

Mietvertragsregelung

OBI- Baumarkt

Rödermark

6. Die Vermieterin ist berechtigt, auf die von der Mieterin zu übernehmenden Nebenkosten, die der Mieterin nicht direkt in Rechnung gestellt werden, monatliche Vorauszahlungen zu erheben, deren Höhe entsprechend den voraussichtlich entstehenden Kosten einvernehmlich festgelegt wird.

§ 5 - Wertsicherung

1. Der sich aus § 4 Abs. 1 und 2 ergebende Mietzins gilt für die ersten **3 Jahre** nach Übergabe des Mietobjektes als fest vereinbart. Danach gilt folgende Wertsicherungsklausel:

Jede der Vertragsparteien hat das Recht, eine Anpassung der Miete zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt (**Basis 1991 = 100**) nach seinem Jahresdurchschnitt um mehr als **10 %** gegenüber dem Jahresdurchschnitt des **4. Mietjahres** oder gegenüber der letzten Mietanpassung gestiegen oder gefallen ist.

Eine Mietanpassung kann maximal in Höhe von **60 %** des sich jeweils aus der Indexänderung ergebenden Wertes erfolgen.

Der neue Mietzins ist vom Beginn des dem Änderungsverlangen folgenden Monats zu entrichten.

Jeweils frühestens drei Jahre nach einer Mietzinsveränderung kann auf der Grundlage der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine erneute Anpassung der Miete verlangt werden.

2. Die Vermieterin wird bei der zuständigen Landeszentralbank die Genehmigung zu dieser Wertsicherungsklausel beantragen. Wird von dort die Zustimmung verweigert, so soll eine der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommende Klausel in den Vertrag aufgenommen werden.

§ 6 - Instandhaltung

Der Mieterin obliegt es, auf ihre Kosten innerhalb der Mieträume die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Im übrigen übernimmt die Vermieterin die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes auf ihre Kosten, soweit nachfolgend nichts abweichendes geregelt ist. Kleinreparaturen bis zur Höhe von DM 750,-- übernimmt die Mieterin, jedoch maximal DM 10.000,-- pro Jahr.

Die Mieterin schließt Wartungsverträge ab für:

heizungs- und lüftungstechnische Anlagen, Elektroanlagen, Notbeleuchtungsanlage, Feuerschutzanlage.

Die Kosten für Wartung und Betrieb dieser Anlagen gehen zu Lasten der Mieterin.

3. Scheiben einschließlich Schaufenster-, Ladentür- und Schaukastenscheiben sowie Glasverkleidungen und Firmenschilder müssen von der Mieterin erneuert werden, auch dann, wenn sie am Untergang dieser Gegenstände kein Verschulden trifft.
4. Die Mieterin hat Schäden, für die sie eintreten muß, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.
5. Soweit unter Berücksichtigung der vorstehenden Regelungen die Vornahme von Instandhaltungen und Instandsetzungen bei der Vermieterin verbleibt, wird sie sich zuvor über den Zeitpunkt mit der Mieterin abstimmen, welche ihrerseits verpflichtet ist, der Vermieterin eine angemessene Möglichkeit zu gewähren, solche Maßnahmen während der Dauer des Mietverhältnisses vorzunehmen.

§ 7 - Bauliche Veränderungen

1. Die Vermieterin gestattet der Mieterin im Bereich des Mietobjektes bauliche Um- und Einbauten sowie sonstige bauliche Veränderungsmaßnahmen, soweit keine wesentlichen Eingriffe in der Konzeption des Bauwerkes erfolgen und behördliche Genehmigungen vorliegen bzw. solche nicht erforderlich sind. Entsprechendes gilt für Abbruch- und Neubaumaßnahmen.

Die Mieterin darf weiterhin bauliche Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Anpassung und Fortentwicklung des äußeren und inneren Erscheinungsbildes des Mietobjektes vornehmen.

Die Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen für solche baulichen Maßnahmen obliegt der Mieterin auf ihre Kosten.

Sofern und soweit die Mieterin bauliche Veränderungen im Bereich des Mietobjektes oder Neubaumaßnahmen vorgenommen hat, hat sie für den Bestand der von ihr geschaffenen Bausubstanz Sorge zu tragen, diese, soweit sich das nicht bereits aus bestehenden Versicherungsverträgen ergeben sollte, zusätzlich gegen die üblichen Risiken zu versichern und versichert zu halten und die Gefahr der Verschlechterung oder des zufälligen Untergangs zu tragen.

2. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses besenrein zurückzunehmen. Soweit die Mieterin neue bauliche Anlagen geschaffen hat, ist sie im Falle

h. 8

stige Ein- und Umbauten sowie Einrichtungen, die sie auf ihre Kosten vorgenommen hat, ganz oder teilweise wegzunehmen.

3. Die Vertragsparteien werden sich im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses über die Ablösung von baulichen Anlagen, Einbauten und Einrichtungen, die die Mieterin auf ihre Kosten geschaffen hat und bei Vertragsende im Mietobjekt beläßt, zu gegebener Zeit einigen. Hierbei ist eine der Nutzungszeit angemessene Abschreibung zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall entscheidet ein Sachverständiger, über dessen Person sich beide Parteien einigen, über die Höhe der Vergütung. Wird eine Einigung über die Person des Sachverständigen nicht erzielt, so soll der Sachverständige von der für das Objekt zuständigen Industrie- und Handelskammer ernannt werden.

§ 8 - Untervermietung/Rechtsnachfolge

1. Die Mieterin ist ermächtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise unterzuvermieten. Sie bleibt jedoch für die Dauer dieses Vertrages gegenüber der Vermieterin vollumfänglich Vertrags- und Leistungspartner. Die Mieterin verpflichtet sich für den Fall der Untervermietung, dem Untermieter alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag aufzuerlegen.
2. Die Mieterin ist jederzeit ermächtigt, auch im Namen der Vermieterin mit einer anderen Gesellschaft deren Eintritt in das Mietverhältnis an ihrer Stelle zu vereinbaren. Dies gilt u. a. zum Zwecke der Übertragung des Mietverhältnisses auf eine andere, der Mieterin nahestehende Gesellschaft. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin unverzüglich eine Kopie einer solchen Eintrittsvereinbarung zu übermitteln.
3. Veräußert die Mieterin ihren gesamten Geschäftsbetrieb oder einen Teilbetrieb, welcher den Mietgegenstand umfaßt, geht der Mietvertrag auf den Rechtsnachfolger der Mieterin über. Diese hat den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

Die Mieterin hat eine solche Veräußerung an die Vermieterin so rechtzeitig anzuzeigen, daß diese in der Lage ist, dem Rechtsübergang innerhalb einer Überlegungsfrist von vier Wochen zu widersprechen, falls für sie der Rechtsübergang vom Standpunkt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes nicht zumutbar ist.

Im übrigen wird der Fortbestand dieses Mietvertrages nicht dadurch berührt, daß eine Vertragspartei ihre Rechtsform ändert, eine Umwandlung oder Verschmelzung vornimmt oder eine Unternehmensspaltung unter Beachtung der Regelungen des Umwandlungsgesetzes durchführt. Im letzteren Fall gilt als Rechtsfolger des entsprechenden Vertragspartners dasjenige Unternehmen, welchem der Vertragsgegenstand nach erfolgter Spaltung zuzurechnen ist.

G. S.

5. Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der berechtigt ist, den Mietvertrag zu denselben Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit einzutreten, sofern gegen die Bonität des Nachmieters und gegen seine Person keine objektiven Einwendungen bestehen.
6. Ist nach vorstehenden Absätzen 1 - 5 die Beantragung einer Nachmiete erforderlich, wird die Vermieterin hieran mitwirken, soweit sachliche Einwände dem nicht entgegenstehen.

§ 9 - Behandlung des Objektes

1. Die Mieterin hat das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln und ein sauberes und geordnetes Erscheinungsbild zu sorgen.
2. Die Mieterin hat bei der Nutzung des Mietobjektes auf dessen Festigkeits- und Standsicherheiten Rücksicht zu nehmen. Auf statischen oder sonstigen bauverordnungs- und bautechnischen Belastungshöchstgrenzen sind einzuhalten. Die Vermieterin wird das durch Zuverfügungstellung der entsprechenden Baugenehmigungen zu unterstützen ermöglichen.
3. Die Mieterin haftet vollumfänglich der Vermieterin gegenüber für Schäden, die durch sie, ihre Erfüllungsgehilfen, Lieferanten oder Kunden schuldhaft verursacht werden.
4. Schäden und sonstige Beeinträchtigungen des Mietgegenstandes, die nach Maßgabe dieses Vertrages in den Risikobereich der Mieterin fallen, berechtigen diese nicht zur Minderung des Mietzinses oder zur Kündigung des Mietverhältnisses.
5. Die lt. Baubeschreibung (Anlage 2) vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, daß keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann die Mieterin durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten decken. Die Vermieterin wird die hierzu erforderlichen Genehmigungen unverzüglich erteilen und die Mieterin hierbei umfassend unterstützen.

§ 10 - Verkehrssicherung

Die Mieterin übernimmt für die Dauer der Mietzeit die sonst dem Grundstückseigentümer obliegenden privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten für das Mietobjekt, soweit sie das Mietobjekt allein nutzt. Insbesondere treffen die Mieterin die örtlichen Räum- und Streupflichten auf dem Mietgrundstück einschließlich der Gehwege.

§ 11 - Schlüssel

Die Schlüsselgewalt über die gesamten Mieträume steht ausschließlich der Mieterin zu.

Die Mieterin hat bei Auszug alle Schlüssel, auch die von ihr zusätzlich beschafften, kostenlos an die Vermieterin oder deren Beauftragte zurückzugeben mit Ausnahme der Schlüssel und Zylinder einer von ihr selbst beschafften zentralen Schließanlage.

§ 12 - Betreten des Objektes

Die Mieterin hat Beauftragten der Vermieterin werktags während ihrer Geschäftszeit oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Die Vermieterin kann Dritte hinzuziehen.

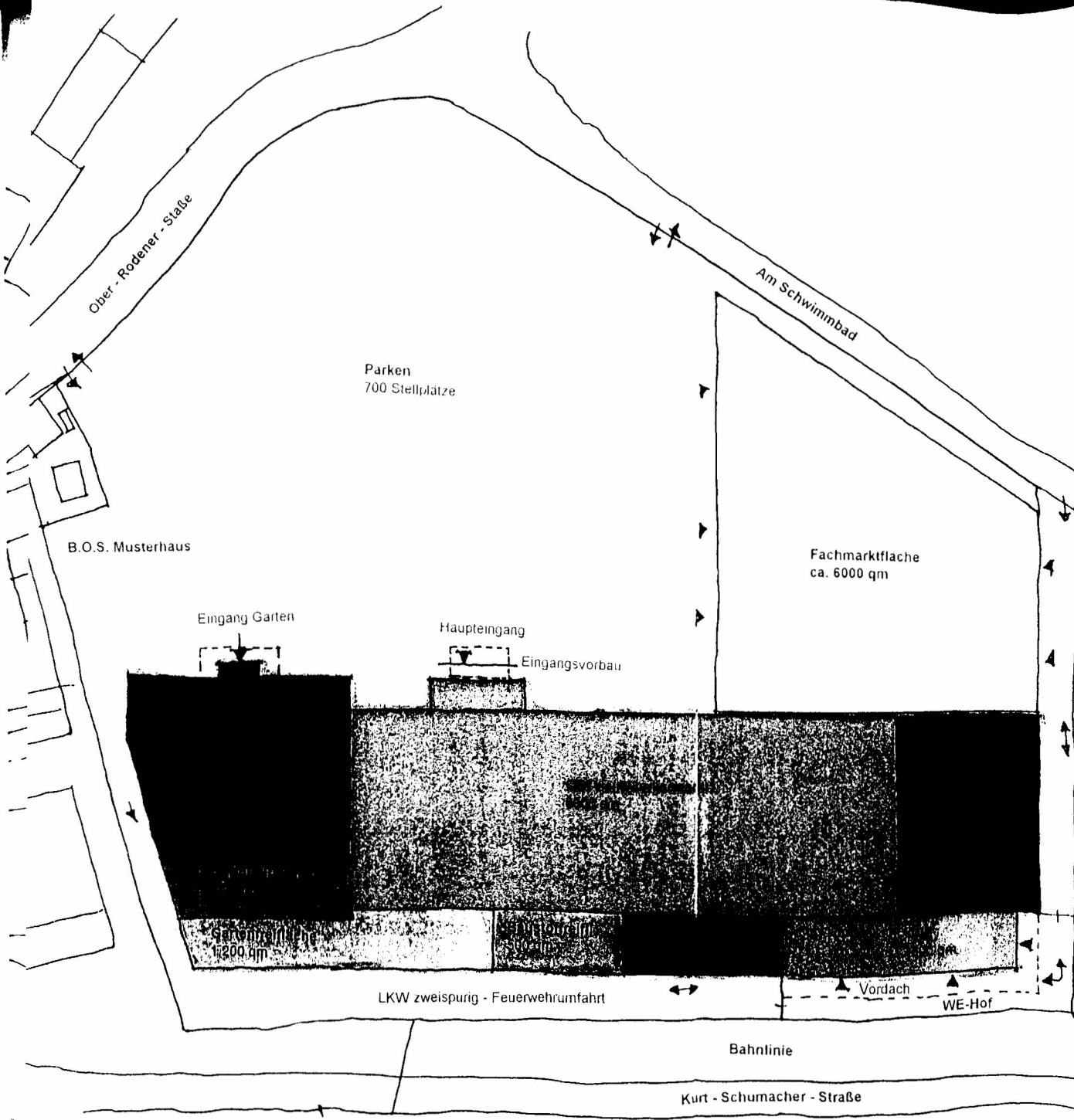
§ 13 - Werbung

Flächen, die sich für die Anbringung von Werbung an dem Mietobjekt eignen, werden der Mieterin ausschließlich und unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Mieterin darf insbesondere Werbeanlagen mit ihrer Geschäftsbezeichnung an der Fassade sowie sonstige Werbung an den Außenwänden der Geschäftsräume und auf anderen Teilen des Mietgrundstückes anbringen. Die Mieterin ist weiterhin berechtigt, auf dem Mietgrundstück Fahnenmasten ^(*) aufzustellen. Die Kosten für die Installierung und die Pflege der Werbeanlagen trägt die Mieterin. *(*) sowie einen Werbeturm (Pylon)*

Die erforderlichen Genehmigungen werden unverzüglich auf Wunsch der Mieterin von der Vermieterin entsprechend den Angaben der Mieterin und gemäß deren Plänen beantragt und besorgt. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Mieterin.

§ 14 - Versicherungen

1. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Grundbesitz auf eigene Kosten fortlaufend und in ausreichender Höhe (gleitender Neuwert) gegen Feuer, Sturm, Wasser versichert zu halten. Der Mieterin ist auf Verlangen der Nachweis und der Nachweis der laufenden Prämienzahlungen beizubringen.
2. Im Falle eines Schadenseintrittes verpflichtet sich die Vermieterin zum Wiederaufbau und hat die bei vorschriftsmäßiger Versicherung von der Versicherung zu zahlende Summe zur Wiederherstellung der Mieträume zu verwenden, wobei bis zur Wiederherstellung der Mietsache die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses ganz bzw. anteilmäßig ruht.



Dokumentation Wartungsprotokolle OBI_Rödermark								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			
1.3	Elektroanlage	ja	nein	VM	nein	M			KPS
1.4	Sicherheitsbeleuchtung SIBE	ja	nein	VM	ja	M			Schröder
1.8	Trafostation mit MS-Schaltanlage	ja	nein	VM	ja	M	ja		
1.9	Kompensationsanlage Blindleistung allgemein	ja	nein	VM	nein	-----	ja		
1.10	Jahresschaltuhr	ja	nein	VM	ja	M			
1.12	Gebäudeleittechnik MSR allgemein	ja	nein	VM	nein	M			
1.14	Ortsveränderl. elektr. Betriebsmittel	ja	nein	M	nein	M			KPS
1.16	Einbruchmeldeanlage EMA	ja	nein	M	ja	M	ja	ja	Wiseko
	2. Brandschutz/Alarmierung								
2.1	Wandhydranten 9 Stück	ja	ja	VM	ja	VM		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
2.2	Feuerlöscher 22 Stück	ja	nein	M	ja	M		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
2.3	Natürlicher Rauchabzug NRA / RWA - Dach	ja	ja	VM	ja	VM		ja	H-P-S
2.4	Maschineller Rauchabzug MRA	ja	ja	VM	ja	VM			
2.5	Brandmeldeanlage BMA	ja	ja	VM	ja	VM		ja	H-P-S
2.6	Elektroakustische Anlage ELA	ja	nein	M	ja	M		ja	Mood Media GmbH
2.7	Sprinkleranlage (3 Alarmventile, 1348 Sprinkler)	ja	ja	VM	ja	VM		ja	NOHL
2.8	Druckluftwasserbehälter DLWB	ja	ja	VM	ja	VM		ja	NOHL
2.9	Überflurhydranten 1 Stück	ja	nein	VM	ja	VM		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
	3. HLS								
3.1	Lüftungsanlage	ja	nein	VM	ja	M			Klima Becker
3.10	Brandschutzklappen BSK	ja	nein	VM	ja	M			Klima Becker
3.11	Heizungsanlage	ja	ja	VM	ja	M			Klima Becker
3.16	MSR-Anlage	ja	ja	VM	ja	VM			FSZ
	4. Tür und Tor								
4.4	Automatiktüren 15 Stück	ja	nein	VM	ja	M	ja	ja	R.Bischoff
4.9	Rollgitter/Rolltor	ja	nein	VM	ja	M		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
4.10	Sektionaltor 3 Stück	ja	nein	VM	ja	M		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
4.11	Schnellaufator	ja	nein	VM	ja	M		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
4.20	Brandschutzschiebetor	ja	nein	VM	ja	M			
4.24	Feststellanlage BS-Schiebetor	ja	nein	VM	ja	M			
4.29	BS Türen 1 - flüglig 11 Stück	ja	nein	VM	ja	M		ja	E.Iserloh-Schöning GmbH
4.30	BS Türen 2 - flüglig 4 Stück	ja	nein	VM	ja	M			
4.31	Fluchtwegtüren / Aussentüren	ja	nein	VM	ja	VM			
	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/Gewächshaus	ja	ja	VM		VM		ja	Siedeburger Stahl+Glasbau
9.2	Trinkwasseranschluss								
9.3	Schornsteinfegermeister								
9.4									
9.5									