

frank bentes rechtsanwalt fachanwalt
leisewitzstraße 26 / 30175 hannover germany
tel: +49 511 / 85 10 67
fax: +49 511 / 28 34 193 info@brodauf.eu
finanzamt hannover mitte
steuer-nr: 24/103/02704
hallbaumbank konto 27177 blz 25060180
bic halld2h iban de61 2506 0180 0000 0271 77
postbank konto 33014309 blz 25010030
bic pbnkdeff iban de07 2501 0030 0033 0143 09

brodauf rechtsanwälte leisewitzstr.26 30175 hannover

Firma
expert Handels GmbH
Bayernstr. 4

30855 Langenhagen

23. April 2025

D3/650-25

**expert/MV Flensburg Förde-Park Rückgabe
94/25 B06 hd**

- Bitte stets angeben -

Sehr geehrter Herr Komor,

in vorbezeichnetner Angelegenheit habe ich nach Rücksprache mit den Herren Dietrich und Holland-Nell auf folgendes hinzuweisen:

Der Mietvertrag sieht unter 1.9 vor, dass die unter 1.7 und 1.8 getroffenen Regelungen über die Reduzierung der Altmietafläche und den Abtrennungsmaßnahmen unter aufschiebenden Bedingungen stehen, und zwar:

- a) Der Vermieter hat mit dem Mieter Aldi spätestens bis zum 31.3.2025 aufschiebend bedingt auf die Erteilung der Baugenehmigung für die Abtrennung sowie die Zusammenlegung der Reduzierungsfläche mit der Mietfläche Aldi einen Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag zu schließen, wonach die Reduzierungsfläche Teil der Mietsache von Aldi wird;
- b) dem Vermieter wird spätestens zwei Jahre nach beidseitiger Unterzeichnung des Mietvertrages von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung für die Abtrennung nach der Ziff. 1.8 Abs. 1 entweder antragsgemäß oder nur mit unwesentlichen Änderungen erteilt.

Ist eine oder mehrere der aufschiebenden Bedingungen nicht spätestens zu den jeweiligen Daten eingetreten, gilt die jeweilige aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen mit der Folge, dass die Ziff. 1.7 und 1.8 nicht zur Durchführung gelangt.

brodauf

Die Frist des 1.9 a) (31.3.2025) haben die Parteien durch Nachtrag 1 abgeändert. Die neue Frist ist der 30.9.2025.

Mit Herrn Holland-Nell habe ich heute Vormittag noch einmal darüber gesprochen, ob die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind. Er wies darauf hin, dass ihm keine Baugenehmigung vorliegt und er auch nicht wisst, ob der Nachtrag mit Aldi geschlossen wurde. Ich habe deswegen nach Abstimmung mit Herrn Holland-Nell heute Vormittag Herrn Sebastian Marmar von der REDEVCO Retail GmbH angerufen. Gefragt habe ich ihn, ob die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind. Er hat dies verneint.

Es läge zwar eine Baugenehmigung vor (diese habe er Herrn Holland-Nell weitergeleitet), Aldi habe jedoch den Nachtrag zwischen dem Vermieter und Aldi noch nicht gegengezeichnet. Als ersten Grund nannte er eine Trennwand, korrigierte sich dann aber und wies darauf hin, Aldi habe noch steuerliche Fragen zu klären (?).

D.h.: Die aufschiebenden Bedingungen sind noch nicht eingetreten, die Vereinbarung zur Abtrennung ist bis heute schwebend unwirksam.

Gefragt habe ich ihn ferner, ob eine Regelung über den Umfang der Trennungsmaßnahmen bereits geschlossen wurde. Er antwortete sofort „Worauf wollen Sie hinaus?“. Ich wies darauf hin, dass ich lediglich meine Unterlagen ordne und noch keine weiteren Erklärungen abgeben könne. Ungefragt verwies er aber darauf, dass die Schnittstellenliste die Zuordnung vorsehe.

Herr Holland-Nell hat mir eben noch weitere Unterlagen zugeleitet, insbesondere den Bauantrag und die Email von Herrn Marmar vom 27.11.2024. Ich zitiere:

„Für den Fall, dass wider Erwarten eine oder alle aufschiebenden Bedingungen im Sinne des § 1.9 ausfallen und die Mietsache dann weiter in die Altmietfläche ist und der Mieter ab dem 01.01.2026 eine geminderte Mindestmiete zahlt, wird dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht über die Reduzierungsfläche von ca. 552 qm eingeräumt. Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass die Umsetzung Mietflächenreduzierung ggf. dann zu einem späteren Zeitpunkt nochmal angegangen wird. Eine etwaige dann zu schließende neue Vereinbarung soll die Vereinbarungen dieses Mietvertrages zur Mietflächenreduzierung aufgreifen. D.h. wir halten fest, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, etwaige Maßnahmen oder Kosten in Zusammenhang mit der Abtrennung durchzuführen bzw. zu tragen, die über die bereits nach Anlage 1.8 vereinbarten mieterseitigen Maßnahmen und mieterseitigen Kosten hinausgehen.“



Der Mietvertrag sieht wiederum unter 1.8 folgendes vor:

„Die Maßnahmen zur Abtrennung werden sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter und dem Mieter Aldi die voraussichtlich ab dem 1.1.2025, nicht jedoch vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 1.9 durchgeführt.“

Da die aufschiebende Bedingung(en) noch nicht eingetreten sind, greift diese Regelung, so dass zu fragen ist, warum jetzt so ein Druck ausgeübt wird. Ferner ist geregelt:

„Die jeweiligen zur Abtrennung erforderlichen Maßnahmen sowie die Verantwortlichkeit für Durchführung der jeweiligen Maßnahmen ergibt sich aus der als Anlage 1.8.a beigefügten Schnittstellenliste. Anlage 1.8.b definiert dabei die Ausführungsqualitäten ... Die Kostentragungspflicht der jeweiligen Maßnahmen ergibt sich dabei ebenfalls aus der Anlage 1.8.a.“

Abzustellen ist deswegen auf die Schnittstellenliste, sie ist im Einzelnen auszulegen.

Vorsorglich dazu:

Ich hatte Ihnen am 12.11.2024 (Seite 11 meines Schreibens) folgendes mitgeteilt:

„Achtung: Diese Anlage weist Tätigkeiten zu. Ich weise darauf hin, dass ich die Anlage nicht im Einzelnen bewertet habe, aber die Schnittstellen zur Flächenübergabe unbedingt durchgesehen werden müssen. Bei den Bemerkungen ist zu beachten: Sie können sich unmittelbar auf das Mietverhältnis auswirken, Ungenauigkeiten gehen zu Ihren Lasten. Auch diese Schnittstellenmaßnahmen habe ich nicht durchgesehen“.

Sie haben aber die Schnittstellenliste parafiert.

Ich gehe davon aus, dass bereits jetzt vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung durch den Vermieter versucht wird, verbindliche Erklärungen von Ihnen zur Durchführung von Leistungen und Übernahme von Kosten herbeizuführen, die dann wiederum in Form eines Nachtrages dem Mietvertrag beigefügt werden und die Schwäche der Schnittstellenliste „ausmerzen“ sollen.

Die Bewertung von Frau Claaßen gem. Email vom 17.4.2025 liegt Ihnen vor. Die Besonderheit ist, dass zwar formularmäßig Instandhaltung und Instandsetzungen, aber auch Rückbaukosten nicht voll umfänglich dem Mieter

brodauf

belastet werden können, aber die Möglichkeit besteht, individual vertraglich Regelungen zu treffen. So verhält es sich hier.

Die Schnittstellenlisten weist also Leistungen zu, und zwar dem Vermieter = VM, dem Mieter = Aldi und dem Mieter expert = E.

Unter „Haustechnik“ sind Ihnen zugeordnet als Leistung u.a. Berechnung und Anpassung RLT und Entrauchung expert, besondere Anmerkungen dazu fehlen. Zu fragen ist also immer, ob entweder textlich oder durch eine Bau- und Leistungsbeschreibung konkret beschrieben wird, was wir zu welchen Kostenbeträgen machen müssen und wo die Arbeiten ausgeführt werden. Wenn das unklar ist, geht das nicht zu unseren Lasten, sondern es führt dazu, dass entweder durch Auslegung ermittelt werden muss oder durch Nachtragsvereinbarung eine Regelung herbeizuführen ist.

Genau das wird – meine ich – versucht. Ich bitte um Abstimmung. Ich bin telefonisch unter meiner Festnetznummer, aber für Sie natürlich auch unter meiner Mobilfunknummer zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Bentes

Rechtsanwalt