

K/S Schöneiche A
Management-rapport – III. kvartal 2012
Mensch & Partnerne Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Lejeforhold

I forbindelse med ombygning og indretning af Rossmann-filialen var det også aftalt at nyorganisere affaldspladsen ved bagsiden samt lave en generel oprydning og rydning af området bag ved leveringsrampen, hvor hele kølesystemet er pladseret. Deponeringspladsen blev flyttet fra husets bagved til området ved siden af garagerne. Dette arbejde er også afsluttet i september og lejerne er meget tilfredse med nyordningen.



Ligeledes blev vedligeholdelse og rengøring af p-pladserne og alle udendørs anlæg intensiveret for at højne helhedsindtrykket. Dette koster en anelse mere, men er nødvendige i forbindelse med Aldi's flytning og lejernes tilfredshed. Omkostningerne bliver omlagt til lejerne.

Andre lejeforhold:

Fra arkitekt Skalda har vi modtaget første udkast med forskellige alternativer til en mulig udvidelse af bagerforretningen med en lille café. Lejeren er fortsat meget interesseret og vi har bedt arkitekten om at afstemme de forskellige muligheder direkte med lejren, hvorefter vi drøfter de økonomiske forhold. Vores forslag til lejeren er umiddelbart, at han evt. selv bekoster udvidelsen mod at vi fastholder lejen i en rimelig periode (8-10 år). Dermed sikrer vi naturligvis også en langsigtet udlejning gennem "bagdøren". Men lejeren har endnu ikke udtalt sig om denne mulighed.

Lejeren, lægen fru Dr. Hennicke har i sidste kvartal afsluttet den i sommeren 2011 bevilligede ombygning af lægepraksissen og vi er i færd med at tilpasse lejekontrakten på den nye indretning og nyaftalte løbetid.

Lokalet med håndarbejdesbutikken, hvor lejeren havde opsagt sit lejemål til ophør pr. 30.09.2012 blev genudlejet fra 1. oktober 2012 til drift af en skønhedssalon med kosmetikbutik.

Lejekontrakten med fa. ATIS Systems GmbH udløb den 31.08.2012 men vi har lavet en aftale om forlængelse med årlig løbetid og et tillæg til kontrakten er ved at blive underskrevet.

Lejekontrakten med advokat fru Peters udløb den 15.09.2012 men blev forlænget med 2,5 år frem til 15.03.2015.

Ejendommen

Vi havde i længere tid problemer med rullegitteret til Netto-butikken, som ikke fungerede ordentlig. I sidste kvartal var det absolut nødvendigt, at lave en gennemgribende reparation og det kostede ca. € 1.000,00.

I forbindelse med den fra 1.1.2013 gældende lov om løbende kontrol af varmvandsforsyning på legioneller er det endelig afklaret, at dette lovforslag kun får betydning for ejendommen Kalkbergerstr. 10-12, da den anden ejendom har decentraliseret varmtvandsforsyning. Loven betyder, at der for ejerens regning skal installeres den nødvendige teknik, således at der kan tages prøver af varmtvand før udledelsen til lejerne. Vi har dog besluttet at udsætte installationen indtil videre, da der p. t. allerede arbejdes på tilpasning af loven gennem et ny cirkulære.

Aktuelle Mieterübersicht:

Dietlind Wohler	70,83	290,00 €	250,00 €	0,00 €	540,00 €	01.11.11	unbestimmt
Rossmann	896,00	9.000,00 €	550,00 €	1.814,50 €	11.364,50 €	01.06.12	30.06.22
Krüger GbR	40,76	630,00 €	100,00 €	138,70 €	868,70 €	01.12.95	30.11.15
Ha Than Dinh	24,13	300,00 €	60,00 €	68,40 €	428,40 €	01.11.09	31.10.13
Trend GmbH	71,29	1.100,00 €	235,00 €	253,65 €	1.588,65 €	01.12.95	30.11.15
ATIS GmbH	86,15	661,30 €	220,00 €	167,45 €	1.048,75 €	01.09.99	30.08.15
Leerstand	87,75	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Brigitte Müller	61,02	300,00 €	170,00 €	89,30 €	559,30 €	01.02.10	unbestimmt
Netto	938,68	12.750,00 €	760,00 €	2.566,90 €	16.076,90 €	01.07.09	30.06.19
Cordula Nonn	136,07	2.246,75 €	250,00 €	474,38 €	2.971,13 €	14.07.95	13.07.15
Steinecke	54,66	800,00 €	150,00 €	180,50 €	1.130,50 €	01.04.08	31.03.13
Broszeit	41,56	320,00 €	100,00 €	79,80 €	499,80 €	01.10.12	30.09.13
Dr.Hennicke	85,46	854,60 €	270,00 €	0,00 €	1.124,60 €	21.08.95	30.09.2022??
Munzert	156,40	1.173,00 €	460,00 €	0,00 €	1.633,00 €	01.08.10	31.07.20
Frau Peters	75,23	598,08 €	195,00 €	150,69 €	943,77 €	15.09.95	15.03.15
Änne Kossak	64,57	388,00 €	185,00 €	0,00 €	573,00 €	01.04.11	unbestimmt
Thomas Lier	64,88	300,00 €	170,00 €	0,00 €	470,00 €	01.02.09	unbestimmt
Becker/Kultermann	75,86	340,00 €	190,00 €	0,00 €	530,00 €	01.06.11	unbestimmt
Getr. Hoffmann	390,00	3.654,00 €	400,00 €	0,00 €	4.054,00 €	01.09.08	31.08.18
Thomas Lier	0,00	40,00 €	0,00 €	0,00 €	40,00 €	01.09.09	unbestimmt
Sylvia Krockner	0,00	33,61 €	0,00 €	0,00 €	33,61 €	01.02.11	unbestimmt
Imbiss Langner	0,00	300,00 €	0,00 €	57,00 €	357,00 €	15.06.11	unbestimmt
	3.565,77	36.704,34 €	5.140,00 €	6.041,26 €	47.885,60 €		
Jahresmiete		440.452,08 €					

Oprævning på kloakeringsbidrag

Som nævnt i de tidligere rapporter har striden med afvandingsforbund Strausberg-Erkner udviklet sig til en retssag. Advokatfirma R. Prothmann, Potsdamer Platz, Berlin varetager selskabets interesser overfor "Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder" som er den for sagen og områdets ansvarlige retsinstant. "Verwaltungsgericht" er ikke en almindelig ret, men tager sig kun af forhold mellem borger og myndigheder.

Sagen har flere forskellige aspekter, nemlig til dels sagen mod afvandingsforbundet på baggrund af påligning af kloakeringsbidrag for ca. € 35.000,00 for hele ejendommen, til trods for at der reelt er tale om 2 forskellige ejendomme, beliggende på to forskellige adresser. Vi henviser her til købekontrakten og matrikelbetegnelsen af de forskellige ejendomme.

I forbindelse med indledning af retssagen har vi dog pludselig opdaget, at katastermyndigheden på eget initiativ har foranlediget en sammenskrivning af begge ejendomme i tingbogen uden at ejerens tilladelse hertil er indhentet. Vi har skrevet til myndigheden og bedt om en forklaring. Her fik vi oplyst, at man har lovlig hjemmel til at lave den slags sammenføringer og at der ikke var kommet "indvendinger" fra ejeren. Vi er dog ikke bekendt med, at ejeren nogensinde er orienteret herom og hverken her eller i Aarhus er der modtaget nogen som helst information herom. Vi formoder, at sammenlægningen er sket på afvandingsforbundets foranledning.

Begge ejendomme har idag også et fælles kloakeringsystem, hvor alt spildevand ledes til en biologisk samletank. Denne samletank ligger kun ca. 20 m fra vejen "Kalkberger Str.", men afvandingsforbundet forlanger, at tilslutningen af begge ejendomme sker til kloakledningen, som ligger i gaden "Hohes Feld" Dette ville medføre, at der på egen grund og for egen regning yderligere skal nedgraves ca. 80 m nye kloakledninger (med ny fald), som ligeledes ville koste et større beløb.

Endvidere er det vores og advokatens opfattelse, at beregningen af den pålignede kloakeringsafgift er forkert. Reglerne om påligning er meget indviklede og der kan være tvivl om, hvordan beregningen skal ske. Afvandingsforbundets vedtægter har en regel, at meget store grunde højst må medregnes med en længde på op til 50m og det er bl. a. undladelsen af denne regel, som vi har kritiseret.

Da hele sagsbehandlingen og varetagelsen af yderligere tiltag ligger udenfor den normale bemyndigelse af ejendomsadministrationen og dermed også udløser ekstra betaling af tidsforbrug og omkostninger har vi efter opsigelsen af administrationsaftale kun udført de absolut nødvendige ting i forbindelse med denne sag.

Administration

Selskabets bestyrelse har ikke forhandlet en ny aftale med os og da der kun er ca. 2 måneder tilbage af den aktuelle administrationsaftale disponerer vi efter en afslutning af samarbejde med udgangen af året. Vi anmoder derfor om i god tid at modtage klare instrukser, hvordan og gennem hvem den fremtidige administration udføres. Lejere, forsyningsselskaber og samarbejdspartner skal skriftligt underrettes om administratorskifte da bl.a. den i vores regi førte bankkonto for selskabets driftsudgifter skal lukkes pr. 31. december 2012. Endvidere skal både skatte- og momsvesent have meddelelse i mindst 4 uger før og i den verserende retssag skal der ske en ny bemyndigelse til advokaten og retten.

Berlin, den 26. oktober 2012

Ewald Mensch

Liquiditätsfortschritt in der Periode:

Einnahmen - Ausgaben vom 01.07.2012 – 30.09.2012

Objekt Schöneiche, Hohes Feld / Kalkberger Straße

Gesellschaft K/S Schöneiche

Überführungen zu DK in der Periode: 01.06.2012 – 30.09.2012 = € 71.500,00

Saldoen auf Konto den 30.09.2012 = €

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.12	143.011,73 €	
Summe Einnahmen			143.011,73 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.12	1.256,54 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.12	3.044,52 €	X
100.45	Aufzug	01.07.-30.09.12	101,81 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.12	1.404,80 €	X
100.49	Graupflege/HM/Grün	01.07.-30.09.12	3.913,24 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.07.-30.09.12	759,10 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.07.-30.09.12	1.059,83 €	X
100.74	Grundsteuer	01.07.-30.09.12	1.381,29 €	X
000.79	Umbau Rossmann	01.07.-30.09.12	151.056,62 €	
000.div	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.07.-30.09.12	2.691,29 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.12	5.378,65 €	
000.90-02/03	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.12	3.657,11 €	
Summe Ausgaben			175.704,80 €	
2795	Kontoübertrag Aarealbank	01.07.-30.09.12	-99.906,95 €	
2795	Überweisung nach DK	01.07.-30.09.12	71.500,00 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.12	412,50 €	
9391	Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.12	40,09 €	
9201	Porto	01.07.-30.09.12	30,45 €	
4700	UST-A	01.07.-30.09.12	-19.399,86 €	
es verbleiben			14.630,70 €	