

KARL-GEORG WELLMANN
RECHTSANWALT

Abschrift

Rechtsanwalt K.-G. WELLMANN • Leistikowstr. 2 • 1000 Berlin 19

Landgericht Berlin
Tegeler Weg 17/20

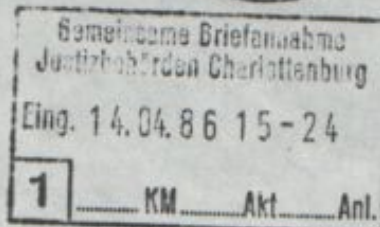
1000 Berlin 10



Leistikowstraße 2
1000 BERLIN 19

Telefon 305 25 60
Telex 18 63 40 refi d
Telefax 304 54 60

Sprechstunden nach
Vereinbarung



Datum

14.04.86

EINGEGANGEN
16. Mai 1986
RA Gudat

Klage

der Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Kurfürstendamm 12/15, bestehend aus
den Gesellschaftern Michael Schröder,
Frank Metz, Jörg Eberhardt, Günther Krause,
Axel Schnauck, Wolfgang Kind, Dr. Michael
Schöne, Dr. Georg Sikatzis und Udo Braun,

- Kläger -

Prozeßbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Karl-Georg Wellmann,
Leistikowstraße 2,
1000 Berlin 19,

gegen

Herrn Georg Pientka,
Kurfürstendamm 14/15,
1000 Berlin 15,

- Beklagter -

Prozeßbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Gudat, Klün und Quilisch,
Hohenzollerndamm 53,
1000 Berlin 33,

wegen Räumung.

Streitwert: 38.349,72

12.0.1621 86

Namens und in Vollmacht der Kläger erhebe ich Klage und werde beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm gehaltenen und nachstehend benannten Räume im Hause Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15, geräumt an die Kläger herauszugeben:

1. Die im Erdgeschoß gelegenen Gaststättenräume, soweit sie sich im rechten hinteren Seitenflügel des Hauses Kurfürstendamm 14/15 befinden, bestehend aus einem 15,54 qm großen Gaststättenraum, einem 11,76 qm großen Flur, einem 3,12 qm großen Abstellraum, einer 9,64 qm großen Küche sowie einem Treppenabgang zum Keller;
2. die unter den in Ziffer 1 bezeichneten Räumen liegenden Kellerräume;
3. die im 3. Obergeschoß des rechten Seitenflügels des Hauses Kurfürstendamm 14/15 belegenen Arbeitsräume, bestehend aus einem 13,22 qm großen Raum, einem weiteren 8,68 qm großen Raum, einer 4,76 qm großen Küche, einer 2,32 qm großen Toilette sowie einem 12,78 qm großen Flur.

Begründung:

Der Beklagte ist Mieter von Räumlichkeiten im Hause Kurfürstendamm 14/15, und zwar des "Café Pientka" im Erdgeschoß, nebst Kellerräumen sowie Räumen im 3. Obergeschoß des rechten Seitenflügels.

Beweis: Vorlage der Mietverträge vom 27.10.69 nebst Nachträgen vom 04.04.72, 01.08.73, 24.07.75 und 01.03.78 (Gaststätte) sowie vom 04.04.72 (Räume im 3. Obergeschoß) sowie Schreiben vom 09.07.86 (Kellerraum)

Zur Veranschaulichung der Mieträume sind als

Anlage A

Grundrißzeichnungen der vom Beklagten gehaltenen Räumlichkeiten beigelegt.

Durch das Schreiben der Voreigentümerin, der Victoria Lebensversicherungs Aktiengesellschaft, vom 08.02.78 wurde der Beklagte darüber informiert, daß beabsichtigt sei, im Zuge der Neubebauung des Grundstückes Kurfürstendamm Nr. 13 den rechten Seitenflügel abzureißen und daß es in diesem Zusammenhang zu einer Verkleinerung der gemieteten Flächen kommen würde.

Beweis: Vorlage des Schreibens vom 08.02.78

In dem 4. Nachtrag zum Mietvertrag vom 27.10.69 erklärte der Beklagte sein Einverständnis mit dem geplanten Abriß des Seitenflügels.

Beweis: Vorlage des 4. Nachtrages vom 01.03.78

X Im Jahre 1984 wurde das Grundstück an die Kläger verkauft. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte mit dem Ziel einer baulichen Neuordnung der Grundstücke Kurfürstendamm 12/15. Die Kläger reichten Bauanträge ein, die sich vor allem auf die Neubebauung des Grundstückes Kurfürstendamm Nr. 13 sowie der Hofflächen bezogen. Unter dem 18. Juli 1985 erteilte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin einen Bauvorbescheid (Aktenzeichen: 210 (1025/4) Nr. 1307). Aus dem Bauvorbescheid ergibt sich vor allem die Notwendigkeit des Abrisses des östlichen (rechten) Seitenflügels auf dem Grundstück Kurfürstendamm 14.

Beweis: Vorlage des Bauvorbescheides vom 18.07.85

Diesem Bauvorbescheid war eine Verfügung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 03.04.85 vorausgegangen, die einen Neubau des Vorderhauses Kurfürstendamm Nr. 13 im Hinblick auf die Geschoßflächenzahl nur unter der Voraussetzung des Abrisses des Seitenflügels genehmigte.

Beweis: Vorlage der Verfügung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 03.04.85

X Am 28.06.85 kündigte der damalige Geschäftsführer der Kläger, Herr Steuerberater Wolfgang Kind, in Vollmacht

X der Voreigentümerin den bestehenden Mietvertrag mit dem Beklagten zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Beweis: Vorlage des Schreibens vom 28.06.85

Mit Schreiben vom 29.11.85 forderte der Unterzeichner den Beklagten auf, die von ihm im Seitenflügel gehaltenen Räume herauszugeben.

Beweis: Vorlage des Schreibens vom 29.11.85

In einem Telefongespräch vom 2. Dezember 1985 teilte der Beklagte dem Unterzeichner mit, er wisse, daß er bei einem Abriß des Seitenflügels die entsprechenden Räumlichkeiten herauszugeben habe, bitte aber um einen Personalraum als Ersatz für die im 3. Obergeschoß entfallenden Räume. Die Richtigkeit der vorstehenden Angabe wird hiermit anwaltlich versichert, wobei der Unterzeichner ggf. auch als Zeuge für diese Angabe zur Verfügung steht.

Unter dem 23.12.85 bestätigte der Unterzeichner den Inhalt des Telefongesprächs vom 2. Dezember 1985.

Beweis: Vorlage des Schreibens vom 23.12.85

Am 20. Februar 1986 fand in den Kanzleiräumen des Unterzeichners ein Gespräch zwischen dem Architekten und Kläger Frank Metz, dem Kläger Dr. Schöne, dem Kaufmann Dirk Gädeke, dem Beklagten und dem Unterzeichner statt. Bei diesem Gespräch wurden dem Beklagten eine ganze Reihe von Angeboten über die Anmietung von Räumlichkeiten für die zukünftige Nutzung als Café auf dem Grundstück Kurfürstendamm 12/15 gemacht. Anlässlich dieses Gespräches anerkannte der Beklagte noch einmal, daß er im Falle des Abrisses des Seitenflügels die in diesem gelegenen Räumen herausgeben müste.

Beweis: Zeugnis des Kaufmanns Dirk Gädeke, Kurfürstendamm 224, 1000 Berlin 15

Auch die Richtigkeit dieser Angabe wird anwaltlich versichert.