

Anlage zum Mietvertrag vom 23.12.1993

B. 02/90

Vermieter: Projektentwicklungsgesellschaft
Immobilien Leasing & Co. GbR
Markt 13

56626 Andernach

Mieter: REWE & Co. OHG
Niederlassung Rüsseina
Rewestraße 1

01683 Starbach

P E N N Y - B A U B E S C H R E I B U N G ohne Fleisch

Vermieter und Mieter vereinbaren zu o.g. Mietvertrag folgende Bau-
beschreibung für die Mieträume

04838 Gotha, Südstraße/Gerit-Engelke-Straße
(Flurstück Nr. 55/5)

1. Pläne und Bauzeichnungen

1.1. Grundlage dieser Baubeschreibung sind

- a) Lageplan
- b) Flächengestaltungsplan incl. Parkplatzplan
- c) Grundrißplan Erdgeschoß evtl. Kellergeschoß/Obergeschoß
- d) Ansichtsplan (Fassaden)
- e) Einrichtungsplan des Mieters
- f) Ausführungsbeschreibungen

1.2. Alle unter Punkt 1.1 genannten Pläne und Ausführungsbeschrei-
bungen incl. notwendiger Änderungen vor und während der Bau-
zeit sind grundsätzlich mit dem Mieter abzustimmen. Die Ab-
zeichnungen von Bau-, Lage- und Flächengestaltungsplänen durch
die technische Abteilung des Mieters hat keine vertragsrecht-
liche Wirkung auf die im Mietvertrag vereinbarten Flächenin-
halte. Der Lageplan hat die verbindliche Verkehrsführung aus-
zuweisen.

Die Pläne sind mit Maßstab, Datum und Planausfertiger zu ver-
sehen und zu unterschreiben. Die Mieträume sind zweifelsfrei
zu kennzeichnen. Die Bauzeichnungen sind Vertragsbestandteil.

1.3. Eine Kopie der Baugenehmigung ist vor Baubeginn zu übergeben.

1.4. Bei Baubeginn ist ein vom Mieter zu lieferndes Bauschild auf-
zustellen.

2. Rohbaukonstruktion und Dach

- 2.1. Fundamente sind nach den einschlägigen DIN-Normen so auszubilden, daß entsprechend des Baugrunds ungleichmäßige Setzungen ausgeschlossen sind.
- 2.2. Als Baukörper wird eine Stahlbeton-Stützenkonstruktion mit Mauerwerksausfachung empfohlen. Außenputz und Farbgebung nach Mieterwunsch.
- 2.3. Das Dach ist als Sattel- oder Walmdach herzustellen. Die Eindeckung erfolgt mit Ziegel oder Dachsteinen in der Farbe rot (Classic rot). Alternativ ist eine Blecheindeckung in RAL 2002 möglich.
- 2.4. Der Ein- und Ausgangsbereich, sowie die Anlieferung erhalten ein Vordach mit mind. 2 m Ausladung. Die Länge ergibt sich aus der Fasadengestaltung (Türen und Schaufenster), sowie der Länge der Rampe. Lichte Höhe 4,00 m. Entsprechende Unterkonstruktionen für die Werbeanlage im Ein- und Ausgangsbereich sind vorzusehen.

3. Gebäudefußboden

- 3.1. Die Grundplatte ist nach den einschlägigen DIN-Vorschriften auszubilden, gegen aufsteigende Feuchtigkeit und falls erforderlich, gegen drückendes Wasser zu isolieren.
- 3.2. Der Fußboden ist in keramischen Bodenfliesen (Steinzeug) mit Sockelverkleidung nach Muster des Mieters auszuführen. Die Belastbarkeit der Bodenplatte und der Bodenfliesen sind mit 1000 kg/qm auszulegen. Notwendige Anschlüsse (Dehnungsfugen, Türbereiche) müssen so konstruiert sein, daß ein Überfahren mit Palettenhubwagen oder Rollcontainer ohne jede Beschädigung gewährleistet ist.

Bodenfliese: Steinzeug, Fabrikat Ceramica-Casalgrande, Serie Granito-Gres, Format 250/250/12 mm, 1. Sortierung.
- 3.3. Der Boden im Aufenthaltsraum erhält einen PVC-Belag mit entsprechender Wärmedämmung.
- 3.4. Für Kühl- und Elektroleitungen sind Kanäle lt. Plan des Mieters vorzusehen (bei Deckendurchbrüchen entsprechende Leerrohre) .
- 3.5. Vor Einbringung der Kühlmöbel in den Markt, ist der Fußboden zu reinigen und zu versiegeln.

4. Maschinenraum

- 4.1. Wände und Decken wie im Warenlager. Fundamentausführung siehe Anlage 1.
- 4.2. Eine ausreichende Be- und Entlüftung ist sicherzustellen. Evtl. notwendige Dämmung von Geräuschen, sowie Bewegungsübertragung in angrenzende fremde Räume ist Sache des Vermieters. Alle Außenfenster mit Wetterschutz und Einbruchgitter. Einbringen und Aufstellen der Kühltechnik ist Sache des Mieters.

5. Verkaufsraum

- 5.1. Stützen im Mauerwerk des Verkaufsraumes sind vorlagefrei einzubauen.

Die Wände (Stützen, soweit vorhanden) sind in abgeriebenem Putz (Glättstrich) und Dispersionsfarbe in weiß RAL 9010 anzulegen.

Sonstige Stützen sind mit einer Aluverkleidung bis zu einer Höhe von 200 cm stoßsicher, ohne Sockelfliese (Silikon verklebt) zu versehen. Unterzüge sind oberhalb der abgehängten Decke einzubauen.

Im Bereich von Verglasungen sind Abweiser in Metallausführung mit PVC-Überzug vorzusehen.

- 5.2. Im Ein- und Ausgangsbereich (Kassenzone) sind die Wände mit Klinker (Agrob Art. Nr. 533534, 33/534 Stahloton Piz Tosna, weiß in der Größe 6 x 25 cm, Höhe 2,00 m zu versehen.
- 5.3. Der Ein- und Ausgang ist stufenlos herzustellen.
- 5.4. Deckenausführung in abgehängter Konstruktion. Ausführung in Odenwald weiß, Luna ungenadelt MF 66/0. Lichte Raumhöhe 300 - 350 cm. Für die Beleuchtung sind ausreichende Befestigungsmöglichkeiten vorzusehen (Tragschienen quer zur Beleuchtungsrichtung). Die Wärmedämmung ist nicht auf die Decke aufzulegen.
- 5.5. Ein Windfang mit Automatikschiebetüren ist einzubauen. Innerhalb des Windfanges ist eine Ringgummimatte nach Angaben einzubauen.
- 5.6. Für den Verkaufsraum ist eine stützenfreie Konstruktion zu wählen.

6. Warenlager

- 6.1. Fußboden, Wände und Stützen wie im Verkaufsraum.

- 6.2. Ein Raum für Frühanlieferung ist mit einer zweiflügeligen FH-Tür von 200 cm Breite und 250 cm Höhe in der Bauweise des Lagers herzustellen.
- 6.3. Ist der Liefer- oder Lagerbereich in einer anderen Geschoßebene als der Verkaufsraum, so ist ein Aufzug nach Vorgabe des Mieters einzubauen.

Technische Daten:

Tragkraft	2.500 kg oder 29 Personen
Fahrkorb	2,60 m breit, 1,80 m lang, 2,00 m hoch
Türen	2 zweifl. Drehtüren mit Schauöffnung TB 2,60 m, TH 2,00 m, DIN 18090

Wird in dem Aufzug Frischfleisch befördert, so erfolgt die Fahrkorbausführung in Niro. Der Fahrkorb ist innen mit Rammenschutz zu versehen.

Vor Übernahme hat eine TÜV-Abnahme zu erfolgen.

- 6.4. Im Warenlager ist ein Kühl- und ein Tiefkühlraum einzubauen. Die Kühltechnik ist Sache des Mieters.

Ausführung der Kühlräume nach Anlage 2.

7. Sonstiges

- 7.1. Alle erforderlichen Wand-, Decken- und Bodenaussparungen für die sanitäre Installation, Heizungsinstallation, E-Installation, Belüftungsanlagen, Aufzug, Versorgungs- und Tauwasserleitungen für Kühlmöbel usw. sind bauseits auszuführen.
- 7.2. Sie werden, soweit erforderlich, im Einrichtungsplan des Mieters ausgewiesen.
- 7.3. Falls erforderlich, ist eine Sprinkleranlage laut Vorschrift des Verbandes der Sachversicherer Köln, d.h. 66 % Prämienachlaß müssen gewährt werden, einzubauen.
- 7.4. Eine Fluchtwegmarkierung laut behördlicher Vorschrift ist vorzunehmen.
- 7.5. Die erforderlichen Aufladefeuertlöscher sind nach Angabe der Behörde zu installieren (6 kg).
- 7.6. Türen im Bereich der Warenbewegung sind mit Anfahrschutz zu versehen (Rundnoppenbelag oder Alubleche).

8. Sanitäre Installation

- 8.1. Die Be- und Entwässerung einschließlich aller Armaturen sind eine bauseitige Leistung, die nach dem Einrichtungsplan des Mieters auszuführen sind. PVC-Tauwasserleitungen für Kühlmöbel sind mit 50 mm Durchmesser bis Fußbodenoberkante mit Siphon und freiem Abfluß zu verlegen.

Der Wasserverbrauch für die Mieträume wird durch einen separaten Wasserzähler gemessen.

- 8.2. Außenwasseranschlüsse sind im Eingangs- und Rampenbereich frostsicher und verschließbar (innen mit Abstellhahn) vorzunehmen.

- 8.3. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Einzelgeräte:

Kochendwassergerät im Aufenthaltsraum

30 l Warmwasserboiler über Ausgußbecken im Lager oder Vorraum Damen-WC.

9. Türen und Fenster

- 9.1. Sämtliche Türen sind in Stahlzargen auszuführen. Alle Stahl-türen, die zur Beschickung des Verkaufsraumes dienen, müssen schwellenlos sein und eine Größe von 2,00 m Breite und 2,50 m Höhe haben. Es sind Rauchmelder und rauchabhängige Schließanlagen einzubauen. Fenster und Türen werden gestrichen und lackiert oder mit einer Kunststoffbeschickung versehen.

- 9.2. Die Eingangsanlage, einschließlich der Schaufenster, ist in Stahlalukonstruktion, pulverbeschichtet RAL 2002 herzustellen. Oberlichter sind klappbar mit Einbruchssicherung auszulegen.

Die Schaufensteranlage ist in Thermopane-Verglasung auszuführen.

- 9.3. Die Außentüre der Warenanlieferung, die Tür zum Hauptlager, sowie die Bürotür erhalten außen einen feststehenden Knauf und innen einen Türdrücker. Dies gilt auch für alle sonstigen nach außen führenden Türen.

- 9.4. Zwischen Lager und Verkaufsraum ist ein Vorhang aus Plastikstreifen anzubringen.

- 9.5. Der Mietbereich erhält für alle Außentüren einschließlich Büro eine Schließanlage mit Sicherungsschein gleichschließend. Außentüren erhalten grundsätzlich Halbzylinder. Ausgenommen ist die Flügeltüre neben der Automatiktüranlage (Blockschloß und durchgehender Zylinder). Im Bereich Lager gilt die Tür zwischen Frühanlieferung und Hauptlager als Außentür. Die Tür zur Frühanlieferung erhält einen Zylinder des Mieters. Sämtliche Außentüren erhalten zwei Zylinder.

Notausgangstüren erhalten Panikschlösser und Tagalarm.

- 9.6. Fenster und Türen müssen mit einer Einbruchsicherung gemäß den Auflagen des Verbandes der Sachversicherer versehen werden (Gitter).

10. Außenfassade

- 10.1. Die Fassade ist mit Dispersionsfarbe anzulegen.

Zur Erhaltung sind Renovierungsarbeiten oder Erneuerungsanstriche nach Bedarf alle fünf Jahre vorzunehmen.

Fläche Basalt 17/18
Sockel Basalt 12/13

- 10.2. Das Gebäude erhält umlaufend einen Spritzwasserschutz (Kiesbett) .

- 10.3. Durch LKW gefährdete Bereiche erhalten geeigneten Anfahrerschutz .

11. Raum- und Flächeneinteilung

- 11.1. Der Innenflächenbedarf für Verkaufsraum, Warenlager, Kühlräume, Sozialräume und sonstige Räume hat der Mieter auf den Einrichtungsplänen auszuweisen. Die übrigen Außenflächen für Anlieferung, Eingangs- sowie Kundenparkplatz werden vom Mieter auf den Lageplänen ausgewiesen.

12. Sozialräume

- 12.1. Im Personalaufenthaltsraum Fußboden in PVC-Platten verschweißt, Wände und Decken wie im Verkaufsraum. Anbringen einer Landschaftstapete.
- 12.2. Nirosta-Spüle mit Unterbau. Darüber Steinzeugplatten, Größe 15 x 15 cm bis 150 cm über Fußbodenoberkante.
- 12.3. Der Personalaufenthaltsraum muß mit Tageslicht und ausreichender Belüftung nach den Arbeitsstättenrichtlinien versehen sein.

- 12.4. Toilettenfußboden wie im Verkaufsraum; Wände bis 200 cm Fußbodenoberkante in Fliesen. Darüber Wände und Decken wie im Verkaufsraum.
- 12.5. In den Vorräumen zu den einzelnen Toiletten sind Handwaschbecken mit Spiegelablagen vorzusehen. Die Anzahl der Toiletten richtet sich nach behördlichen Auflagen und nach den Beschäftigten des Mieters (Mindestanzahl sind zwei Toiletten mit einem Herrenurinalbecken mit getrennten Vorräumen) .
- 12.6. Im Kleinbüro sind der Fußboden, Wände und Decken wie im Verkaufsraum zu erstellen. Die Tür kunststoffbelegt in weiß RAL 9010.
- 12.8. Die Elektroverteilung sowie der Telefonanschluß sind im Kleinbüro zu installieren.

13. Anlieferung

- 13.1. Die Anlieferungsfläche für LKW's ist für SLW 40 auszulegen. Bei rechtswinkliger Zufahrt muß der minimale Wendekreisradius 12,5 m betragen. Die Mindestbreite der Anlieferungseinfahrt muß 400 cm und die Mindestunterfahrhöhe 400 cm betragen.
- 13.2. Der Anlieferungsbereich ist mit einer lichten Höhe von mindestens 400 cm zu überdachen und mit einer Rampe 400 cm breit und 125 cm hoch zu versehen. Regenwasser ist über den Abwasserkanal abzuführen. Treppe, Steckgeländer und Anfahrschutz vorsehen.
- 13.3. Das Gefälle der LKW-Zufahrt darf vor der Rampe auf einer Länge von 16,50 m max. 2 % betragen. Die restliche Zufahrtstrecke bis zur Erreichung des Straßen- oder Parkplatzniveaus darf 5 % betragen. Im Bereich der Zufahrt dürfen keine Gebäudeteile wie Fenstergitter, Regenfallrohre, Säulen vorstehen.
- 13.4. Die Ein- und Ausfahrten sind nach Angaben des Mieters und evtl. Auflagen der Verkehrspolizei zu beschildern und zu gewährleisten.

14. Außenflächen

- 14.1. Der gesamte Freiflächenbereich bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Parkplatz ist mit ungefaßten Betonformsteinen zu befestigen.

Im Bereich des Eingangs sind 5 Hundehaken und Fahrradständer für 20 Räder anzubringen.

- 14.2. Im Bereich der Eingangsanlage ist ein Einkaufswagen-Abstellplatz unter dem Vordach einzubauen.

- 14.3. Die Kundenparkplätze sind in ungerästelten Betonformsteinen 5 m lang und 2,50 m breit Achsmaß auszuführen. Die Kennzeichnung erfolgt mit roten oder schwarzen Steinen. Die Fahrspuren werden in Schwarzdecke mind. 7 m breit ausgeführt. Das Gefälle des Parkplatzes darf 2 ‰ vom Verkaufsraum (VK = 0) nicht über- und unterschreiten.
- 14.4. Eine Parkplatzbeleuchtung mit mindestens 10 Lux auf allen Parkplätzen ist zu installieren.
- 14.5. Im Eingangsbereich und auf dem Kundenparkplatz sind bei Gefälle Gitterroste vorzusehen und an den Abwasserkanal anzuschließen.
- 14.6. Ein Platz für Mülltonnen bzw. Müllgroßbehälter ist innerhalb des Grundstückes in der Nähe der Anlieferung vorzusehen. Es ist eine hygienisch saubere Lösung vorzunehmen.
- 14.7. Unterschiedliche Parkebenen sind durch geeignete Fördermittel (z.B. Personenaufzüge, Rolltreppen) zu erschließen.
- 14.8. Für ein beleuchtetes freistehendes Werbeschild ist ein Fundament nach Angaben mit Kabelzuführung vorzusehen.
- 14.9. Werden behördlicherseits Grünflächen gefordert, so sind diese anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.
15. Elektroarbeiten
- 15.1. Allgemeines:
Für sämtliche Elektroarbeiten sind die VDE-Vorschriften sowie Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, des Verbandes der Sachversicherer und des Gewerbeaufsichtsamtes zu beachten. Der Hausanschluß ist entsprechend den Erfordernissen des Mieters zu erstellen.
- 15.2. Leistungsbedarf:
Für die Mieträume ist folgender Leistungsbedarf zugrunde zu legen:
- | | | |
|----------------------|--------------------|-----------|
| bis 600 qm VK-Fläche | 85 kW Absicherung | 3 x 125 A |
| ab 601 qm VK-Fläche | 120 kW Absicherung | 3 x 160 A |
- Die Installationsanlage muß vom Vermieter so ausgelegt werden, daß der vom Mieter geforderte Leistungsbedarf voll in Anspruch genommen werden kann. Dieser Leistungsbedarf kann während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages vom Mieter gefordert werden. Vereinbarungen des Mieters mit dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen über die vertraglich abgesicherte Bereitstellungsleistung bleiben davon unberührt.
- 15.3. Alle Kassenzuleitungen sind mit Fi-Schaltern abzusichern. Steuerleitungen für Kühltechnik sind Bestandteil der Gesamtanlage des Mieters.

Schwachstromanlagen

- 15.4. Für den Fernsprechanschluß sind Leerrohre bis in das Büro des Marktleiters zu verlegen.

Die Kosten für das Schwachstrom-Unterputzleitungsnetz übernimmt der Vermieter. Die Ausführung wird aus Gewährleistungsgründen vom Mieter zu günstigsten Bedingungen vergeben.

Den Einbau sowie den Anschluß der Schwachstrom-Apparaturen (Alarmanlagen, Kühlwarnanlage, Musikanlage und Sprechanlage) gehen voll zu Lasten des Mieters.

Anlage zu Elektroarbeiten

- 15.5. Alle detaillierten Angaben zu den Elektroarbeiten gehen aus der Anlage 4 zu den Elektroarbeiten hervor. Insoweit ist diese Anlage Bestandteil der Baubeschreibung.

16. Heizungsinstallation

- 16.1. Für die Mieträume ist eine zentrale Warmwasser- oder Warm-luftheizungsanlage vorzusehen. Es werden alle Mieträume, mit Ausnahme der Kühlräume, beheizt. Die Heizung erhält eine Zeituhr für Nachtabsenkung und Wochenendprogramm. Wärmebedarf nach DIN 4701. Ein Heizkessel mit einem feuertechnischen Wirkungskreis von mind. 92 % ist einzubauen.
- 16.2. Die Verkaufsräume sind mit 19°, Büro- und Personalräume mit 22° auszulegen bei -15° Außentemperatur. Die Lagerräume sind nach den Arbeitsstättenrichtlinien zu beheizen (16°). Gilt die Heizungsanlage für mehrere Mieter, ist eine separate Messung durch Pollux-Wärmemesser vorzusehen und ein getrenntes Rohrsystem einzubauen. Verteilungsleitungen sind zu isolieren. Die Verkaufsräume sind mit Deckenlüfter (Einzelgeräte) zu beheizen. Jeder Lüfter erhält einen separaten Schaltkasten. Die Anordnung dieser Lüfter ist mit dem Mieter abzustimmen. Sollten technische Schwierigkeiten dieser Ausführung entgegenstehen und die Heizungskosten nach einem Wärmemesserverfahren umgelegt werden, ist die beheizte Mietfläche nur mit zwei Drittel zu bewerten. Eine thermostatische Steuerung ist einzubauen.

- 16.3. Wird bei Einbau der Heizungsanlage von einer Ölheizung oder Erdgasheizung Abstand genommen, so ist dies mit dem Mieter abzustimmen. Eventuelle höhere Betriebskosten gegenüber einer anderen Heizungsart gehen zu Lasten des Vermieters. Die Führung der Rohre sowie der Deckenlüfter erfolgt im Bereich der Zwischendecke.
- 16.4. Bei Installation einer Ölheizung muß der Tankinhalt mindestens 10.000 Liter betragen.

Belüftung

- 16.5. Soweit erforderlich, ist für den Verkaufsraum, den Lagerraum und die sonstigen Nebenräume eine ausreichende Be- und Entlüftung nach den Arbeitsstättenrichtlinien vorzusehen.
- 16.6. Die Führung der Luftkanäle sowie der Einbau der Lüftungsgeräte erfolgt im Bereich der Zwischendecke.

17. Übernahme der Mieträume

- 17.1. Bei Übernahme müssen Hausfassade, Vorplatz und Bürgersteig fertiggestellt und Baumaschinen, Materialien, Schutt und Gerüst entfernt sein.

Der Vermieter verpflichtet sich, vor Übergabe des Mietobjektes eine gründliche Baureinigung durchzuführen.

- 17.2. Bei Übergabe sind nachstehende Unterlagen dem Mieter zu übergeben:

- Gewerkeliste und Firmenanschriften
- Abnahmebescheinigung Prüfstatiker
- Bescheinigung über Öltanklagerung
- Bescheinigung der Heizungsfirma
- TÜV-Abnahme Öltank und Heizung
- Aufmaßliste des Architekten zur Übergabe
- Sanitär- und Heizungsinstallationspläne

- 17.3. Der Gesamtkonzeption des Objektes sind die besonderen Anforderungen des Verwendungszweckes zugrunde zu legen, unter Berücksichtigung sämtlicher Vorschriften und Auflagen aller zuständigen Behörden und Instanzen, wie z.B. die Bestimmungen der LBO, der Bauaufsichtsbehörde, der Feuerpolizei, des Gewerbeaufsichtsamtes, der Berufsgenossenschaft und des zuständigen Veterinärarnes sowie der VDE, insoweit in dieser Baubeschreibung keine höheren Anforderungen gestellt werden. In diesem Zustand ist das Objekt auf die Dauer der Mietzeit zu halten.

17.4. Wird in der Baugenehmigung eine Einteilung der Mietflächen in bestimmte Brandabschnitte gefordert, so sind alle daraus resultierenden baulichen Maßnahmen und Folgeleistungen vom Vermieter zu erbringen.

Bauausführung

17.5. Alle nicht ausdrücklich als Mieterleistung genannten Ausführungen sind bauseitige Leistungen und zu gewährleisten.

17.6. Informationsgespräche des Mieters mit dem Architekten und Bauunternehmen des Vermieters gelten als Unterstützung des Bauherrn. Besondere Wünsche des Mieters und damit verbundene Auftragserteilung an die Unternehmer gelten nur, wenn sie schriftlich erteilt sind.

Andernach/Starbach, den 23.12.1993 mue/ku

Vermieter:

Mieter:

IL
Immobilien Leasing GmbH
Markt 13, Telefon 0 26 32 / 4 50 78
56626 ANDERNACH
..... Teletax 0 26 32 / 4 76 41

REWE & Co. OHG
Niederlassung Rüsseina
Rewestraße
..... 683 Starbach
(E. P. Heinz) (K. E. Landau)

Anlagen 1 - 4 ohne Anlage 3