

V e r t r a g

zwischen

Herrn Georg Pientka
Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15

- im folgenden "Mieter" genannt -

und

der Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Kurfürstendamm 12 - 15, vertreten durch ihren
Geschäftsführer, Rechtsanwalt Karl-Georg Wellmann,
Leistikowstraße 2, 1000 Berlin 19

- im folgenden "Vermieterin" genannt -

Die Vertragsparteien beabsichtigen den Abschluß eines Mietvertrages über die Etagen 3 - 6 im Hause Kurfürstendamm 12, in denen der Mieter einen Hotelbetrieb einzurichten beabsichtigt. Zusätzlich wird der Mieter die beiden hofseitig gelegenen Räume in der 2. Etage zur Nutzung als Unterstellraum/Waschküche anmieten. Im Hinblick darauf schließen die Vertragsparteien folgenden

V O R V E R T R A G

ab:

1. Die Vermieterin verpflichtet sich zur Vermietung der o.g. Räumlichkeiten an den Mieter - der Mieter verpflichtet sich zur Anmietung dieser Räume zu folgenden Konditionen:

- Die Anfangsmiete beträgt DM 20,--/qm zuzüglich der gesetzlich umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe;
- Die Höhe erhöht sich jährlich um 0,50DM/qm, so daß nach Ablauf von 10 Jahren eine Miete von 25,-- DM/qm erreicht ist;

- Die Mietdauer beträgt 20 Jahre, der Mieter erhält ein Optionsrecht zur Verlängerung der Mietzeit um weitere 10 Jahre;
- Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.1987, die Mietzahlungsverpflichtung entsteht erst bei Gebrauchnahme durch die Bauaufsicht;
- Der Mieter verpflichtet sich, zur Absicherung der Zahlung von 6 Monatsmieten eine Grundschuld beizubringen;

Ansonsten werden die Vertragskonditionen im einzelnen zwischen den Parteien noch ausgehandelt.

2. Die Vermieterin wird geeignete Schritte in die Wege leiten, um die zur Zeit noch vermietete 6. Etage zum Zeitpunkt des Vertragsbeginnes zu entmieten. Das gleiche gilt für die zur Zeit noch von Mietern genutzten Teilflächen in der 4. Etage und für das Baubüro in der 5. Etage. Den Vertragsparteien ist bewußt daß sich im Zuge der Entmietung Verzögerungen ergeben können, die auch die Inbetriebnahme des Hotels hinausschieben können.

3. Zur Einrichtung eines Hotelbetriebes im Hause Kurfürstendamm 12 sind erhebliche zusätzliche Investitionen erforderlich (Gästezimmer mit Naßzellen etc, Lüftung, Installationen etc). Vorbehaltlich einer abschließenden Kostenprüfung des Architektenbüros Metz & Kranz vereinbaren die Vertragsparteien folgende Verteilung der Investitionskosten:

- Die Vermieterin beteiligt sich an den insgesamt notwendigen Investitionen mit einem Betrag von 250.000,-- DM
- Der Mieter beteiligt sich an den Baukosten mit einem Betrag bis zu 1,2 Mio. DM, wobei er das erforderliche Hotel-Inventar ausschließlich alleine finanziert.

Reduziert sich die vorgenannte Bausumme von 1,45 Mio. DM. so erbringen die Vertragsparteien Investitionskosten im Verhältnis der vorgenannten Summen zueinander.

4. Da von Seiten des Mieters eine endgültige Baubeschreibung noch nicht vorliegt und das Architektenbüro Metz & Kranz eine abschließende Berechnung der Investitionskosten noch nicht vornehmen konnte, steht dieser Vertrag unter dem Vorbehalt, daß die erforderlichen Bau-Investitionskosten für einen konzessionsfähigen Hotelbetrieb (außer Inventar) den Betrag von 1,5 Mio. DM brutto nicht übersteigen. Sollte diese Summe überschritten werden, so werden die Vertragsparteien in neue Verhandlungen über den Abschluß eines möglichen Vertrages eintreten.

5. Der Mieter verpflichtet sich im Hinblick auf die auf den Grundstücken Kurfürstendamm 12 - 15 bereits vorgesehenen Baumaßnahmen dazu, das Architekturbüro Metz & Kranz mit der Bauplanung und Bauleitung zu beauftragen. Er verpflichtet sich ferner, die Refi-Baugesellschaft mbH als Generalunternehmerin mit den anfallenden Bau- und Umbauarbeiten zu beauftragen. Dieser Auftrag steht unter dem Vorbehalt, daß sich die Firma Refi-Bau GmbH bereit erklärt, die nötigen Arbeiten zu einem Festpreis durchzuführen, wobei der endgültige Baupreis nach Vorliegen sämtlicher notendigen, aufgrund einer Ausschreibung eingeholten Angebote zwischen den Vertragsparteien unter Mitwirkung des Büros Metz & Kranz festgelegt wird. Die notwendigen Baumaßnahmen sollen bis zum Beginn des Mietvertrages abgeschlossen sein.

6. In dem Vertrag vom 24./25.05.1986 hatte sich die Vermieterin gegenüber dem Mieter verpflichtet, zum Ausgleich der Räumung der im rechten Seitenflügel gelegenen Mieträume Einrichtungsarbeiten im Hause Kurfürstendamm 16 durchzuführen. Die Kosten für diese Baumaßnahme werden nunmehr auf den vom Mieter aufzubringenden Investitionsbetrag von 1,2 Mio DM angerechnet. Die Vertragsparteien werden das Büro Metz & Kranz mit der Feststellung derjenigen Kosten beauftragen, die für die vereinbarten Einrichtungsarbeiten aufzuwenden wären. Dieser Betrag wird sodann von der vorerwähnten Summe von 1,2 Mio DM abgezogen und insoweit von der GbR übernommen.

7. Die Vermieterin wird die Vorderfassade des Hauses Kurfürstendamm 12 nach Möglichkeit bis zum Januar 1987 fertigstellen.

8. Dieser Vertrag steht ferner unter dem Vorbehalt, daß keine behördlichen Auflagen wegen möglicher Garageneinstellplätze erlassen werden. Sollte dies der Fall sein, so werden die Vertragsparteien in neue Verhandlungen eintreten.
9. Die Vermieterin wird im Hause Kurfürstendamm 12 die nachfolgend aufgeführten Außenarbeiten unabhängig von dem vorliegenden Vertrag auf ihre Kosten durchführen:

- Reinigung, Renovierung und Instandsetzung der Fassade;
- Fenster (straßenseitige Schallschutzverglasung, außen und innen lackieren);
- Heizung (Thermostatventile an die bestehenden Heizkörper anschließen);
- Treppenhaus (komplette Renovierung einschl. Teppichverlegung);
- Dachinstandsetzungsarbeiten;
- Neue TÜV-Abnahme für die Fahrstuhlanlage.

Ausgeschlossen sind alle Umbauarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Hotelbau stehen. Hierfür gelten die Ziffern 1 - 8 dieses Vertrages.

Berlin, den 17.7.86

..... Georg Piontka

Georg Piontka

.....
CbR Kurfürstendamm 12-15, vertreten
durch Rechtsanwalt Wellmann

KARL GEORG WELLMANN
RECHTSANWALT

RA K.-G. WELLMANN - Kurfürstendamm 14/15 - 1000 Berlin 15

Herrn
Georg Pientka
Kurfürstendamm 14/15
1000 Berlin 15

Kurfürstendamm 14/15
1000 BERLIN 15

Telefon 882 53 40
Telefax 882 69 44

Sprechstunden nach
Vereinbarung

Datum 01.10.1986/W/we

Betr.: Vertrag vom 17.07.1986

Sehr geehrter Herr Pientka,

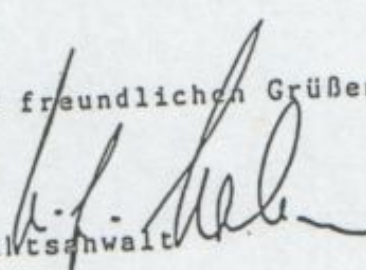
in vorbezeichneter Angelegenheit haben wir bereits mündlich vereinbart, daß Sie auch das 2. OG des Hauses Kurfürstendamm 12 - abzüglich von Mieträumen für die Firma abc-Verlag - anmieten.

Für diese Anmietung gelten dieselben Konditionen, die der oben genannte Vertrag vorsieht.

Hiermit bestätige ich Ihnen, daß Ziffer 3 des Vertrages insoweit ergänzt wird, als wir uns an den Investitionen mit weiteren 120.000,- DM beteiligen.

Bitte reichen Sie mir die beiliegende Briefkopie zum Zeichen Ihres Einverständnisses gegengezeichnet zurück.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt