ltd.* vom selben Tage (23.05.2024), mit dem Ihnen ein detaillierter Bauablaufplan zur Instandsetzung des Brandschadens bis zum 31.12.2024 vorlag.

Ich fordere Sie hiermit letztmalig auf, Ihre vertraglichen Pflichten vollumfänglich zu erfüllen.

1. Die Sachlage: Verbriefte Planungssicherheit bis Ende 2027

Es ist eine unumstößliche Tatsache, dass das Bezirksamt Reinickendorf Ihnen nach dem Brandereignis eine reguläre Verlängerung der Sondernutzungserlaubnis bis zum 31.12.2027 erteilt und übersandt hat. Das Rathaus hat damit trotz Kenntnis des Schadens offiziell die städtebauliche Zulässigkeit der Pavillons für weitere vier Jahre gemäß § 11 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) bestätigt. Auf dieser rechtlich gesicherten Basis haben wir im März 2024 unseren Vertrag geschlossen. Sie besaßen volle Planungssicherheit, um das Projekt gemeinsam mit mir fortzuführen.

2. Ihr schwerwiegendes vertragliches Fehlverhalten und aktive Vereitelung

Noch am 23.05.2024 hat Ihre Hausverwaltung mein umfassendes Bewirtschaftungskonzept „Die Gorki-Pavillons 2025“ offiziell beim Amt eingereicht. Ihnen lag zeitgleich der präzise Ablaufplan zur Dachbalkenreparatur vor. Kurz darauf haben Sie das Projekt jedoch vorsätzlich sabotiert:

- Sie haben dem Bezirksamt eigenmächtig mitgeteilt, die Anlage lieber abreißen als wieder aufbauen zu wollen. Sie vernichten damit grundlos einen immensen Sachwert und brechen unsere Vereinbarung sehenden Auges.

- Sie haben sich mit dem Amt in einen pflichtwidrigen Schriftverkehr über meine private wirtschaftliche Rentabilität als Käufer eingelassen. Es wäre Ihre vertragliche Pflicht gewesen, einer solchen behördlichen Einmischung in meine verfassungsmäßig geschützte Wirtschaftsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 12 GG) vehement entgegenzutreten, anstatt diese als Ausrede für ein vorzeitiges Aufgeben zu dulden.
- Dieses Verhalten stellt eine treuwidrige Verhinderung des Bedingungseintritts gemäß **§ 162 Abs. 1 BGB** dar. Rechtlich gilt die Bedingung damit als eingetreten. Sie können sich nicht auf eine Unwirksamkeit berufen, die Sie selbst provoziert haben.

3. Der Beweis: Die Erklärungen im BVV-Protokoll vom 11.12.2024

Dass Ihr Argument „Die Stadt will einfach nicht“ in sich zusammengebrochen ist, beweist das offizielle Protokoll der Bezirksverordnetenversammlung (BVV, Drucksache 2261/XXI). Die zuständige Bezirksstadträtin Frau Schrod-Thiel stellte dort vor dem gesamten Bezirksparlament unmissverständlich klar:

„...dass die aktuelle Nutzerin der Fläche natürlich erstmal privatrechtlich die Angelegenheit klären muss und erst wenn dann unkostenfrei ein Übertrag erfolgt ist, könnte wiederum ein Antrag bei uns im Bezirksamt gestellt werden.“

Die oberste Dienstherrin des Amtes bestätigt öffentlich, dass der Weg für meinen Antrag im Rahmen des behördlichen Ermessens nach § 40 VwVfG frei ist, sobald der privatrechtliche Vertrag vollzogen ist. Das Protokoll belegt zudem, dass das Amt nur deshalb von einem Rückbau ausgeht, weil Sie diesen dort fälschlicherweise gemeldet haben.

4. Striktes Trennungsgebot der zivilrechtlichen Sphären

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass zwischen den mietrechtlichen Streitigkeiten des ehemaligen Mieters und meinen Ansprüchen aus dem Kauf- und Vorvertrag vom 24.03.2024 eine strikte juristische Trennung besteht. Versuche Ihrerseits, diese rechtlich völlig autarken Sachverhalte miteinander zu vermengen oder mich für mietrechtliche Versäumnisse Dritter in Haftung zu nehmen, gehen rechtlich ins Leere. Das Landgericht Berlin II hat in den Entscheidungsgründen des Urteils (Az. 3 O 102/25) ausdrücklich klargestellt, dass meine zivilrechtlichen Ansprüche aus dem Kaufvertrag unberührt bleiben. Lediglich aus Gründen der absoluten Rechtssicherheit für mein eigenes Kaufvorhaben und zur Vermeidung von Missverständnissen bezüglich des weiteren Bauablaufs gemäß **§ 242 BGB (Treu und Glauben)**, zeige ich Ihnen nachfolgend die geordnete Räumungssituation an.

5. Systematische Sabotage, rechtswidrige Drohungen und Verursachung von Frustrationsschäden

Zu Ihrem vertragswidrigen Verhalten passt, dass Sie bereits im Jahr 2024 heimlich die Strom- und Wasserzähler der Pavillons abgemeldet haben, um den Wiederaufbau physisch unmöglich zu machen. Dies stellt eine verbotene Eigenmacht gemäß **§ 858 BGB** dar. Ihren Höhepunkt fand diese gezielte Sabotage im Schreiben Ihres Prozessbevollmächtigten vom 05.03.2026 an die von mir beauftragte Firma [REDACTED] Gerüstbau. Darin wurde unter bewusster Vorspiegelung falscher Tatsachen behauptet, das Mietverhältnis sei beendet und das Gerüst eine rechtswidrige Eigentumsstörung im Sinne des § 1004 BGB. Tatsächlich befand sich das Verfahren zu diesem Zeitpunkt im laufenden Berufungsverfahren; das Urteil war weder rechtskräftig noch nach § 708 ff. ZPO vollstreckbar.

Die infolge dieser unberechtigten Klagdrohung ausgelöste Kettenreaktion ist durch die E-Mail der Firma [REDACTED] vom 20.03.2026 lückenlos dokumentiert. Aus nackter Existenzangst vor einem unberechtigten Prozess hat das Gerüstbauunternehmen

das Bauvorhaben am 04.05.2026 vorzeitig abgebrochen und die Schlussrechnung gestellt. Sie haben damit im laufenden Vertrag die Baustelle physisch zerschlagen und mir erhebliche Frustrationskosten verursacht, für die Sie gemäß **§ 280 Abs. 1 BGB (Schadensersatz wegen Pflichtverletzung)** vollumfänglich haften.

6. Ordnungsgemäße Räumung der Pavillons 2 und 3 / Fortbestehender Besitz an Pavillon 4

Infolge des nunmehr rechtskräftigen Urteils gegen den ehemaligen Mieter teile ich Ihnen rein informatorisch mit, dass sämtliche Materialien aus den Pavillons Nr. 2 und Nr. 3 entfernt wurden. Diese Objekte stehen Ihnen zum Ablauf Ihrer gesetzten Frist am 10.06.2026 frei zugänglich zur Verfügung. Die Herausgabepflicht aus § 546 BGB ist damit für diese Objekte erfüllt.

Das dortige Räumungsurteil erstreckt sich explizit nicht auf den Pavillon Nr. 4. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich an Pavillon Nr. 4 die alleinige, rechtmäßige Schlüssel- und Besitzgewalt gemäß **§ 854 Abs. 1 BGB (Tatsächliche Gewalt/Besitz)** innehabe. Das Objekt ist mit einem von mir installierten Schloss gesichert und dient derzeit als aktives Materiallager für die Fortführung des Gesamtprojektes. Jedes unbefugte Betreten, Aufbrechen oder der Austausch von Schlössern an Pavillon Nr. 4 durch Sie oder Ihre Erfüllungsgehilfen stellt eine illegale Besitzstörung sowie verbotene Eigenmacht gemäß **§ 858 BGB** dar. In diesem Fall greifen meine Rechte auf Besitzwehr und Besitzkehr nach **§ 859 BGB**.

7. Hilfsweise Aufforderung zu einer verbindlichen Erklärung zur Rechtssicherheit

Sollten Sie sich ungeachtet der oben genannten Fakten weiterhin weigern, den Vertrag vom 24.03.2024 zu erfüllen, fordere ich von Ihnen zwingend eine verbindliche, schriftliche Erklärung. Dieser Anspruch auf Aufklärung und Auskunft ergibt sich direkt aus den vertraglichen Nebenpflichten des **§ 241 Abs. 2 BGB (Schutz- und Informationspflichten)**, um einen widersprüchlichen Sinneswandel (*venire contra factum politium*) auszuschließen. Ich fordere Sie auf, mir im Falle der endgültigen Erfüllungsverweigerung schriftlich zu bestätigen:

1. Dass Sie die vertragliche Vereinbarung von sich aus nicht mehr fortführen werden,
2. Dass Sie gegen die Absichten des Bezirksamtes Reinickendorf weder Widerspruch einlegen noch Klage erheben werden und
3. Dass Sie die Erfüllung des Kaufvertrages mit mir hiermit endgültig und unwiderruflich verweigern.

Fristsetzung

Ich fordere Sie hiermit auf, mir bis zum **19. Juni 2026 (Posteingang bei mir)** schriftlich zu bestätigen, dass Sie entweder die vollumfängliche Vertragserfüllung einleiten oder mir die geforderte verbindliche Erklärung der Erfüllungsverweigerung zukommen lassen.

Sollte diese Frist fruchtlos verstreichen, wird mein Rechtsanwalt unverzüglich Schadensersatzklage statt der Leistung gemäß **§§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB** (hilfsweise gemäß **§ 283 BGB** wegen von Ihnen verschuldeter Unmöglichkeit) erheben.

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Kafert

