

schen der

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

im Folgenden Vermieterin genannt

und der

Gädeke & Landsberg Vermietungs KG
Kurfürstendamm 224
1000 Berlin 15

im Folgenden Mieterin genannt

(1) In dem unter der Urkundenrolle-Nr. 247/1985 des Notars Edmund Pattberg in Berlin beurkundeten Kaufvertrages hat die Vermieterin mit der Mieterin unter III des Kaufvertrages eine entgeltliche Grunddienstbarkeit eingeräumt. Die Entgeltlichkeit der Grunddienstbarkeit wird zwischen den Vertragsparteien gemäß den nachfolgenden Bestimmungen vereinbart:

1. Die Mieterin zahlt an die Vermieterin ein monatliches Entgelt für die im beiliegenden Grundrißplan rot umrandeten Mietflächen im Erdgeschoß der Häuser Kurfürstendamm 14/15 und 12 ein monatliches Entgelt in Höhe von DM 140,--/qm mithin für ca. 643 qm DM 90.000,-- zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Nach Fertigstellung der Mietfläche hat von einem beauftragten Architekten der Vermieterin und der Mieterin ein genaues Aufmaß zu erfolgen. Das Ergebnis dieses Aufmaßes ist dann, ausgehend von der vorgenannten Quadratmetermiete, die monatlich zu entrichtende Miete die zum Anfang eines jeden Monats kostenfrei auf ein noch zu benennendes Konto der Vermieterin zu überweisen ist.

Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des vereinbarten Entgeltes beginnt mit der vertraglichen Fertigstellung und Herrichtung der Grunddienstbarkeitflächen. Sollten vor der Gesamtfertigstellung der Flächen schon einzelne abgeschlossene Bereiche von der Mieterin vermietet sein, so verpflichtet sich die Mieterin zur Zahlung eines Entgeltes für diese Teilfläche. Das Entgelt berechnet sich mit 140,-- DM pro qm.

Diejenigen Mieten, die bis zum Zeitpunkt des Beginns der vorgeannten Entgeltzahlung eingehen, stehen dem Vermieter zu.

2. Die Mieterin zahlt an die Vermieterin ein monatliches Entgelt in Höhe von DM 4.250,--:

a) Für die im beiliegenden Grundrißplan blau umrandeten Mietflächen im Hause Kurfürstendamm 12, die der Erschließung und dem Betrieb der Kinos Gloria-Palast und Gloriette im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im 1. OG dienen.

- b) Für die im beiliegenden Ansichtsplan grün umrandete Fläche für Werbeanlagen der Kinos auf dem Dach und an der Fassade nach Angabe der Mieterin.

Sollte die mit dem jeweiligen Untermieter der Mieterin vereinbarte Umsatzmiete für den Betrieb des Gloriapalastes über DM 328.000,— netto pro Jahr steigen, erhält die Vermieterin von diesem Mehrbetrag der über DM 328.000,— pro Jahr hinausgeht, ein Drittel. Zwei Drittel dieses Mehrbetrages stehen der Mieterin zu. Die Abrechnung des Mehrbetrages erfolgt jährlich nach Abrechnung der Umsatzmiete mit dem Untermieter. Bis zu DM 328.000,— erhält die Vermieterin als Gesamtmiete für die blauumrandete Mietfläche DM 51.000,— pro Jahr (DM 4.250,— pro Monat). Verändert sich die Mindestmiete durch wirksam werden der Wertsicherungsklausel verändert sich im gleichen Verhältnis der Betrag von DM 328.000,—.

Die Berechnung des Mietzinses beginnt an dem Tag, an dem der Untermieter verpflichtet ist seinerseits Miete an die Mieterin zu zahlen. Bei unterschiedlicher Eröffnung der beiden im Hause entstehenden Kinos wird der der Mieterin zustehende Mietbetrag für die Foyerflächen in Höhe von DM 51.000,— und ggf. der Umsatzmiete im gleichen Verhältnis aufgeteilt, wie dies mit dem Untermieter der Mieterin vertraglich vereinbart ist.

| Die Mieterin erhält Konkurrenzschutz für Kinobetriebe.

3. Zu den Mietbeträgen hat die Mieterin die gesetzliche Mehrwertsteuer zu zahlen, weiterhin hat die Mieterin die gesetzlich umlagefähigen Haus- Nebenkosten, soweit sie Leistungen betreffen, die der Mieterin zugute kommen, zusätzlich zur vorgenannten Miete zu tragen. Weiterhin hat die Mieterin die notwendigen Versicherungen abzuschließen.
4. Ändert sich der vom Statistischen Landesamt Berlin festgestellte Lebenshaltungskostenindex für Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen, der im Basisjahr 1976 mit 100 Punkten bewertet worden ist, gegenüber dem Stand bei Beginn der jeweiligen Entgeltzahlung oder gegenüber der letzten Mieterhöhung um mehr als 10 Punkte, so ändert sich das vereinbarte Entgelt für die Grunddienstbarkeit prozentual entsprechend, jedoch nur in Höhe von 2/3 des prozentualen Erhöhungsbetrages. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht.

Sollte die Klausel von der Landeszentralbank nicht genehmigt werden, so verpflichten sich die Parteien bei einer Veränderung des Lebenshaltungskostenindex von mehr als 10 Punkten gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn, oder gegenüber der letzten Mietanpassung, in Vertragsverhandlungen über die Abänderung des Mietzinses einzutreten. Wird keine Einigung erzielt, so soll ein von der Industrie und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren.

Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

- | 5. Die von der Mieterin gemäß Ziff. 3 zu tragenden gesamten umlagefähigen Haus- Nebenkosten trägt diese im Verhältnis der Grunddienstbarkeitsfläche zur Gesamtfläche der Häuser Kurfürstendamm 14/15 bzw. 12. Die Vermieterin wird zu Beginn dieser Vereinbarung

eine vorläufige Nebenkostenberechnung erstellen, wonach die Mieterin eine entsprechende monatliche Nebenkosten- Pauschale zu übernehmen hat. Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet, wobei es dann ggf. zu Erhöhungen bzw. Ermäßigungen der Nebenkosten-Pauschale kommt.

6. Bei Zahlungsverzug durch die Mieterin ist die Vermieterin berechtigt, Mietzinszahlungen der Drittmietler mit befreiender Wirkung an sich selbst verlangen zu können.

(2) Die vor den Grundstücken Kurfürstendamm 12/15 auf dem Gehweg befindlichen Vitrinen werden von der Vermieterin entfernt, neue Vitrinen dürfen von der Vermieterin nicht errichtet werden.

(3) Im Kaufvertrag Urkundenrolle Nr. 247/85 des Notars Edmund Pattberg ist der Ausbau der Räumlichkeiten geregelt. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

- Die Überlassenen Räume werden in dem umgebauten Endzustand übergeben, der den Vertragsparteien bekannten Planung der Architekten Sypereck und Metz entspricht wie z.B. Elektroanschlüsse an gewünschter Stelle, Be- und Entwässerung sowie WC's an gewünschter Stelle, Wände weiß gestrichen bzw. entsprechend den Forderungen des Landeskonsevators hergerichtet, abgehängte Decken, Durchbrüche an gewünschter Stelle, Heizung Lüftung, Teppichfußböden mittlerer Qualität, Tür und Fensteranlagen, die Wendeltreppe vom Erdgeschoß ins Untergeschoß im Foyerbereich. Zu dem umgebauten Endzustand gehört nicht die Betriebseinrichtung und Ladenausstattung. Es ist bekannt, daß bei dem Ausbau dieser Räumlichkeiten Forderungen des Landeskonsevators zu berücksichtigen sind. Diese Forderungen müssen von der Vermieterin zu ihren Lasten erfüllt werden. Die Mieterin übernimmt somit ausdrücklich diese Räumlichkeiten entsprechend der Ausbauforderung des Landeskonsevators, wobei auf die Belange der Mieterin von der Vermieterin Rücksicht zu nehmen ist und die Verhandlungen mit dem Landeskonsevator gemeinsam von Mieterin und Vermieterin geführt werden müssen. Die Vermieterin verpflichtet sich alles zu tun, auch in der Verhandlungen mit dem Landeskonsevator, daß die Ausbauwünsche der Mieterin berücksichtigt werden.

~~Schönheitsreparaturen~~ sowie Instandsetzungskosten bis zu einer Höhe von DM 1.000,-/pro Jahr pro Einheit für die von der Grunddienstbarkeit erfaßten Räume, trägt und übernimmt die Mieterin. Schönheitsreparaturen trägt und übernimmt die Mieterin insgesamt.

Berlin, den 29.1.86

[Handwritten Signature]
.....
Vermieterin

[Handwritten Signature]
GL
.....
Mieterin

In Bezug auf die in Ziffer 1.2 vereinbarte Umsatzmiete vereinbaren die Parteien, daß die Vermieterin eine Überprüfung der Buchhaltungsunterlagen der Mieterin durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der steuerberatenden Berufe vornehmen darf.