

Mietvertragsregelung

Kaufland

Rödermark

Eine sich aus der Abrechnung ergebende Restforderung hat der Vermieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung, der Mieter innerhalb eines Monats nach Ablauf der Prüfungsfrist auszugleichen.

5. Endet das Mietverhältnis während eines Abrechnungszeitraumes, erfolgt die genaue Verteilung der Nebenkosten bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zum Abrechnungszeitraum, es sei denn, der Vermieter rechnet zum Ende des Mietverhältnisses ab. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

§ 9 Centerkostenbeitrag

- ENTFÄLLT -

§ 10 Werbegemeinschaft

- ENTFÄLLT -

§ 11 Instandhaltung

1. Der Mieter führt auf seine Kosten die Instandhaltung (Inspektion, Wartung und Instandsetzung) für folgende Gegenstände der Flächen, die dem Mieter zur alleinigen Benutzung überlassen sind, aus:
 - a) Gegenstände, die der Vermieter auf Verlangen des Mieters künftig einbringt;
 - b) Spiegel und Leuchtmittel;
 - c) sämtliche zum Innern der Mietsache gehörende Anlagen, die dem Mieter zur ausschließlichen Nutzung überlassen sind (insbesondere Türen, Schlösser und Schließanlagen; Klingel-, Türsprech- und Türöffneranlagen; Lichtanlagen; Wasch- und Toilettenanlagen; Boiler, Zwischenzähler, Abstellventile und Handräder an den Heizkörpern), soweit jede erforderlich werdende Einzelmaßnahme € 500,00 netto und die Summe der Einzelmaßnahmen pro Mietjahr netto nicht 10.000,00 € übersteigen; der Mieter trägt zu größeren Reparaturen, die Sache des Vermieters sind, mit jenem Betrag bei;

- d) die Inspektion und Wartung (keine Vollwartung) für alle technischen Anlagen, die ausschließlich der Mietsache des Mieters dienen und die in Anlage 6 aufgeführt sind.
2. Der Mieter kann Maßnahmen an Gegenständen nach Abs. 1 lit. c) bis € 1.000,00 netto ohne Rücksprache beim Vermieter durchführen oder durch Dritte durchführen lassen. Er rechnet gegenüber dem Vermieter zum Ende eines jeden Kalenderjahres über die von ihm nach Abs. 1 lit. c) und nach Abs. 2 durchgeführten Maßnahmen ab.
 3. Schönheitsreparaturen wird der Mieter nach persönlichem Bedarf durchführen.
 4. Der Mieter wird seine Maßnahmen der Instandhaltung unverzüglich durchführen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; der Vermieter wird hierbei auf den geregelten Betriebsablauf des Mieters angemessene Rücksicht nehmen. Zur Beseitigung bestehender Gefahren bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung.
 5. Soweit der Mieter für die Instandsetzung verantwortlich ist, tritt der Vermieter hiermit dem Mieter Ansprüche gegen Dritte ab.

§ 12 Modernisierungsmaßnahmen

1. Maßnahmen zur Verbesserung der vermieteten Flächen oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie hat der Mieter zu dulden. Soweit eine derartige Maßnahme zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Fachmarktzentrums führt oder einen Einfluß auf die künftige Geschäftstätigkeit des Mieters haben kann - insbesondere durch Kundenführung, Erreichbarkeit, Zu- und Entladen von Gegenständen, Parkplatzorganisation -, der Vermieter eine Maßnahme nach Satz 1 nur mit Zustimmung des Mieters durchführen. Der Mieter wird seine Zustimmung nur aus sachlich gerechtfertigtem Grund verweigern.
2. Der Vermieter wird dem Mieter angemessene Zeit vor Beginn einer Maßnahme nach Abs. 1 den voraussichtlichen Zeitpunkt, Ort und Art der Durchführung der Maßnahme mitteilen; der Vermieter hat die Maßnahme, insbesondere ihren Zeitpunkt, den Ort einer Baustelleneinrichtung und die Kundenführung, mit dem Mieter vorab abzustimmen und so durchzuführen, dass sie den Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst wenig beeinträchtigt.

3. Nur wenn eine Maßnahme nach Abs. 1 den Geschäftsbetrieb des Mieters für einen zwei Wochen übersteigenden Zeitraum beeinträchtigt oder nicht nach Abs. 2 mit dem Mieter abgestimmt ist oder zwar abgestimmt, aber nicht entsprechend der Abstimmung umgesetzt wird, stehen dem Mieter Gegenrechte zu.

§ 13 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

1. Der Mieter kann innerhalb der Mietsache im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche die dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Verkaufsflächen und die Shopzone beliebig verändern und im Verhältnis untereinander vergrößern oder verkleinern. Wenn mit einer Änderung nach Satz 1 Eingriffe in die Gebäudestatik verbunden sind, bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters; dieser kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Vermieter wird den Mieter hierbei unterstützen, soweit er dies als Eigentümer kann, insbesondere wird er Pläne überlassen und Anträge bei Behörden unterzeichnen. Der Mieter wird eine Veränderung der Mietsache mit Beschreibung, Plänen und Hinweisen zu eventuellen behördlichen Mitwirkungspflichten dem Vermieter mitteilen. Das Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist Sache des Mieters.
2. Der Vermieter kann zum Ende des Mietvertrages die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht verlangen. Er hat keine Entschädigung zu zahlen.
3. Die Abs. 1 bis 3 gelten auch dann, wenn der Vermieter auf Wunsch des Mieters eine Maßnahme nach diesem Paragraphen durchführt.

§ 14 Haftung der Vertragspartner

1. Die Vertragspartner haften für eigenes grobes Verschulden (Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit) und dasjenige ihrer leitenden Angestellten. Im übrigen haften sie nur bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht sowie bei Vorsatz ihrer sonstigen Erfüllungsgehilfen.
2. Der Mieter wird Schäden, die in seinen Verantwortungsbereich fallen, unverzüglich beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Zur Beseitigung bestehender Gefahren bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung.

2. Im übrigen trägt der Vermieter die Verkehrssicherungspflicht für das Fachmarktzentrum, auch soweit er diese durch weitere Mietverträge mit Dritten überträgt.

§ 17 Konkurrenzschutz

1. Der Vermieter gewährt Konkurrenzschutz lediglich in Bezug auf einen Verbrauchermarkt mit üblichem Sortiment. Ohne vorherige Zustimmung des Mieters darf der Vermieter in der Umgebung des in § 1 Abs. 1 genannten Fachmarktzentrums mit keinem Lebensmittel-Discounter/Lebensmittelmarkt einen Nutzungsvertrag über eine Mietfläche von mehr als 1.000 m² abschließen.
2. Der Vermieter wird bei Neuabschlüssen von Nutzungsverträgen einen Konkurrenzschutz zu Gunsten anderer Nutzer im Fachmarktzentrum ausdrücklich ausschließen.

§ 18 Betreten der Mietsache

Der Vermieter oder ein von ihm schriftlich Beauftragter darf die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen zu den üblichen Geschäftszeiten nach rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung betreten.

§ 19 Vertragsübertragung

Der Mieter kann durch schriftliche Anzeige gegenüber dem Vermieter diesen Mietvertrag auf eine dritte Gesellschaft, die dem Konzern des Mieters angehört, übertragen; dadurch darf sich das Bonitätsrisiko des Vermieters nicht erhöhen. Ab der schriftlichen Zustimmungserklärung der übernehmenden Gesellschaft sind Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter ausgeschlossen, gleich aus welchem Rechtsgrund.

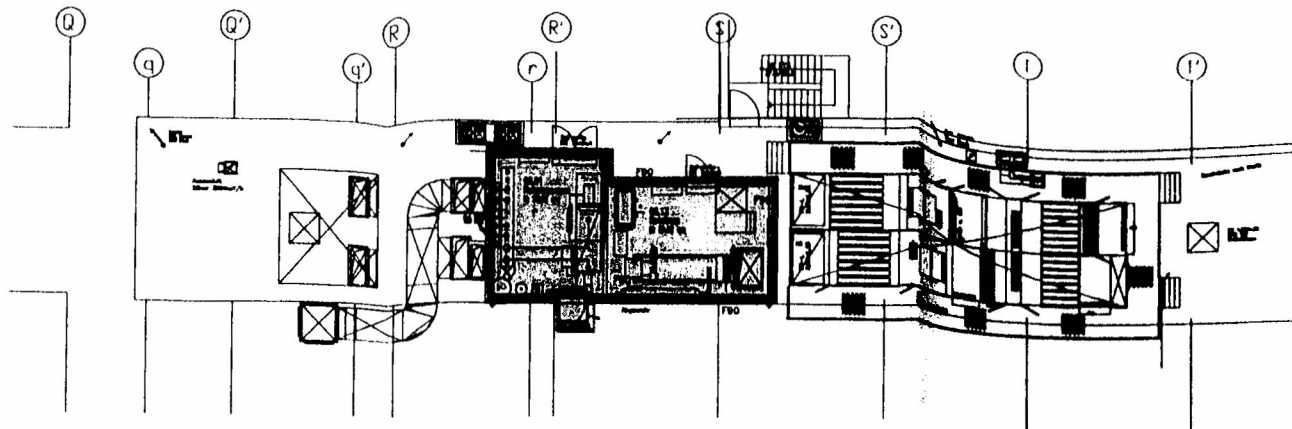
§ 20 Einsichtsrecht des Mieters

Der Vermieter erteilt dem Mieter hiermit eine unwiderrufliche Vollmacht, das Grundbuch, Bauakten und das Handelsregister einzusehen. Der Mieter wird von


Alage 1

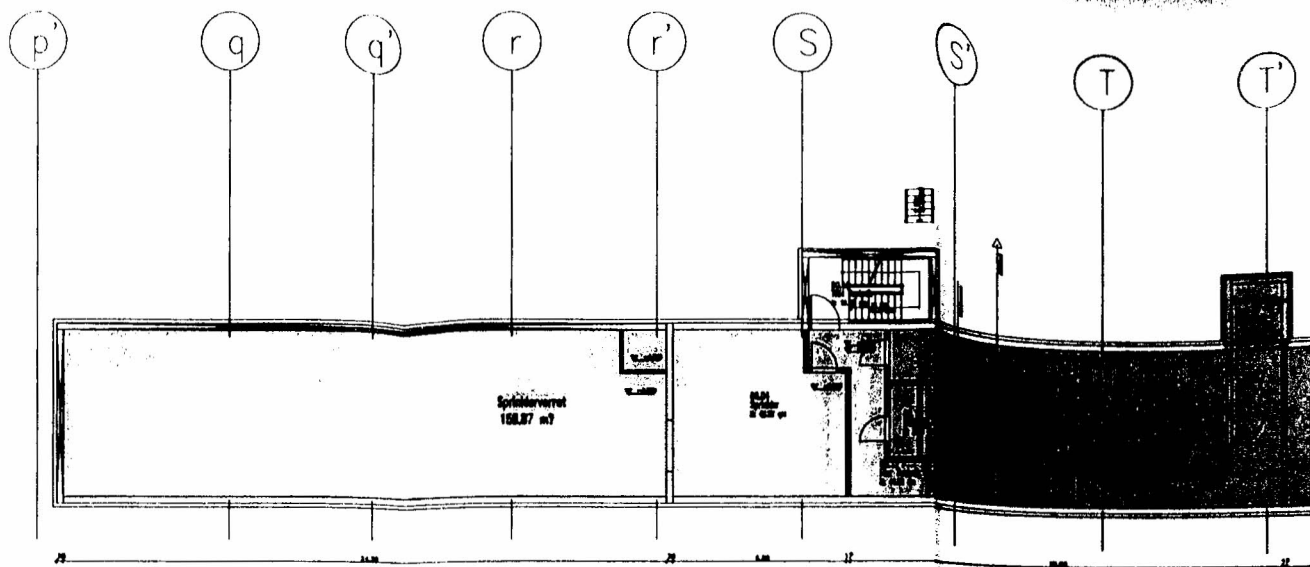
[illegible]

Mietfläche SB-Warenhaus



Mietfläche SB-Warenhaus

XX.XX.XXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Datum	geändert	Index Änderung
 Kaufland BAU - LADENBAU		
GMBH & CO.KG Röttelestraße 35 74172 Neckaraulm		
Abteilung:	LBP	
Datum:	09.08.2006	
Zeichnung vom 05.09.2006, alle früher		
Bauliche Ausführung nach		
Sämtliche Maße sind am Bau zu überp		



Mietfläche SB-Warenhaus

XX.XX.XXX.XXXXXXX		XXXXXX	
Datum	geändert	Index	Änderung
Kaufland BAU - LADENBAU GMBH & CO. KG Rötelstraße 35 74172 Neckarsulm		A R Oberrode 01 U Gesamtpr Te	
Abteilung: LBP			
Datum: 09.08.2006			
Zeichnung vom 05.09.2006, alle früher			
Bauliche Ausführung nach			
Sämtliche Maße sind am Bau zu überpr			
Diese Zeichnung ist unter Ausschluss der Haftung des U.S. und T. d. U.S. und Ver			

Technische Einrichtung Standort Rödermark		Nutzung		Bemerkungen
		KL und andere	ausschließlich KL	
1.	Abwasserhebeanlage		X	
2.	Aufzüge	--		
2.	Automatiktüren	X	X	Es gibt Automatiktüren, die nur von KL genutzt werden und solche die von KL und Konzessionären benutzt werden
3.	Brandmeldeanlage	X	X	Es gibt 2 Brandmeldeanlagen, eine für KL und die andere für KL und Konz.
4.	Einbruchmeldeanlage		X	
5.	El.Hydr.Anpassrampe		X	
6.	Fahrtreppen	--		
7.	Fahrsteigen	--		
8.	Hebebühne/ Tisch	--		
9.	Heizung	X	X	KL hat eine separate Heizung, die andere wird von den Konzessionären mitgenutzt
10.	Jahresuhr	--		
11.	Leckwarnanlage		X	
12.	Lüftungsanlage	X	X	Es gibt verschiedene Lüftungsanlagen, eine ausschließlich für KL, die anderen für die anderen Konzessionäre
13.	Notstromaggregat		X	
14.	Rolltore/ -gitter (kraftbetätigt)		X	
15.	RWA-Anlage	X	X	Es gibt verschiedene RW-Anlagen, eine ausschließlich für KL, die andere für die anderen Konzessionäre
16.	Sicherheitsbeleuchtung	X	X	Es gibt verschiedene Sicherheitsbeleuchtungen, eine ausschließlich für KL, die andere für die anderen Konz.
17.	Sprinkleranlage	X	X	Es gibt 2 Sprinkleranlagen, eine ausschließlich für KL, die andere für die anderen Konzessionäre
18.	Trafostation		X	
19.	Druckerhöhungsanlage	--		
20.	Feuerlöscher	X	X	Es gibt viele Feuerlöscher, manche ausschließlich für KL, andere werden gemeinsam von KL und Konz. benutzt
21.	Überladebrücken		X	
22.	Wasseraufbereitung	--		
23.	Wandhydranten	X	X	Es gibt mehrere Wandhydranten, einige nutzt ausschließlich KL, andere werden für die Konz.

Dokumentation Wartungsprotokolle								Objekt:	
Pos.	Techn. Anlage/Einrichtung	Vorhanden ja/nein	Übergreifende Anlage ja/nein	Eigentum M / VM	Wartung erforderlich			Protokoll vorhanden	Wartungs-Firma
					ja/nein	M/VM	Wartungs- vertrag vorhanden		
Beispiel	Technische Anlage 1	ja			ja	SV		ja	Fa. Muster
Beispiel	Technische Anlage 2								
	1. Elektrotechnik								
1.1	Blitzschutzanlage	ja	ja	VM	ja	VM			
1.2	Elektroanlage allgemein (Mall)	ja	ja	VM	ja	VM			
1.3	Elektroanlage Markt	ja	nein	M	nein	M			
1.4	Sicherheitsbeleuchtung SIBE Markt	ja	nein	VM	ja	VM		ja	Vaupel&Team
1.4.1	Sicherheitsbeleuchtung SIBE Mall	ja	nein	VM	ja	VM		ja	Vaupel&Team
1.6	Netzersatzaggregat NEA Markt	ja	nein	VM	ja	M		ja	Vaupel&Team
1.7	Trafostation mit MS-Schaltanlage allgemein	ja	nein	VM	ja	M	ja	ja	Geier Starkstromtechnik GmbH
1.8	Trafostation mit MS-Schaltanlage Markt	ja	nein	VM	ja	M	ja	ja	Geier Starkstromtechnik GmbH
1.9	Kompensationsanlage Blindleistung allgemein	ja	nein	VM	nein	-----	ja	ja	Geier Starkstromtechnik GmbH
1.10	Jahresschaltuhr	ja	nein	VM	ja	M			
1.12	Gebäudeleittechnik MSR allgemein	ja	nein	VM	nein	-----			
1.14	Ortsverändert elektr. Betriebsmittel Markt	ja	nein	M	nein	-----			
1.16	Einbruchmeldeanlage EMA Markt	ja	nein	M	ja	M	ja	ja	Casicuro
	2. Brandschutz/Alarmierung								
2.1	Wandhydranten 9 Stück	ja	ja	VM	ja	VM		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
2.2	Feuerlöscher	ja	nein	M	ja	M			BBA Müller
2.3	Natürlicher Rauchabzug NRA / RWA - Dach	ja	ja	VM	ja	VM			H-P-S Prietzel
2.4	Maschineller Rauchabzug MRA	ja	ja	VM	ja	VM			
2.5	Brandmeldeanlage BMA	ja	ja	VM	ja	VM		ja	H-P-S Prietzel
2.6	Elektroakustische Anlage ELA	ja	nein	M	ja	M		ja	Mood Media
2.7	Sprinkleranlage (2 Alarmventile, 10/12 Sprinkler)	ja	ja	VM	ja	VM		ja	NOHL
2.8	Druckluftwasserbehälter DLWB	ja	ja	VM	ja	VM		ja	NOHL
2.9	Überflurhydranten	ja	nein	VM	ja	VM		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
	3. HLS								
3.1	Lüftungsanlage Markt	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.2	Lüftungsanlage Mall	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.3	Überdruckanlage Metzgerei	ja	nein	VM	ja	M			
3.4	Lüftungsanlage Konz.1 Metzgerei	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.5	Lüftungsanlage Konz.2 Bäcker	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.6	Lüftungsanlage Konz.3 Friseur	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.7	Lüftungsanlage Konz.4 Apotheke	ja	nein	VM	ja	M			
3.8	Lüftungsanlage Konz.5 KL-Bäckerei	ja	nein	VM	ja	M			
3.9	Rauchansauganlage	ja	nein	VM	ja	M			
3.10	Brandschutzklappen BSK	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.11	Heizungsanlage allgemein	ja	ja	VM	ja	VM		ja	ELMATIC
3.16	MSR-Anlage allgemein	ja	ja	VM	ja	VM		ja	ELMATIC
3.17	Fettabscheider außenliegend 1 KL	ja	nein	VM	ja	M		ja	VEOLIA Umweltservice
3.21	Raumkälte / Kühlung Technik	ja	nein	VM	ja	M		ja	ELMATIC
3.22	Gewerbekälte	ja	nein	M	ja	M			
	4. Tür und Tor								
4.4	Automattüren Haupteingang 3 Stück	ja	nein	VM	ja	M		ja	REKO
4.12	Rollgitter/Rolltor Markt 1 Stück	ja	nein	VM	ja	M			
4.16	Schnellauftor Markt 1 Stück	ja	nein	VM	ja	M			
4.19	Feststellanlagen Flügeltüren 2 Stück	ja	nein	VM	ja	M		ja	H-P-S Prietzel
4.20	Brandschutzschiebetor Markt 1	ja	nein	VM	ja	M			
4.24	Feststellanlage Kaufland BS-Schiebetor	ja	nein	VM	ja	M			
4.25	Feststellanlage Kaufland BS-Türen	ja	nein	VM	ja	M			

Dokumentation Wartungsprotokolle								Objekt:	
Pos.	Techn. Anlage/Einrichtung	Vorhanden ja/nein	Übergreifende Anlage ja/nein	Eigentum M / VM	Wartung erforderlich			Protokoll vorhanden	Wartungs-Firma
					ja/nein	M/VM	Wartungs- vertrag vorhanden		
Beispiel	Technische Anlage 1	ja			ja	SV		ja	Fa. Muster
Beispiel	Technische Anlage 2								
4.29	BS Türen 1 - flüglig Kaufland 11 Stück	ja	nein	VM	ja	M			
4.30	BS Türen 2 - flüglig Kaufland 4 Stück	ja	nein	VM	ja	M			
4.31	Fluchtwegtüren / Aussentüren	ja	nein	VM	ja	VM			
5. Fördertechnik									
5.22	Elektrohydr. Überladebrücke 2 Stück Kaufland	ja	nein	VM	ja	M		ja	Assa Abloy
7. Außen									
7.2	Parkleitsystem	ja	ja	VM	ja	VM			
7.4	Erneuerung/Reparatur Außenbeleuchtung	ja	ja	VM	ja	VM			
7.5	Erneuerung/Reparatur Parkflächenmarkierung	ja	ja	VM	ja	VM			
7.7	Erneuerung/Reparatur Parkplatz	ja	ja	VM	ja	VM			
7.8	Erneuerung/Reparatur PP-bewirtschaftung	ja	ja	VM	ja	VM			
9. Diverses									
9.1	Dach	ja	ja	VM	nein		ja	ja	HEIL Dach+Solar
9.2	Trinkwasseranschluss	ja						ja	AGROLAB Labor GmbH
9.3	Schornsteinfegermeister								
9.4	Werbeanlagen	ja			nein			ja	TGA-Immobilien
9.5									
9.6									