

# Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

## K/S BRANDENBURG RETAIL I Management-rapport I. kvartal 2018

### Aktuel situation og udvikling

#### **Nennhauser Damm**

#### **Ejendommen**

Ejendommen er fuldt udlejet og alle lejekontrakter har fortsat løbetid frem til 2022. Langs gavlens ved ejendommen var der tidligere et mindre skovareal, som er opstået, da dette areal blev udlagt som "vejareal" til en mindre forbindelsesvej. Skovarealet blev her i vinters fjernet og det forventes, at den mindre forbindelsesvej bliver bygget indenfor en overskuelig fremtid, måske allerede i 2018/2019.



**Vejareal til venstre for bygningen**

#### **Lejere**

Der er blev afholdt møde med Fressnapf for at drøfte deres skiltning og her blev det aftalt, at Fressnapf gerne må flytte et større skilt fra midten af bygningen på vejsiden til hjørnet, hvor skoven nu er fjernet. Tidligere kunne dette hjørne ikke ses fra trafikken på grund af træerne, men efter rydning af hele arealet er selskabets ejendom faktisk fuldstændig frit beliggende og synlig. Vi har også talt med lejeren af kiosken/Imbiss og han fjerner et skilt, som han havde opsat uden tilladelse.

Ydermere har vi drøftet indrettelse af en lagerplads til Fressnapf til venstre af deres indgang og rundt om hjørnet. Her er der faktisk en vandgrøft til afvanding, som naturligvis skal bibeholdes. Men vi har drøftet at overdække ca. 5-8m af denne grøft med bjælker, således

at Fressnapf ville være i stand til at placere en container her. Dette forudsætter naturligvis myndighedernes godkendelse og vi vil selv ansøge om dette.

## **Salg**

Se afsnit nedenfor om samlet salg af begge ejendomme.

## **Wandlitz**

### **Ejendommen**

Også her er ejendommen fuldt udlejet og i god stand. Der har ikke været problemer med taget siden 2016. Dette er der naturligvis også argumenteret med i retssagen med Pizzeria.

### **Lejere:**

#### **Ny aftale om salgsstand:**

Vi har indgået en foreløbig aftale med en grønthandler om en salgsstand på samme plads, hvor tidligere bagervognen var placeret. Grøndthandler udbyder aktuel frugt og grønt og starter op 1. maj 2018. Foreløbig har vi lavet en 3-måneders aftale med ham og han betaler € 400,00 for pladsen per måned.

#### **Pizzeria:**

Vi har nu langt om længe modtaget kendelsen fra retten i retssagen mod/fra Pizzeria. Kendelsen var i retssagen oprindeligt lovet til begyndelsen af marts måned, men blev først udsat til udgangen af marts og derefter endnu engang til den 12. april 2018. Således har vi modtaget kendelsen fra selskabets advokat, onsdag, den 18. april. **Kendelsen vedhæftes som bilag til sidst.**

Kendelsen er dog noget anderledes end oplyst af dommeren under retssagen, da den for det første ikke træffer nogen afgørelse, men vil undersøge sagen noget mere og for det andet pludselig indikerer en anden opfattelse i forbindelse med konkurrence-sagen end ligeledes fremført ved den mundtlige forhandling. Under forhandlingen var det dommerens opfattelse at den i lejekontrakten indføjede konkurrenceklausul i sig selv var modstridende og derfor ugyldige, men nu antyder kendelsen, at hun muligvis har skiftet mening herom.

Netop i punkt I. Fremfører retten den nu øjensynlig noget ændrede synspunkt herom, nemlig at konkurrencereglen omfatter også "varer, som kan spises direkte ved stedet og som ikke behøver at være i klagerens tilbud". Det betyder, selv om klageren (pizzeria) ikke tilbyder pølser og brød, kan det betragtes som konkurrence til hans restaurant. Her vil selskabets advokat dog endnu engang fremføre og uddybe de tidligere aspekter (som også dommeren engang havde bekræftet) i sagen.

I punkt II. af kendelsen fremfører dommeren, at der som følge af punkt I. er at føre bevis for, at der reelt konstant og ikke kun ved særlige lejligheder blev solgt sådanne varer fra den anden lejer, Eberswalder Wurst og her vil retten øjensynlig indkalde både klagerens mand hr. Wolter (som reelt fører retssagen) samt salgschefen fra Eberswalder Wurst, hr. Lingstädt, som vidner. Vi ved dog endnu ikke, hvornår dette skal finde sted.

Punkt III. I kendelsen handler om vandskaden og den af klageren krævede erstatning for udbedring af vandskaden. Her har retten afsagt kendelse om, at en syn- og skønsmand skal undersøge, om det kan være rigtige, at regnvand er kommet ind i restauranten via tagrenderne fra vinkeltaget. Og såfremt syn- og skønsmanden ikke mener dette, skal han supplerende svare på, om vandindtrængen kan være sket gennem huller i udluftningsrør på taget (som bl. a. påstået af os) eller om det på grund af et "lukket system" ikke er mulige. Syn- og skønsforretningen skal sættes igang, når selskabet, som sagsøgte, har indbetalt et forskud på omkostningerne på € 1.500,00.

Vi har overfor vores advokat gjort indsigelse mod denne del af kendelsen, da jeg overhovedet ikke kan forstå, hvor det er selskabet, som SAGSØGTE, der skal betale dette forskud og ikke sagsøgeren ?? Det er normalt i sådanne sager, at det er sagsøgeren, som skal bevise hans påstande og dermed også betale omkostningerne. I det mindste har jeg fået dette at vide i tilsvarende sager. Så, vi har bedt om afklaring af spørgsmålet om disse omkostninger.

Der er i kendelsen overhovedet ikke taget stilling til eller kommenteret omkring vores opsigelse af lejekontrakten og også dette er lidt forunderligt, da dommeren i retsforhandlingen i januar betragtede opsigelsen som berettiget.

### **Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:**

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m <sup>2</sup>	KM	BK	HK	MwSt.	WM
100	101	1	L2	Markgrafen B & B Märkische	15.02.2003	31.03.2022	EG	511,13	4.013,60 €	520,00 €	140,00 €	887,98 €	5.561,58 €
100	102	1	L2	Handelsgesellschaft mbH	01.04.2016	31.12.2019	EG	221,21	1.430,00 €	281,00 €	31,00 €	330,98 €	2.072,98 €
100	103	1	L2	Michaela Wolter	01.01.2007	31.12.2019	EG	99,33	500,00 €	189,53 €	68,02 €	143,93 €	901,48 €
100	104	1	L2	Kik Textilien&NonFood GmbH	31.10.2007	31.10.2022	EG	550,00	4.250,00 €	190,00 €	250,00 €	891,10 €	5.581,10 €
100	105	1	L2	Schwarz Außenwerbung GmbH	01.02.2014	31.01.2019	EG	0,00	58,33 €	- €	- €	11,08 €	69,41 €
200	101	1	L2	Getränke Hoffmann GmbH	01.04.2007	31.03.2022	EG	500,00	4.850,00 €	680,00 €	150,00 €	1.079,20 €	6.759,20 €
200	102	1	L2	Fressnapf Immobilien und	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	422,57 €	119,06 €	786,91 €	4.928,54 €
200	103	3	L2	Jürgen Klatt	01.03.2017	28.02.2022	EG	28,00	560,00 €	70,00 €	20,00 €	123,50 €	773,50 €
200	104	1	S2	Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2022		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
								2309,67	19.303,60 €	2.353,10 €	778,08 €	4.262,60 €	26.697,38 €
				Leerstand				0,00					
				Jahresmiete netto kalt					231.643,20 €				

### **Salg af ejendomme:**

Efter selskabets beslutning og bekræftelse på, at ejendommene til sammen kan sælges for € 3.400.000,00 har den potentielle køber oplyst, at han i mellemtiden havde investeret i en anden, tilsvarende ejendom på bedre vilkår og at han ikke længere havde interesse i selskabets ejendomme i Wandlitz og Spandau. Vi har i de sidste uger præsenteret ejendommene for flere andre, potentielle investorer, men alle har meddelt, at salgsprisen er for dyre. Vi fortsætter dog ufortrøden med salgsbestræbelserne, bl. a. ved at have involvere to andre, kendte mæglervirksomheder fra Berlin.

Der har allerede været positiv respons fra et af disse firmaer, som præsenterede os for et købstilbud på ejendommen Nennhauser Damm. Men vi har her oplyst mægleren, at man ikke kan købe en ejendom alene, men skal erhverve alle ejendomme til sammen, som tidligere aftalt.

**Likvidietsforløbet i perioden 01.01.2018 – 31.03.2018:**

*På grund af udarbejdelse af regnskabet er likviditetsoversigten for første kvartal endnu ikke færdige og medsendes ved næste rapport.*

**Overførsler til DK i perioden: 01.01.2018 – 31.03.2018: = € 44.000,00**  
**Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.03.2018: = € 11.910,23**

**Berlin, den 22. April 2018**  
**Ewald Mensch**



## Landgericht Frankfurt (Oder)

### Beschluss

In dem Rechtsstreit Michaela Wolter ./ K/S Brandenburg Retail I

hat das Landgericht Frankfurt (Oder) - 1. Zivilkammer - durch die Richterin am Landgericht Jansen als Einzelrichterin am 12.04.2018 beschlossen:

I.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Wortlauts des § 17 Ziffer 17.2 des Mietvertrags ein Unterlassungsanspruch bestehen dürfte. Nach dieser Regelung dürften mit der Formulierung „Waren verkaufen oder ausschenken, die im und am Objekt verzehrt werden können“ alle Esswaren oder Getränke, die dafür bestimmt sind, sofort im und am Objekt verzehrt zu werden, unabhängig davon, ob sie sich im Angebot der Klägerin befinden, gemeint sein. Wenn man Ziffer 17.2 ausschließlich auf im Angebot der Klägerin befindliche Waren beziehen wollte, hätte eine andere Formulierung gewählt werden müssen wie „Waren verkaufen oder ausschenken, welche sich im Angebot des Mieters befinden und die im und am Objekt verzehrt werden können“.

Auch dürfte der vorangegangene Satz bei dieser Auslegung nicht obsolet sein, denn es sind durchaus Waren denkbar, die verkauft werden und sich im Angebot der Klägerin befinden, die jedoch nicht am oder im Objekt verzehrt werden können.

II.

1. Da die Klägerin nunmehr wegen eines Verstoßes gegen die Wettbewerbsklausel eine Vertragsstrafe gem. § 17 Ziffer 17.2, 3. Absatz des Mietvertrags in Höhe einer Mietminderung von 25 % geltend macht, ist Beweis zu erheben über die Behauptung der Klägerin, die EWG Eberswalder Wurst GmbH biete weiterhin Imbisswaren wie z. B. Würstchen zum sofortigen Verzehr und

Getränke in den Geschäftsräumen Berliner Weg 8 a, 16348 Wandlitz, an, was nicht nur temporär für ca. 2-3 Wochen Ende September/Anfang Oktober erfolgt sei und wofür sie regelmäßig Stehtische vor dem Objekt aufstelle

durch Vernehmung des Zeugen Frank Wolter, zu laden über die Klägerin und von dieser benannt, sowie des Zeugen Kai Lingstädt, zu laden über EWG Eberswalder Wurst GmbH, Joachimsthaler Str. 100, 16230 Britz, von der Beklagten gegenbeweislich benannt.

III.

1. Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung der Beklagten, Ursache für den Wassereintritt am 25.06.2016 mit der Folge von Durchfeuchtungsschäden im Bereich der Küche bzw. des Küchenanbaus im Bereich des Bestandsdaches und des Gastraums wie auf den markierten Stellen auf der Anlage KE 6, Bl. 210 d. A., erkennbar, seien nicht fachgerecht ausgeführte Kehlen durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

2. Für den Fall, dass der Sachverständige feststellt, nicht fachgerecht ausgeführte Kehlen seien nicht die Ursache für den Wassereintritt gewesen, soll der Sachverständige ermitteln, ob über das Lüftungsrohr der Lüftungsanlage auf dem Dach Wasser eingetreten war und dies tatsächlich zu dem Schaden führte oder ob dies wegen eines geschlossenen Systems des Lüftungsrohres nicht möglich sei.

3. Zum Sachverständigen wird der Dipl.-Ing. Jörg Beck, Gäblerstr. 17, 13086 Berlin, bestimmt.

4. Der Sachverständige wird mit der Erstattung des Gutachtens beauftragt, wenn die Beklagte binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Beschlusses einen Auslagenvorschuss von 1.500,- € zur Gerichtskasse nachweist.

IV. Termin zur Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und Beweisaufnahme (Ziff. II.) wird nach Eingang des Gutachtens von Amts wegen bestimmt.

Jansen  
Richterin am Landgericht

Verkündet am 12.04.2018

Ebertus, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle