

Berliner Industriebank
Aktiengesellschaft

K 8871
16.08.1990
Vg/Grie
Bearbeiter: Herr Vogel
Tel.: 82 003 - 334

BürgAI

1a

Vorlage für den

Bürgschaftsausschuß

Betr.: Hotel Garni Pientka GmbH
Kurfürstendamm 12
1000 Berlin 15



Grund der Vorlage:

- Kündigung per 30.07.1990 des Engagements von 1.725 TDM ex 45/45/10
- Verkauf der u.a. als Sicherheit dienenden 4 Eigentumswohnungen in der Pücklerstr. 41, 1000 Berlin 33.

In der Sitzung des Bürgschaftsausschusses vom 04.06.1987 wurde für ein Vorhaben von 3.600 TDM ein ERP-Darlehen von 1.800 TDM ex 45/45/10 bewilligt.

Das Darlehen diene zur Mitfinanzierung i.w. von Um- und Ausbaumaßnahmen des bestehenden Gebäudes an o.g. Anschrift sowie zur Anschaffung von Hotelinventar.

Sachverhalt:

Gemäß Mietvertrag vom 25.03.1988 hat sich die Vermieterin, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Kurfürstendamm 12/15, verpflichtet, die im Vorvertrag vom 17.07.1986 aufgeführten Arbeiten, i.w. Instandsetzung der Fassade, Schallschutzverglasung der Fenster, komplette Renovierung des Treppenhauses sowie Dachinstandsetzungsarbeiten bis spätestens 01.07.1988 durchzuführen.

Die Mietzahlungsverpflichtung begann bereits vor Eröffnung des Hotels am 01.07.1988, da die Vermieterin die oben aufgeführten Arbeiten nicht termingerecht durchführte (zu diesem Zeitpunkt befand sich das Gebäude noch in einem rohbauähnlichen Zustand). Herr Pientka hat diese Maßnahmen auf eigene Rechnung veranlaßt und nach Beendigung der Arbeiten mit dem fällig gewordenen Mietzins bis 31.12.1989 verrechnet.

Oggleich der Mietvertrag kein Aufrechnungsverbot für die aus dem Mietverhältnis resultierenden Forderungen enthält, wurde Herrn Pientka erstmalig im August 1988 wegen Mietrückständen gekündigt. Die zweite Kündigung erfolgte am 01.10.1989, wobei das Amtsgericht Charlottenburg dieser Räumungsklage stattgab. Herr Pientka ist davon ausgegangen, daß erstens keine wirksame Vollmacht auf seiten der GbR durch ihre Gesellschafter zu den Kündigungen vorlag, zweitens rückständige Mieten gegenüber nicht erbrachten Bauleistungen des Vermieters wirksam aufgerechnet worden sind und drittens von der GbR weder eine empfangsberechtigte Person, noch eine Bankverbindung angegeben worden ist, so daß Mieten nicht mit befreiender Wirkung gezahlt werden konnten. Die Hinterlegung der Miete beim Amtsgericht akzeptierte das Gericht nicht. Am 01.02.1990 erfolgt eine weitere fristlose Kündigung durch die Vermieterin. Diese Kündigung wurde vom Landgericht Berlin in der Berufungsinstanz rechtskräftig am 15.03.1990 bestätigt, da die Hotel Garni Pientka GmbH mit rd. 149 TDM - nach Berücksichtigung diverser Forderungsaufrechnungen - um mehr als zwei Monatsmieten (mtl. 41 TDM) rückständig war.

Am 06.07.1990 wurde das Urteil zur Räumung vollzogen.

Der Nachfolgemietler (Hotel Boulevard / Unger Gruppe) hat sich mit der Vermieterin dahingehend geeinigt, daß künftig 95 TDM mtl. Miete zu entrichten ist. Diese a.o. Mietpreissteigerung von 54 TDM erklärt sich durch die weitreichenden Ein- und Ausbauminvestitionen von rd. 4 Mio DM, die von der Hotel garni Pientka GmbH, zuzügl. rd. 2 Mio DM für die Ausstattung des Hotels, durchgeführt wurden.

Infolge der vom Gericht bestätigten Kündigung vom 01.02.1990 drohten sämtliche Ersatz- und Bereicherungsansprüche des Mieters und alle davon abgeleiteten Ansprüche der Bank Anfang August zu verjähren. Um dies zu vermeiden, hat die Bank das Darlehen fristlos gekündigt und zur Sicherung der Entschädigungs- und Herausgabepflicht eine Feststellungsklage gegen die BGB-Gesellschaft (78 Gesellschafter) und Herrn Unger erheben müssen (vorl. Streitwert 1.294 TDM), da bislang ungeklärt ist, inwieweit die Ansprüche aus § 11 des Mietvertrages auf Herausgabe des Inventars bzw. angemessener Entschädigung durch den Vermieter sowie die Ansprüche gem. Sicherungsübereignungsvertrag vom 08.02.1988 gemäß § 558 BGB binnen 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

Das gesamtschuldnerische Verhältnis GbR Kurfürstendamm 12/15 / H.-P. Unger ergibt sich durch den Tatbestand, daß die Vermieterin ihre Ansprüche aus § 11 des Mietvertrages auf Zurücklassung von Sachen bei Beendigung des Mietvertrages unter Voraussetzung einer angemessenen Entschädigung nach Berücksichtigung von geleisteten Baukostenzuschüssen von rd. 530 TDM an Herrn Unger abgetreten hat.

Ende Juli dieses Jahres sind die Verhandlungen hinsichtlich des Kaufpreises für das Hotelinventar endgültig gescheitert, nachdem Hans-Peter Unger Rechtsnachfolger der Vermieterin bezüglich § 11 des Mietvertrages wurde.

Sicherheiten und Ansprüche:

a) Sämtliche von Herrn Pientka angestrebten

Schadensersatzansprüche wg. unrechtmäßiger Bereicherung und entgangenen Gewinns sowie

Entschädigungsansprüche gem. § 11 des Mietvertrages

sind an die Bank am 02.08.1990 von Herrn Pientka bzw. der Hotel garni Pientka GmbH abgetreten worden. Die Höhe der Entschädigungsansprüche läßt sich aufgrund des in der Betriebsstätte verbliebenen Inventars zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bemessen, da ein ordnungsgemäßes Verzeichnis nicht vorliegt.

b) Sicherungsübereignung des Hotelinventars mittels eines Globalvertrages.

- c) Nachrangige Gesamtgrundschuld von 500 TDM auf 4 vermieteten Eigentumswohnungen in der Pücklerstr. 41, Berlin 33

Eigentümer: Georg Pientka

Vorlasten: Erstrangige Grundschuld zugunsten der Sparkasse der Stadt Berlin West i.H.v. 300 TDM sowie Grundschulden von nominal 2.750 TDM zugunsten der GrundkreditBank eG - Volksbank -.

Die eingetragenen Grundschulden haften für die in nominaler Höhe valutierenden betrieblichen Verbindlichkeiten.

Grundschulden:

	<u>B l ä t t e r</u>			
<u>Rangstelle</u>	<u>3 9 5 5</u> 300 TDM	<u>3 9 5 6</u> 500 TDM	<u>3 9 5 7</u> 700 TDM	<u>3 9 5 8</u> 500 TDM
1)	Grundschuld zugunsten - jeweils Einzelgrundschulden zugunsten der der Sparkasse d. Stadt Grundkreditbank eG - Volksbank - Berlin West			
2)	Korrealgrundschuld von 700 TDM zugunsten der Grundkreditbank eG - Volksbank - auf allen 4 ETW			
3)	Korrealgrundschuld von 350 TDM zugunsten der Grundkreditbank eG - Volksbank - auf allen 4 ETW			
4)	BIB-Gesamtgrundschuld von 500 TDM auf allen 4 ETW			
Nutzfläche:	195 m ²	150 m ²	300 m ²	150 m ²

Eine Wohnung (Blatt 3956) soll zum 01.09.1990 für 700 TDM (rd. 4.700,-- DM/m²) verkauft werden, wobei die Grundkreditbank eG den Verkaufserlös in voller Höhe beansprucht. Auch die übrigen Wohnungen werden voraussichtlich im freihändigen Verkauf zu ungefähr gleichhohen Preisen/m² zu veräußern sein.

- d) Selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Georg Pientka.

Herr Pientka beabsichtigt die obengenannten ETW schnellstmöglich zu verkaufen, um noch jeweils einen akzeptablen Verkaufserlös zu erzielen, da zu befürchten ist, daß eine weitere Darstellung der Ereignisse in der Presse (vgl. Wirtschaftswoche vom 08.06.1990) die Verkäuferposition von Herrn Pientka verschlechtert. Die freihändigen Verkaufserlöse dürften erheblich über den im Zwangsversteigerungsverfahren erzielbaren Preisen liegen.

Der BürgA wird um Kenntnisnahme des Sachverhalts sowie um Zustimmung zum Verkauf der 4 ETW gebeten, mit der Maßgabe, daß nach Befriedigung der uns vorgehenden Gläubigeransprüche der verbleibende Verkaufserlös an uns abzuführen ist.

gez. V o g e l