

emilo

DIE LETZTE BOHNE



www.emilo.com

14. Dezember 2023

Liebe emilo Freunde,

nach gefühlt einer halben Ewigkeit ist es an der Zeit sich wieder einmal bei Euch zu melden.

Das gesamte Jahr war wahrlich eine Achterbahnfahrt der Ereignisse und Gefühle, die es gilt erst einmal zu verarbeiten. Nachdem es leider - wenn auch für alle sehr überraschend - im Dezember 2022 notwendig war, das Aus und Ende der emilo SPEZIALITÄTENRÖSTEREI zu kommunizieren, ist viel passiert.

Eure Treue und der starke Zusammenhalt waren eine riesengroße Stütze. Wirklich jede Nachricht, jeder Brief und jedes Wort von Euch geben Kraft und begleiteten durch diese harten Zeiten. Der Dank aus tiefstem Herzen gilt jedem Einzelnen von Euch für das entgegengebrachte Vertrauen und die große Unterstützung. Warum es schlussendlich leider zu einem Aus von emilo kommen musste und welche Enttäuschungen damit verbunden waren, erfahrt Ihr in den folgenden Zeilen.

Die emilo SPEZIALITÄTENRÖSTEREI wurde im Jahre 2012 von Emanuel Clemm gegründet und etablierte sich dank ihrer hervorragenden Entwicklung in den über 10 Jahren zu einer anerkannten & beliebten Münchener Kaffeemarke. In den eigenen emilo Läden in München, national über den emilo Onlineshop, sowie über die Großzahl an Geschäftskunden in Cafés, Restaurants, Feinkostgeschäften, Unternehmen und Büros, bereiteten die emilo Kaffeespezialitäten vielen zehntausend Menschen Tag für Tag eine Freude – dies war zugleich der ständige Antrieb.

Jedoch wurde der aufstrebenden Kaffeerösterei leider ungewollt im Januar 2023 sinnbildlich der „Stecker“ gezogen. Aber wie genau kam es dazu?

Im Frühling 2021 erwarb der Projektentwickler „neuplan“ (Website: www.neuplan.com // eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Grünwald - gegründet von den drei Unternehmern Herrn Philipp Schröder, Herrn Nicolas Nabers & Herrn Bernd Sacher) in Kooperation mit dem Investoren

„Competo Capital Partners“ (Website: www.competo-cp.de // ein inhabergeführter und unabhängiger Investment- und Asset-Management-Spezialist mit Sitz in München) die Immobilie samt Grundstück in der Levelingstrasse 18 in 81673 München, im Stadtteil Berg am Laim. In diesem Gebäude befand sich seit Jahren das Herzstück von emilo - die Rösterei.

Darüber hinaus erwarb neuplan auch alle weiteren Gebäude der Hausnummern 10 bis 18 in der Levelingstrasse. Mit dem Abriss dieser entmieteten mehrstöckigen Nachbargebäude begann neuplan bereits im zweiten Halbjahr 2022.

Es ist davon auszugehen, dass es der Plan seitens neuplan war, nach dem erfolgten Eigentümerwechsel durch den Kauf der uns betreffenden Immobilie, das Gebäude in dem sich die Rösterei befand (ehemaliges TOGAL-Werk) ebenfalls so schnell wie möglich abzureißen, unbeachtet von dem zwischen emilo und dem einstigen Eigentümer Togonal geschlossenen langfristigen schriftlichen Mietvertrag.

Die dadurch neu entstehende Gesamtfläche sollte Platz für ein „neuplanHaus“ ein nachhaltiges sechsgeschossiges Bürogebäude in Holzhybridbauweise mit ca. 27.100 qm Gewerbe-Mietflächen bieten. Das Projekt von neuplan im Münchner Bezirk Berg am Laim trägt heute den strahlenden Namen „SUN“.

Nach dem Eigentümerwechsel im April 2021 wurde dem neuen Vermieter neuplan umgehend von emilo signalisiert, an dem bestehenden Mietvertrag bis März 2024 festhalten zu wollen. Schließlich bedarf der Umzug eines zertifizierten Lebensmittelproduktionsbetriebes, wie der Größe und Art von emilo, den entsprechenden zeitlichen & planerischen Vorlauf und ist zugleich abhängig von behördlichen Genehmigungen. Somit passten die Pläne von emilo leider nicht mit den Plänen der neuplan zusammen.

Was folgte war, dass neuplan zunächst den ursprünglich schriftlich geschlossenen Mietvertrag anzweifelte und versuchte sich somit vorzeitig vom Vertrag zu lösen. neuplan reichte sodann Klage auf Räumung gegen emilo ein und es führte zu einer sehr belastenden & langandauernden gerichtlichen Auseinandersetzung.

Nach einer zu Beginn des Prozesses für emilo sprechenden gerichtlichen Bewertung urteilte der zuständige Einzelrichter am Landgericht im Oktober 2022, dann doch wiedererwartend zu Gunsten der neuplan. Den in diesem Zusammenhang von emilo gestellten Antrag auf Schutzbedürftigkeit und somit das Aussetzen einer vorläufigen Vollstreckung bis zum Abschluss des Berufungsverfahrens, lehnte derselbe Einzelrichter leider ab.

Nach Zustellung des erstinstanzlichen Urteils legte emilo entsprechend Berufung am Oberlandesgericht ein und ging zeitgleich auf die Geschäftsführung der neuplan zu. Der Vorschlag von emilo an neuplan war es, sich zu diesem Zeitpunkt doch noch außergerichtlich gütlich zu einigen. Diesen Vorschlag begrüßte neuplan zunächst und die beiden Parteien erarbeiteten eine außergerichtliche Lösung, mit dem Auszugsdatum zum 30.06.2023. Nach den Wochen der Abstimmung und trotz der Übersendung des ausgearbeiteten Vertrags von neuplan an emilo, scheiterte diese außergerichtliche Einigung Mitte November durch neuplan.

Alternativ bot neuplan nach der gescheiterten Lösung, mit dem Auszug von emilo bis Ende Juni 2023, ein seinerseits nachgebessertes Angebot an, dies jedoch in Verbindung mit Konditionen, die für emilo nicht hinzunehmen waren.

Nachdem emilo mitteilte, dieses nachträgliche Angebot nicht anzunehmen, sich aber gerne an das zuvor gemeinsam von beiden Parteien erarbeitete Angebot mit dem Auszugstermin Ende Juni 2023 zu binden, machte neuplan von seinem Recht der vorläufigen Vollstreckung Gebrauch. So beauftragte neuplan, trotz des damals weiterhin anhängigen Berufungsverfahrens am Oberlandesgericht München, den Gerichtsvollzieher mit der Besitzeinweisung – in anderen Worten dem Austausch der Schlösser. Da neuplan die Beauftragung zu keinem Zeitpunkt vorab emilo mitteilte, wurde völlig überraschend und ohne Vorwarnung förmlich durch den Gerichtsvollzieher am 14.12.2022 mitgeteilt, dass bereits wenig später, am 19.01.2023 die Besitzeinweisung stattfinden wird und emilo ab diesem Zeitpunkt keinen Zutritt mehr zu den Räumlichkeiten haben werde.

Direkt auf die Nachricht, die wie aus heiterem Himmel kam, suchte emilo

nochmals das Gespräch zur Geschäftsführung der neuplan. In dem Telefonat wurde seitens der neuplan deutlich gemacht, dass der Gerichtsvollzieher ihrerseits bewusst geschickt wurde und dieser nur abberufen werde, wenn emilo doch noch den, aus seiner Sicht nicht annehmbaren Vergleichsvorschlag unterzeichnen würde. Was die vorläufige kurzfristige Räumung für emilo, deren knapp 30 festangestellten Mitarbeiter, sämtliche Kunden, Lieferanten und Partner etc. bedeuten würde, beeindruckte Herrn Schröder, einer der Geschäftsführer der neuplan, wenig und so blieb es am Ende des Telefonats dabei - entweder emilo unterschreibt oder es kommt zur vorläufigen Vollstreckung im Januar 2023.

Gezwungenermaßen musste emilo dann in der Weihnachtswoche 2022 alle Geschäftspartner, Kunden und Mitarbeiter (Pressemitteilung von emilo: „emilos Herz hört auf zu schlagen!“ vom 21.12.2022) kurzfristig informieren. Im Anschluss daran berichteten auch zahlreiche Medien wie z.B. die Süddeutsche Zeitung (SZ-Artikel mit dem Titel: „Da will man etwas aufbauen, und dann kommt ein Immobilienhai“ vom 23.12.2022) und ebenfalls wurde die Politik darauf aufmerksam.

In den letzten Tagen bis zur vorläufigen Vollstreckung halfen die emilos aus allen Geschäftsbereichen zusammen, um mit aller Kraft einen Vorsprung für die kommenden Monate zu produzieren und möglichst viele Kundenaufträge noch bedienen zu können. Der Rückhalt der Mitarbeiter zu diesem Zeitpunkt war ganz besonders und die Hoffnung groß, den tragischen Verlauf doch noch abwenden zu können. Stolz über das Geschaffte & erschöpft zugleich musste dann mit dem Tag der Besitzeinweisung im Januar 2023 die Rösterei verlassen werden. Es war gelungen dank dem unermüdlichen Einsatz aller emilos und den bis zur letzten Minute geleisteten 24-Stunden-Schichten einen Bestand für mehrere Monate zu produzieren. Wodurch im Gegenzug aber ein ordnungsgemäßer Abbau z.B. der festverbauten Röstmaschinen oder der mit dem Gebäude verbundenen Kamine, in dem zur Verfügung stehenden zeitlichen Rahmen nicht mehr möglich war. So verblieb das Inventar der Rösterei betriebsbereit und einsatzfähig in den Räumlichkeiten in der Levelingstrasse.

Mit der Besitzeinweisung im Januar 2023 nahm neuplan dann bewusst das

volle Risiko in Kauf, emilo bereits zu diesem Zeitpunkt die Existenzgrundlage zu nehmen - wohlwissend, dass das Berufungsgericht zu einem späteren Zeitpunkt abweichend dem Erstgericht urteilen könnte. Für emilo bedeutete es ab diesem Zeitpunkt abzuwarten, was sich im laufenden Berufungsverfahren ergab, doch der Termin am Oberlandesgericht lies bis April 2023 auf sich warten.

Die Zeit des Abwartens wurde genutzt, um intensiv nach alternativen Standorten und einer neuen Heimat für die Rösterei von emilo zu suchen, jedoch leider vergeblich. Das Anforderungsprofil für einen Produktionsbetrieb dieser Größe & Art ist speziell. Neben den vielen Einsendungen wurde auch der Stadtrat auf diesen Fall aufmerksam und viele Politiker unterschiedlichster Parteien boten Ihre Hilfe an. Kein Immobilienmakler, Eigentümer, Politiker oder anderer Unternehmer konnte aber eine passende Ausgleichsfläche ermöglichen, die für einen Produktionsbetrieb mit den notwendigen Anforderungen zeitig genehmigt würde. Dieses Problem ergab sich auch bereits immer wieder von Objekt zu Objekt, bei all der Vielzahl an Besichtigungen in den Monaten bevor der Rechtsstreit eskalierte.

neuplan hingegen nutzte die Zwischenzeit bis zum Berufungstermin um selbst aktiv zu werden und auf eigenes Risiko Tatsachen zu schaffen, die nicht mehr rückgängig zu machen sind.

So begann neuplan bereits kurz nach der Besitzzeinweisung im Frühjahr 2023 Teile des verbliebenen Inventars der Rösterei von emilo auszuräumen und in einer nahegelegenen Lagerhalle zwischenzulagern. Doch auch vor den Röstmaschinen und den dazugehörigen Kaminen machte neuplan keinen Halt. Es wurden vom Vermieter Firmen für den Abbau der Röstmaschinen beauftragt, die nicht vom Hersteller autorisiert waren, weshalb ein unsachgemäßer Abbau erfolgte und das Ergebnis unbrauchbare beschädigte Röstmaschinen waren. Dass die Lagerhalle, die neuplan für die Zwischenlagerung des Inventars nutzte, ein undichtes Dach aufwies und keineswegs einer adäquaten Zwischenlagerung diente, führte letztendlich dazu, dass die bereits durch unsachgemäßen Abbau beschädigten Röstmaschinen, Geräte und Gegenstände von emilo, schlussendlich auf Grund des durch

das Dach dringende Regenwasser schrottreif und nicht mehr einsatzfähig waren.

Auf Grund des entstandenen Schadens und den nicht mehr einsatzfähigen schrottreifen Röstmaschinen half es letztlich leider auch nicht mehr, dass das zuständige Oberlandesgericht im März 2023 bereits im Hinweisbeschluss darauf hinwies, dass der zuständige Senat zu diesem Zeitpunkt, anders als das Erstgericht von keinem Schriftformverstoß und somit von einem gültigen Mietvertrag ausging. Die Tatsachen waren von neuplan bewusst im Vorfeld des gerichtlichen Termins geschaffen worden, was dazu führte, dass sich die beiden Parteien beim folgenden Verhandlungstermin am Oberlandesgericht im April 2023 aus prozessökonomischen Gründen auf einen gerichtlichen Vergleich einigten. Somit konnte das laufende Verfahren abgeschlossen und ein zusätzlich anschließender über Jahre gehender Schadensersatz-Prozess vermieden werden. Über den Inhalt des Vergleichs vereinbarten die beiden Parteien Stillschweigen.

Es wäre nun anzunehmen, dass in der schlechtesten Situation noch die bestmögliche Lösung für emilo zu Stande gekommen ist. Doch festzuhalten bleibt, dass durch das Handeln der neuplan, leider Tatsachen geschaffen wurden, die nicht mehr umkehrbar sind. Die Bewertung ob und wie nachhaltig das Handeln der neuplan ist, bleibt jedem selbst überlassen. Ebenso wenig hilft es, dass gegen eine Person der Geschäftsführung der neuplan Strafanzeige gestellt wurde – es bringt einfach nicht mehr zurück was über die letzten Jahre mit emilo aufgebaut wurde.

So gilt der besondere Dank an dieser Stelle abschließend dem Team, den Partnern, den Gästen, den Kunden & allen Freunden, die emilo in all den Jahren begleitet haben. Lasst nun zusammen an eine besondere, wunderschöne, intensive, anstrengende und einzigartige Zeit erinnern, gespannt bleiben wann sich die Wege wieder kreuzen und nicht vergessen:

**„Die Kaffeemühle strahlte,
als sie emilo Kaffee mahlte!“**

**„Die Kaffeemühle strahlte,
als sie emilo Kaffee mahlte!“**



Illustration: Julian Opitz

emilo Marketing GmbH | Neumarkter Str. 80 | 81673 München

www.emilo.com