

Zeugenaussage

Hiermit sage ich – Christiane Höpfner, wohnhaft und zu laden über Kirchstraße 11a, 38855 Danstedt – wie folgt als Zeugin aus und bin bereit, diese Aussage auch vor Gericht und unter Eid zu wiederholen:

Ich kenne Herrn Ralf Lehder seit vielen Jahren als Kunde und Geschäftspartner der ehemaligen Banse und Grohmann GmbH / Wernigerode, wo ich als Buchhalterin und Sekretärin arbeitete. Seit 2022 führt Ralf Lehder die ehemalige Banse und Grohmann GmbH / Wernigerode mit der „WWW-Agentur UG“ weiter, nachdem die Herren Banse und Grohmann in Rente gingen.

Seither mache ich die Buchhaltung für diese neue Agentur von Ralf Lehder.

Herrn Seiffert kenne ich als Vermieter der WWW-Agentur persönlich nicht. Wir hatten uns lediglich 2-mal in einem Café in Blankenburg getroffen, wo mich Herr Lehder dem Herrn Seiffert als Buchhalterin vorstellte.

Aussage 1: Heizung in den Geschäftsräumen

Zwischen 2022 und 2024 war ich zu Absprachen, Belegen etc. für die Buchhaltung einige Male in den Geschäftsräumen Tränkestr. 11. In den kalten Monaten stellte ich dabei ausnahmslos fest, dass die Räume sehr kalt und kaum beheizt waren. Herr Lehder teilte mir dazu mehrfach mit, dass die Heizung defekt sei, kaum heizte, er die Heizung selbst nicht regulieren bzw. einstellen könne, weil die Regelung der Heizung nicht in seinen Geschäftsräumen, sondern in einem gegenüber liegendem Gebäude, dort in einem Kellergewölbe direkt neben der Heizungsanlage installiert sei.

Zu Absprachen im Besprechungsraum stellte ich in kalten Monaten fest, dass 2 Heizkörper (Eingangs- und Besprechungsraum) zwar hoch aufgedreht waren, jedoch nahezu kalt blieben – dies bis zum Ende der Besprechungen. Die Raumtemperaturen dürften dabei max. 12 bis 14 Grad betragen haben. Es war sehr kalt! Ich habe ungläubig selbst, aber erfolglos versucht, diese Thermostate voll aufzudrehen.

Auch die hinteren, größeren Arbeitsräume waren sehr kalt und kaum beheizt, trotz aufgedrehter Thermostate

Aussage 2: Kündigungen Mietvertrag, Personal

Im März 2023 reichte mir Herr Lehder eine Gasabrechnung der Stadtwerke Blankenburg i.H.v. 3.907,28 € ein, dies für 25 Tage heizen (Mitte Nov. bis Mitte Dez. 2022, dem Beginn Betriebsferien). Ich bestätige, dass bis November 2022 noch keine Heizung erforderlich war.

Kurz darauf teilte mir Herr Lehder mit, der Mitarbeiter Benjamin Busch habe zufällig mit einem Laser-Strahl-Messgerät festgestellt, dass zwei hintere – nicht angemietete! - Räume und eine Durchgangstür viel wärmer waren, als die Geschäftsräume. Ich habe kurz darauf Fotos von Ralf Lehder dieser Räume und deren Heizkörper mit Laserstrahl-Messungen gesehen.

Im Oktober 2023 reichte mir Herr Lehder seine schriftliche Kündigung des Mietvertrages und von Frau Denise Bartz ein. Ein Heizungstechniker habe Herrn Lehder mitgeteilt, die gesamte Heizungsanlage sei irreparabel defekt, über 30 Jahre alt, es gäbe keine Ersatzteile mehr sowie weitere Mängel und Defekte (Grünspan). Der Heizungstechniker habe die Reparatur mit den Worten verweigert „... **sonst öffnen ich die Büchse der Pandora**“. Ich erhielt dazu auch ein weiteres Schreiben der Anwältin von Ralf Lehder zu den



Akten.

In diesem Gespräch teilte mir Herr Lehder auch mit, dass er seine Öffnungszeiten ab Oktober 2023 auf 3 Stunden reduzieren müsse, Herrn Benjamin Busch nicht fest einstellen könne und dass er erhebliche Umsatzverluste erwarte. Die Raumtemperaturen seien weder Mitarbeitern noch Kunden gegenüber zumutbar, außerdem verbieten „Arbeitsschutzgesetze“ (angeblich min. 16 Grad Celsius) die Beschäftigung von Mitarbeitern bei Raumtemperaturen von morgens 9 – 12, bzw. bis zum Feierabend max. 14 – 16 Grad Celsius (je nach Außentemperaturen und Wasserstand der Heizung).

Er habe mit seinen Leuten auch bereits gesprochen. Auf eine Reduzierung auf den Mindestlohn und eine Arbeitszeitverkürzung – zumindest über den Winter – haben diese sich nicht eingelassen, auch nicht auf Kurzarbeit bzw. Kurzarbeit „Null“. Da ich Frau Denise Bartz noch aus Zeiten der „Banse & Grohmann GmbH“ kenne, weiß ich, dass sie täglich Arbeitswege von etwa 130 km tätigen musste, was damit auch gar nicht zu finanzieren wäre.

Schließlich bestätige ich, dass Herr Lehder auf der Suche nach neuen Räumen war, aber bislang nichts finden konnte. Es gäbe zwar Räume in Blankenburg, doch diese seien alle in katastrophalem Zustand und er müsse die Herrichtung vorfinanzieren.

Bei einem frei stehenden Gebäude sah es zunächst gut aus (Kauf oder Miete), danach habe sich der Vermieter aber nicht mehr gemeldet und auf Anrufe nicht mehr reagiert (nach Rückfrage: Gebäude in Käthe-Kollwitz-Straße, Familie Dietrich). Auch bei der Stadt Blankenburg habe er ergebnislos nachgefragt. Herr Lehder sagte mir, es bliebe ihm nichts anderes übrig, als in den Räumen des Herrn Seiffert nochmal „überwintern“ zu müssen - auch wegen der Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Aussage 3: Zustand Fußboden

Ralf Lehder bat mich Ende Februar 2024 um Hilfe bei seinem Auszug bzw. Reinigung aus den Geschäftsräumen, sobald die Räume geräumt seien. Das tat ich zweimal gerne.

1. mal am 16. März 2024: Herr Lehder sagte, der große Werkstisch sei nun abgebaut, wir könnten reinigen. Am 16. März 2024 waren die Geschäftsräume bereits komplett geräumt, ausgenommen einer kleinen Arbeitspalette, auf der Werkzeug, Reinigungsmittel und Reste für den Vermieter standen. Diese „besenreine“ Reinigung sollte erfolgen, weil der Vermieter die Woche darauf am 18. März die Räume angeblich abnehmen wollte.

Ich kehrte die gesamten hinteren Geschäftsräume ab dem Eingangsbereich sauber! Herr Lehder löste während dessen Werbeschriften von den vorderen Schaufenstern. Als ich fertig mit Kehren war, fotografierte Herr Lehder die Räume ab, um die Fotos an den Vermieter zu senden. Dabei lag wohl noch ein kleines Häufchen im hinteren Teil der Geschäftsräume.

2. mal am 13. April 2024: Herr Lehder bat mich am 13. April um eine erneute und abschließende Reinigung. Er habe die Auflagen des Vermieters zur Übergabe (Bohrlöcher geschlossen, Werbeschriften von den Schaufenstern gelöst u.a.) erfüllt. Herr Lehder sagte allerdings, es gäbe noch eine „Nachwehe“ wegen einer defekten Schaufensterscheibe, die wohl weiter zu springen drohe, wenn er diese Werbeschriften lösen



würde.

Ich kehrte und wischte am 13. April alle Räume sehr sauber. Außerdem reinigte ich die Schaufenster von innen, auch von Kleberesten der Werbebeschriftungen, die Fensterböden und Fensterbretter der hinteren Fenster. Das hatte einige Stunden in Anspruch genommen, danach fotografierte Herr Lehder wieder alles ab, um es dem Vermieter zu senden.

Während und nach meinen Reinigungsarbeiten stellte ich keine nennenswerten Beschädigungen / Kratzer des Fußbodens fest.

Fotos Fußboden:

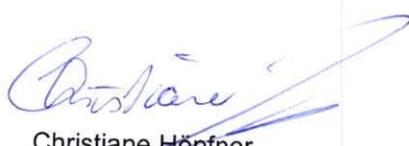
Herr Lehder zeigte mir jüngst die Fotos von Herrn Seiffert aus dessen E-Mail vom 24. Oktober 2024, dazu seine Fotos aus März und April 2024, die er nach meinen Reinigungen der Räume fotografiert hatte.

Ich habe mir den aktuellen Zustand des Fußbodens am 18. Januar 2025 nun auch persönlich noch einmal angesehen. Dabei stellte ich fest, dass

- der gesamte Fußboden sehr stark mit Dreck und Staub bedeckt war,
- sich im Staub sehr viele Fußspuren von Handwerkernsohlen / Schuhen fanden,
- sich im Inneren der Räume ansonsten keine Veränderungen zeigten (Handwerkerarbeiten, Installationen).
- Die Räume befanden sich im gleichen Zustand, wie nach der Räumung zuletzt gesehen, sogar die kleine Handwerker-Palette von Herrn Lehder stand noch an gleicher Stelle, wie und wo ich sie zuletzt sah.

Ich bestätige hiermit, dass diese erheblichen und massiven Kratzer, die Herr Seiffert an Herrn Lehder am 24. Okt. 2024 schickte und ich sie am 18. Januar 2025 sah, keinesfalls den Zustand des Fußbodens nach Räumung und Reinigung der Räume am 16. März, noch am 13 April 2024 darstellen! Solche massiven Kratzer habe ich bis zum 13. April 2024 nicht feststellen können.

Zeugenaussage geschlossen, Danstedt am 20.02.2025


Christiane Höpfner