

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 Schließenanlagen; 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 Einzelaufnahmen 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 ge-rechtfertigtem 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, so weit 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

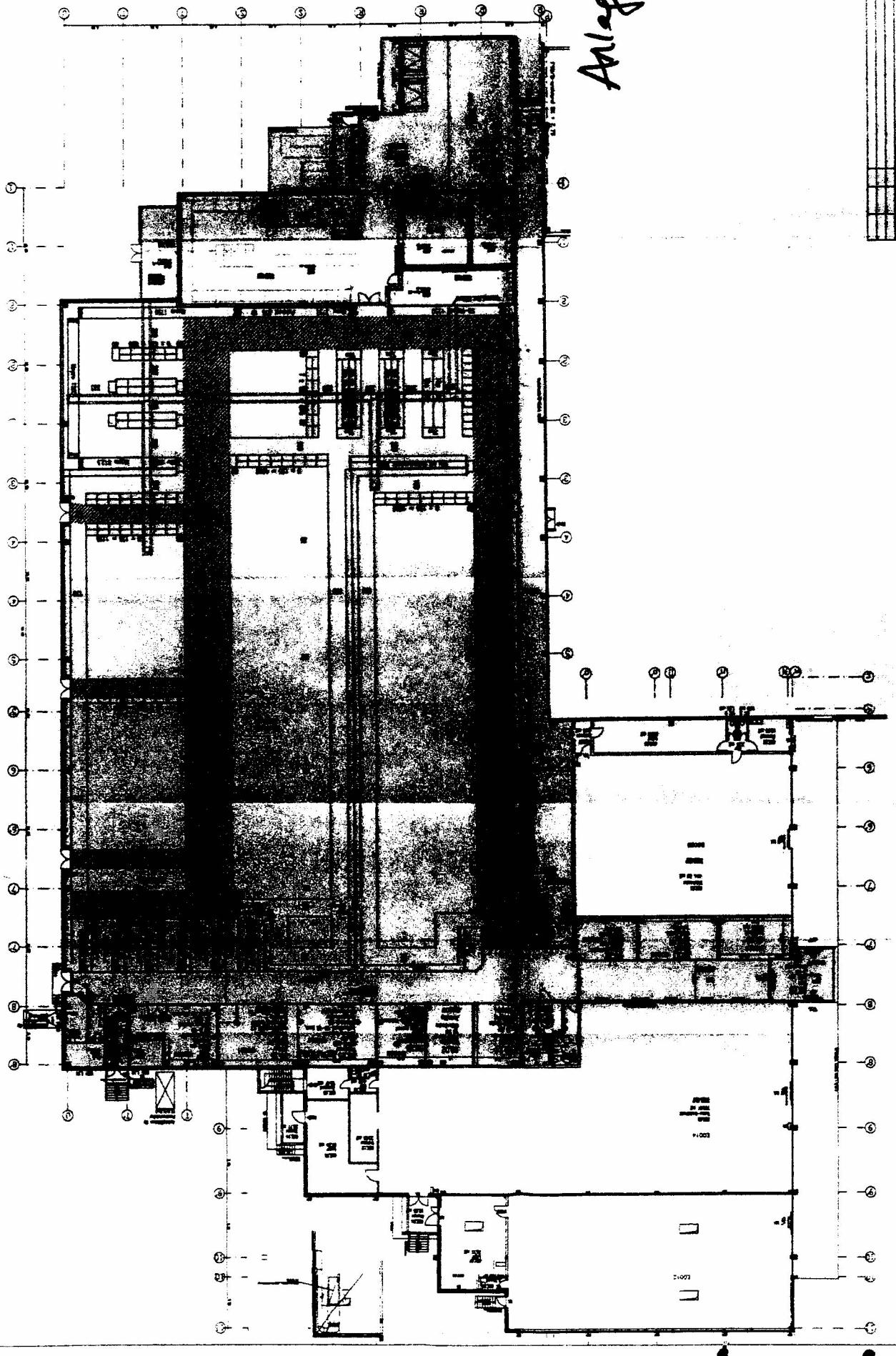
Der Mieter kann durch schriftliche Anzeige gegenüber dem Vermieter diesen Mietvertrag auf eine dritte Gesellschaft, die dem Konzern des Mieters angehört, übertragen; dadurch darf sich das Bonitätsrisiko des Vermieters nicht erhöhen. Ab der schriftlichen Zustimmungserklärung der übernehmenden Gesellschaft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

§ 20 Einsichtsrecht des Mieters

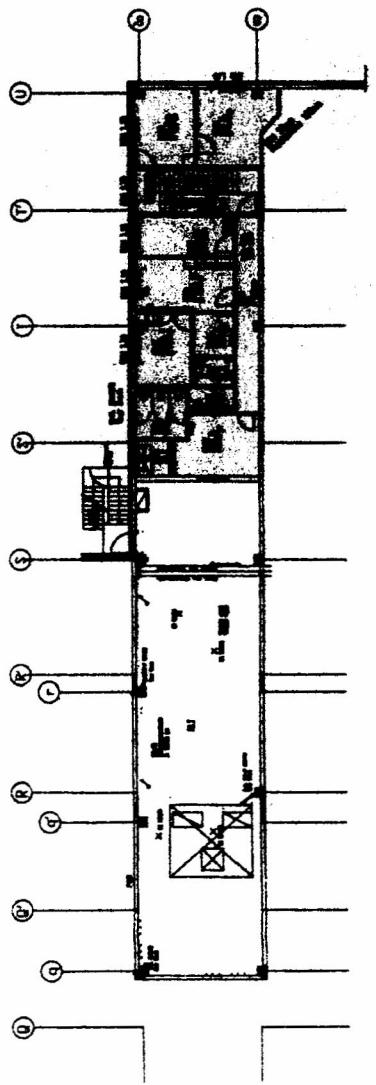
Der Vermieter erteilt dem Mieter hiermit eine unwiderrufliche Vollmacht, das Grundbuch, Bauakten und das Handelsregister einzusehen. Der Mieter wird von

Mietfläche SB-Warenhaus

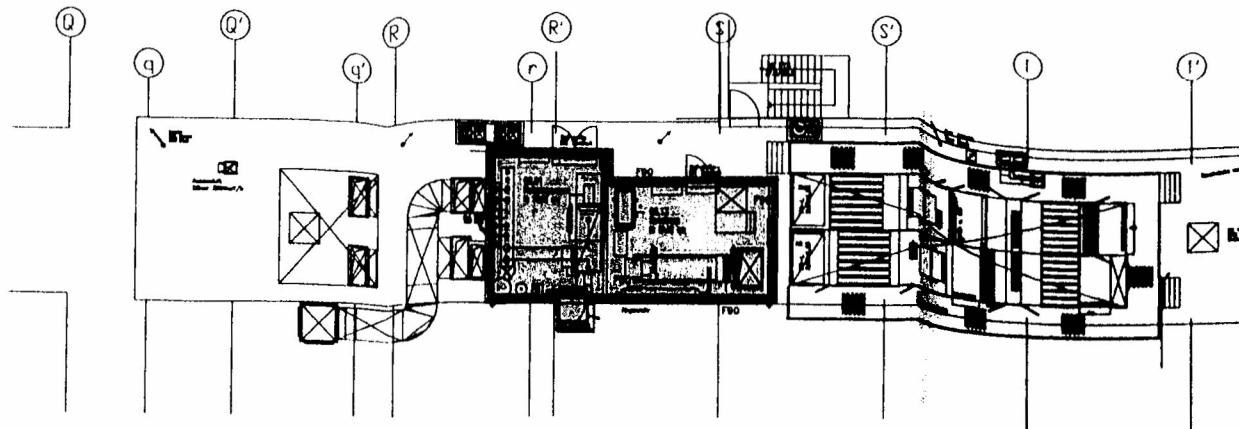
Anlage 1



Anlage 2



Mietfläche SB-Warenhaus



Mietfläche SB-Warenhaus

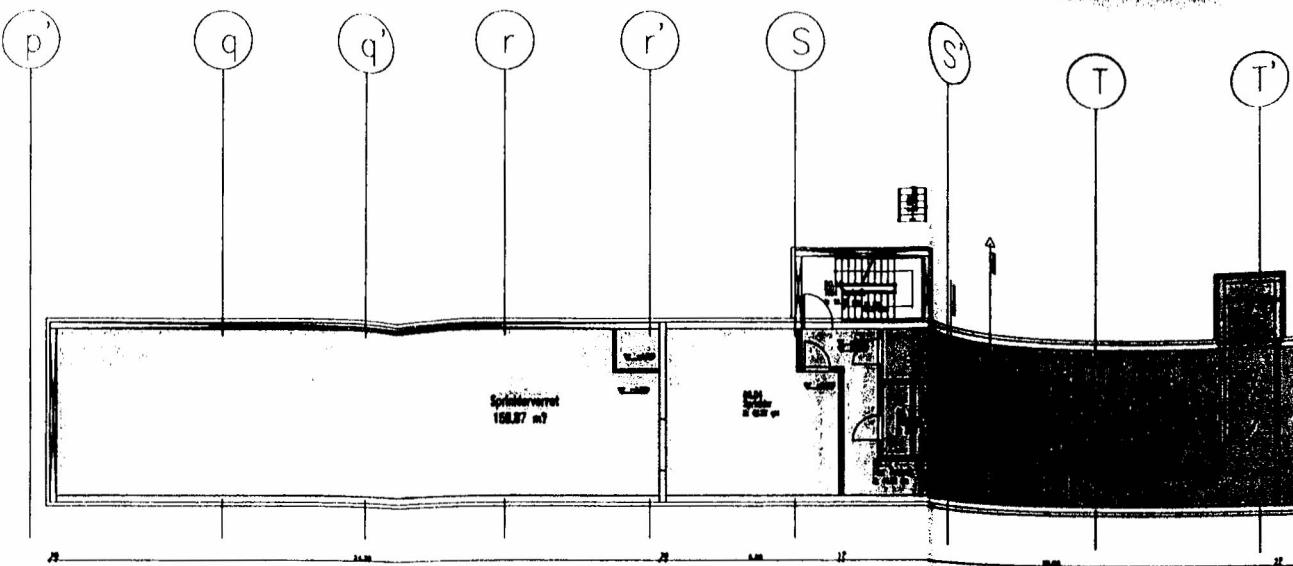
| xx.xx.xxxxxxx | geändert | Index | Änderung |
|---------------|----------|-------|----------|
| | | | XXXXXX |
| Datum | | | |

Kaufland
BAU - LÄDENBAU
GMBH & CO.KG
Rödelstraße 35
74172 Neckarsulm

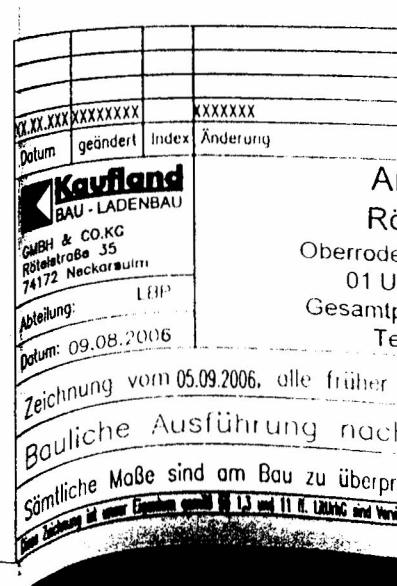
A
R
Oberrod
02 C
Gesamt
T

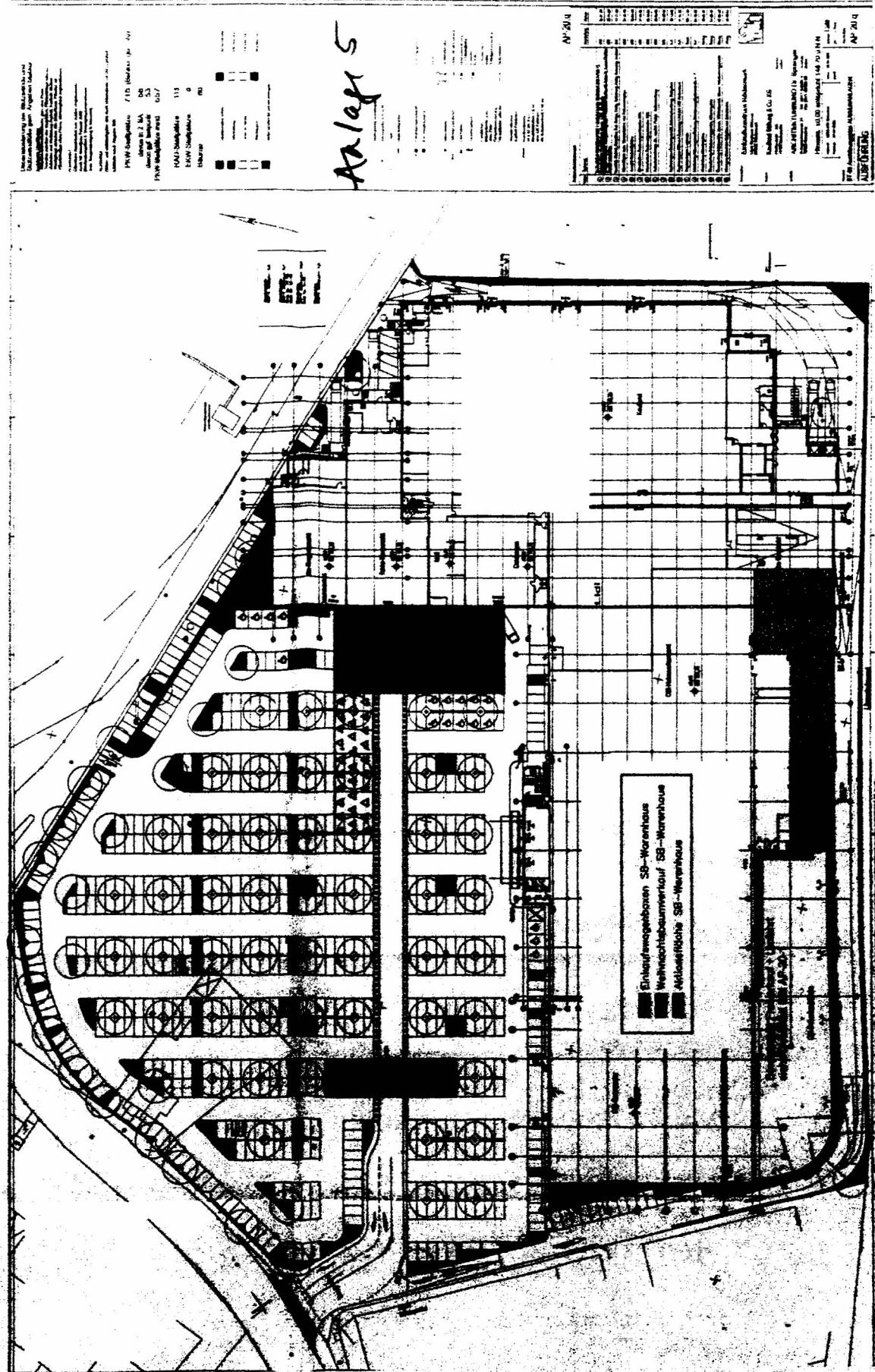
Abteilung: LBP
Datum: 09.08.2006

Zeichnung vom 05.09.2006, alle früher
Bauliche Ausführung nach
Sämtliche Maße sind am Bau zu überp



Mietfläche SB-Warenhaus





| | 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 soiche 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. | Ei.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 (kraftbetägt) | | 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 Anlage1 | ja | | | ja | SV | | ja | Fo. 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 | Jahresschaltuhu | ja | nein | VM | ja | M | | | |
| 1.12 | Gebäudeleittechnik MSR allgemein | ja | nein | VM | nein | ----- | | | |
| 1.14 | Ortsveränderer 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 Alarmvenile, 1042 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 | Brandschutzzklappen 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 | Automatiktüren Haupteingang 3 Stück | ja | nein | VM | ja | M | | ja | REKO |
| 4.12 | Rollgitter/Rolltor Markt 1 Stück | ja | nein | VM | ja | M | | | |
| 4.16 | Schnelllauftor 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 Anlage1 | 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 / Aussenlüren | 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 | ja | | | | | | | |
| 9.1 | Dach | ja | ja | VM | nein | | | 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 | | | | | | | | | |