

9. Nachtrag

zum Gewerbemietvertrag vom 10./ 12.09.2014,

nebst 1. Nachtrag vom 27.03.2015,

2. Nachtrag vom 29./30.07.2015,

3. Nachtrag vom 10./14.12.2015,

4. Nachtrag vom 22./26.04.2016,

5. Nachtrag vom 14./16.02.2017,

6. Nachtrag vom 29.11./ 4.12.2019,

7. Nachtrag vom 17.12.2019/ 14.01.2020

und 8. Nachtrag vom 21.07.2020 / 01.08.2020

zwischen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,

Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main

USt.-Nr.: DE305891975,

vertreten durch die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 133814 B),

diese wiederum gemeinschaftlich vertreten durch den Prokuristen Herrn Stephan Gubi sowie die Handlungsbevollmächtigte Frau Maxi Braun, letztere ausweislich der in Kopie als **Anlage H** beigefügten Handlungsvollmacht

- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des AIF-Sondervermögens „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“

und

DiaExpert GmbH

Höchster Straße 82, 65835 Liederbach (Amtsgericht Frankfurt am Main Aktenzeichen: HRB 56223),

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Molter und den Prokurist Herrn Stefan Kremer

- nachstehend „**Mieter**“ genannt -.

- Vermieter und Mieter zusammen auch „**Parteien**“ genannt -

Mietobjekt Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach

Soweit Begriffe im Mietvertrag und den Nachträgen definiert sind und in diesem Nachtrag verwendet werden, haben sie die bereits definierte Bedeutung. Die in diesem Nachtrag in Bezug genommenen Paragraphen sind solche des Mietvertrages, soweit nichts Anderes vermerkt ist.

1. Umbau und Ausrüstung der Mietflächen

Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietflächen nach näherer Maßgabe dieses Abschnitts umzubauen und auszurüsten.

1.1 Beschreibung des geschuldeten Um- bzw. Ausbaus

- 1.1.1 Der Vermieter wird die in **Anlage NT9-1** farbig gekennzeichneten Büroflächen in Haus 82 („**Umbauflächen**“) gemäß der als **Anlage NT9-1.1.1 A** beigefügten Mieterausbaubeschreibung und der als **Anlage NT9-1.1.1 B** beigefügten Entwurfsplanung um- bzw. ausbauen („**Vermieterumbau**“) und dem Mieter im Anschluss an den Vermieterumbau entsprechend zurück übergeben. Der Vermieterumbau erfolgt nach den zum Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung geltenden Regeln der Technik und Baukunst unter Beachtung aller geltenden einschlägigen Vorschriften, einschließlich der Arbeitsstättenverordnung und der technischen Regeln für Arbeitsstätten (ARS).

Abweichungen von der Mieterausbaubeschreibung und der Entwurfsplanung sind aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen zulässig, sofern die Funktionalität des Mietgegenstandes dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, insbesondere keine wesentlichen Flächeneinbußen damit verbunden sind. Insbesondere betrifft dies eventuell notwendige Änderungen des Brandschutzkonzeptes.

Der Mieter hat ggf. noch notwendige Bemusterungen und Freigaben, insbesondere von Plänen und Unterlagen gemäß Mieterausbaubeschreibung innerhalb von fünf (5) Werktagen nach Erhalt der Aufforderung durch den Vermieter diesem gegenüber vorzunehmen bzw. zu erteilen (Freigabe per E-Mail genügt). Nach Ablauf der Frist entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen (§ 315 Abs. 3 BGB).

- 1.1.2 Wünscht der Mieter nachträglich Änderungen der Mieterausbaubeschreibung (Anlage NT9-1.1.1 A) oder der Entwurfsplanung (Anlage NT9-1.1.1 B) oder darüberhinausgehende Ausstattungen, bedarf dies der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist nicht zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet. Es ist alleinige Sache des Mieters dafür Sorge zu tragen, ob seine Änderungs- und Zusatzwünsche den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Arbeitsstättenverordnung und den technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) entsprechen. Der Vermieter übernimmt hierfür keine Haftung. Der Mieter hat sämtliche mit Änderungs- und Zusatzwünschen verbundenen Kosten und die Folgen etwaiger damit verbundener zeitlicher Verzögerungen zu tragen. Zu den vorerwähnten Kosten gehören auch die durch die Sonderwünsche entstehenden angemessenen Kosten der Architekten, Fachingenieure und des Baubetreuers sowie Regiekosten des Vermieters. Letztere werden mit pauschal 10% der zusätzlichen Kosten angesetzt. Der Vermieter wird dem Mieter die durch Änderungs- oder Zusatzwünsche zu erwartenden Mehrkosten sowie zu erwartende zeitliche Verzögerungen unverzüglich schriftlich mitteilen. Der Mieter hat sich dann innerhalb von 5 Werktagen nach Erhalt der Mitteilung des Vermieters verbindlich zu erklären, ob er die Zusatzausstattung oder den Änderungswunsch gegen Erstattung der Mehrkosten ausgeführt haben möchte. Die Parteien werden über sämtliche vereinbarte Änderungs- oder Zusatzleistungen jeweils schriftliche Änderungstestats führen, in denen die zeitlichen und finanziellen Auswirkungen des Änderungswunsches bzw. der Zusatzausstattung festgehalten werden. Vor Gegenzeichnung eines schriftlichen Änderungstests wird der Vermieter keine Änderungen oder Zusatzausstattungen ausführen.

Die ggf. erforderliche behördliche Genehmigung für nachträgliche Änderungs- oder Zusatzwünsche des Mieters holt der Vermieter ohne Haftung für die Genehmigungsfähigkeit auf Kosten des Mieters ein.

- 1.1.3 Etwaige durch Änderungs- oder Zusatzwünsche oder nicht fristgerechte Planfreigaben des Mieters bedingte Verzögerungen berechtigen den Vermieter, den Rückgabetermin (siehe unten Ziffer 1.2.6) entsprechend zu verschieben. Der Mieter verpflichtet sich zudem, bei durch ihn veranlassten Verzögerungen die Mietzahlungen für die fertiggestellten Umbauflächen (siehe Ziffer 3.1) ggf. zuzüglich der Mietzahlungen für die in diesem Nachtrag definierten Ausweichflächen (siehe Ziffer 2.1) bereits vorzeitig zu dem Zeitpunkt aufzunehmen, zu dem die Übergabe ohne den Änderungswunsch erfolgt wäre.
- 1.1.4 Der Mieter wird aus und im Zusammenhang mit der Durchführung des hier vereinbarten Vermieterumbaus keine Miete mindern, Gestaltungsrechte (insbesondere Kündigungsrechte) ausüben oder Schadensersatzansprüche geltend machen, sofern und soweit die Durchführung des Vermieterumbaus gemäß den mietvertraglichen Bestimmungen erfolgt.
- 1.1.5 Zur Dokumentation der finalen Ausbaubeschreibung und ihrer Entwicklung werden die Parteien nach vertragsgerechter Fertigstellung aller Leistungen des Vermieters sämtliche Änderungstestate in einem Nachtrag zum Mietvertrag zusammenfassen; bis dahin wird sich keine Partei auf das Vorhandensein eines etwaigen Schriftformmangels berufen.

Bei der Rückgabe der umgebauten Mietfläche an den Mieter (siehe unten Ziffer 1.2.6) ist ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Hierfür gilt § 2 Abs. (1) des Mietvertrages entsprechend. Beide Parteien verpflichten sich, das bzw. die Übergabeprotokolle nach Fertigstellung des Vermieterumbaus zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zu diesem Mietvertrag zu machen, und sich bis dahin nicht auf einen etwaigen Schriftformmangel zu berufen.

- 1.2 Übergangsweise Nutzung von Ausweichflächen während des Um- und Ausbaus der Büroflächen, Zeitplan des Um- bzw. Ausbaus, Bauabschnitte
 - 1.2.1 Während des Vermieterumbaus überlässt der Vermieter vorübergehend dem Mieter anstelle der Umbauflächen die in **Anlage NT9-1.2.1** farblich in roter Farbe umrandeten Büroflächen im Haus 70 auf dem Grundstück Höchster Straße 70- 98 in 65835 Liederbach am Taunus („**Ausweichflächen**“), in die der Mieter auf seine Kosten temporär umzieht.
 - 1.2.2 Dem Mieter sind die Größe und Lage sowie der Zustand der Ausweichflächen bekannt, die er ausdrücklich als vertragsgemäß anerkennt (insbesondere vor dem Hintergrund der reduzierten Miete gemäß Ziffer 2), soweit bei der Übergabe der Ausweichflächen an den Mieter keine wesentlichen, nicht erkennbaren Mängel vorliegen, die der Vermieter unverzüglich zu beseitigen hat. Des Weiteren ist dem Mieter bekannt, dass innerhalb der Ausweichflächen ggf. keine Verkabelung zur Verfügung steht. Der Mieter wird durch Accesspoints auf sein bestehendes W-LAN zurückgreifen oder kann eine eigene Verkabelung vorübergehend herstellen. Dem Mieter ist bekannt, dass die Ausweichflächen in Haus 70 ausschließlich durch die Mietflächen des Mieters „Ypsomed GmbH“ (gleichzeitig Mutterunternehmen der Firma DiaExpert) zugänglich sind. Der Mieter wird den Zugang zu den Mietflächen mit dem Mieter Ypsomed vereinbaren und stellt den Vermieter von allen Verpflichtung und etwaigen Ansprüchen des Mieters Ypsomed diesbezüglich frei.
 - 1.2.3 Der Vermieter übergibt dem Mieter die Ausweichflächen vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 1.2.2 wie sie „stehen und liegen“ spätestens vier (4) Wochen vor dem Umbaubeginn (siehe Ziffer 1.2.4). Der Vermieter teilt dem Mieter den genauen Tag der Übergabe mindestens zwei (2) Wochen vorher schriftlich mit („**Übergabetag Ausweichflächen**“). Weder der Mieter noch der Vermieter ist zur Instandhaltung und/oder Instandsetzung oder zu Schönheitsreparaturen in Bezug auf die Ausweichflächen verpflichtet.

1.2.4 Der Vermieter ist verpflichtet, den Vermieterumbau in einem Bauabschnitt durchzuführen und spätestens ab dem 1. Mai 2021 zu beginnen („**Umbaubeginn**“). Der Vermieter teilt dem Mieter den genauen Tag des Umbaubeginns mit einer Vorlauffrist von mindestens vier Wochen schriftlich mit.

1.2.5 Zur Umsetzung des Vermieterumbaus gewährleistet der Mieter, dass die Umbaufläche auf seine Kosten spätestens zum Umbaubeginn vollständig geräumt und baufrei dem Vermieter übergeben wird. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach, verschiebt sich der Umbaubeginn (ggf. des betreffenden Bauabschnittes) entsprechend und der Mieter trägt die mit der Verzögerung im Zusammenhang stehenden angemessenen und nachgewiesenen Kosten und Schäden des Vermieters, soweit der Mieter die Verschiebung verschuldet haben sollte. Insbesondere ist der Mieter in diesem Fall zur Zahlung der Miete für die Ausweichflächen bereits ab dem Übergabetag Ausweichflächen gemäß Ziffer 2.1 verpflichtet. Ist der Mieter länger als 2 Wochen mit dieser Verpflichtung in Verzug, sind dem Vermieter sämtliche dadurch entstandenen Schäden und Kosten durch den Mieter zu erstatten. Ziffer 2.2 bleibt unberührt.

Die vorstehende Gewährleistung bzw. Verpflichtung des Mieters setzt voraus, dass ihm die Ausweichflächen fristgerecht übergeben wurden (siehe Ziffer 1.2.3).

1.2.6 Die Parteien vereinbaren eine Bauzeit von längstens sechs Monaten ab Umbaubeginn, mithin bis spätestens 31. Oktober 2021 („**Rückgabetermin**“). Sofern der Mieter die Umbaufläche erst verzögert übergibt (vgl. Ziffer 1.2.5), verlängert sich die Bauzeit um den angemessenen zusätzlichen Zeitraum der Verzögerung durch den Mieter.

Der Vermieter wird dem Mieter den Rückgabetermin mindestens vier Wochen vorher verbindlich schriftlich mitteilen.

1.2.7 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Ausweichflächen geräumt und besenrein spätestens zwei Wochen nach dem vereinbarten Rückgabetermin bzw. dem Zeitpunkt der tatsächlichen Rückgabe der Umbaufläche an den Mieter zurückzugeben. Die Rückgabe der Ausweichflächen erfolgt grundsätzlich in dem Zustand, in dem sie sich am Übergabetag Ausweichflächen befanden, jedoch unter Berücksichtigung der Regelung unter Ziffer 1.2.3 Satz 3.

1.2.8 Der Vermieter ist verpflichtet, die Kälte-, Wärme- und Befeuchtungsanlage der Lagerfläche so instand zu setzen, dass die vereinbarten Raumluftparameter (siehe [Ziffer 14.2 der Anlage 3.5 zum Mietvertrag]) für die Lagerung medizintechnischer Geräte zuverlässig gewährleistet werden. Bis dahin wird der Mieter wegen des gegenwärtigen Ist-Zustandes der Anlage keine Miete mindern, Gestaltungsrechte (insbesondere Kündigungsrechte) ausüben oder Schadensersatzansprüche geltend machen.

2. Mietzahlungsverpflichtungen während des Um- und Ausbaus

2.1 Mietzahlungspflichten für die Ausweichflächen

Für die Nutzung der Ausweichflächen vereinbaren die Parteien eine Nettokaltmiete von monatlich EUR 1.254 € (zzgl. USt.). Hinzu kommen die Neben- und Heizkostenvorkostenvorauszahlung von monatlich EUR **418,28 €** und die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.

Die Mietzahlungsverpflichtung des Mieters beginnt mit dem Umbaubeginn, jedoch nicht vor der Übergabe der Ausweichflächen.

Sofern der Vermieter die Umbaufläche dem Mieter **einen Monat** nach dem vereinbarten Rückgabetermin noch nicht zurück übergeben haben sollte, schuldet der Mieter die Miete für

die Ausweichfläche ab dem folgenden Tag nur noch in Höhe von 50%, ab zwei Monate nach dem vereinbarten Rückgabetermin entfällt die Mietzahlungsverpflichtung des Mieters für die Ausweichfläche vollständig. Die Verpflichtung des Mieters zu Nebenkostenvorauszahlungen bleibt unangetastet.

Die Mietzahlungspflicht für die Ausweichflächen unterliegt nicht der Staffelmietvereinbarung gemäß § 5 des Nachtrags Nr. 5. Dafür gilt auch nicht die Verpflichtung zur Erteilung eines SEPA-Firmenlastschriftmandats (§ 6 Abs. (1) des Mietvertrages).

2.2 Suspendierung der Mietzahlungspflicht für die Umbauflächen und Dauer der Mietzahlungspflicht für die Ausweichflächen

Ab dem Umbaubeginn (vgl. Ziffer 1.2.4) schuldet der Mieter bis zur Rückgabe der Ausweichflächen an den Vermieter anstelle der anteiligen Miete und Nebenkostenvorauszahlungen für die in Umbau befindliche Bürofläche nur die vorstehend vereinbarten Mietzahlungen für die Ausweichflächen.

Im Falle des Verzugs des Mieters mit der Pflicht zur Übergabe der Umbaufläche in vollständig geräumtem und baufreiem Zustand (siehe Ziffer 1.2.5) schuldet der Mieter die Miete für die Umbaufläche zzgl. Nebenkostenvorauszahlung gemäß Mietvertrag bis zur tatsächlichen Räumung der Umbaufläche.

Nach dem Vermieterumbau richtet sich die Mietzahlungspflicht des Mieters ausschließlich nach Ziffer 3.

Die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete für die Ausweichfläche endet mit der Rückgabe der Ausweichfläche an den Vermieter bzw. im Falle des Annahmeverzugs des Vermieters mit der Rücknahme. Ziffer 1.2.6 und Ziffer 3.3 bleiben unberührt.

2.3 Mietdauerrechnung, Mietsicherheit

Der Vermieter hat dem Mieter jeweils eine geänderte Mietdauerrechnung nach den gesetzlichen Vorgaben auszustellen.

Eine vorübergehende Reduzierung der Mietsicherheit findet nicht statt.

2.4 Mietzahlungspflicht für die Lagerfläche

Die Mietzahlungspflicht für die Lagerfläche bleibt unverändert.

3. Miete nach Fertigstellung des Vermieterumbaues

3.1 Ab dem Rückgabetermin (d.h. nach Beendigung des Vermieterumbaues) setzt sich die monatliche Miete für den vertragsgemäß umgebauten Mietgegenstand wie folgt zusammen:

Nettokaltmiete für die Büroflächen H82	17.094,24
Nettokaltmiete für die Büroflächen H96	872,46
Nettokaltmiete für die Lagerfläche 96	12.104,81
Nettokaltmiete für 48 Stellplätze	<u>1.769,63</u>
Nettokaltmiete gesamt	31.841,14
Betriebs-/ Nebenkostenvorauszahlung gem. Ziffer 10.1 (einschl. Pauschale kaufm. HV gem. Ziffer 9.3)	5.110,74
Heizkostenvorauszahlung gem. Ziffer 10.1	<u>1.245,69</u>
Zwischensumme	38.197,58
zzgl der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit 19%	7.257,54
Gesamtmiete	<u>45.455,12</u>

3.2 Die Parteien passen die Regelung zur Staffelmiete wie folgt an: Die Miete für die Büro- und Lagerflächen gemäß Ziffer 3.1 erhöht sich jährlich um 1,75 %. Diese Erhöhung erfolgt erstmals mit Wirkung zum 1. Januar des Jahres, welches auf die Rückgabe der Bürofläche nach dem Abschluss des Vermieterumbaus folgt, und danach jeweils zum 1. Januar jedes weiteren Jahres. Ausgangspunkt für diese und jede weitere Erhöhung ist jeweils die zuvor geltende Miete. Die monatliche Miete ändert sich jeweils automatisch, ohne dass es einer gesonderten Mieterhöhungserklärung oder eines sonstigen Hinweises bedarf. Die Verpflichtung zur Ausstellung einer Mietdauerrechnung gem. Ziffer 2.3 bleibt unberührt.

3.3 Die Mietzahlungspflicht des Mieters für die vertragsgerechte Umbaufläche beginnt nach Ablauf von vier Monaten nach deren vertragsgerechter Übergabe an den Mieter („**Mietfreie Büromietzeit**“). Während der Mietfreien Büromietzeit schuldet der Mieter für die Umbaufläche lediglich die Neben- und Heizkostenvorauszahlungen. Die Miete für die Lagerfläche unterliegt keiner mietfreien Zeit.

4. Mietdauer

4.1 § 3 Abs. (4) des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Das Mietverhältnis für den Mietgegenstand wird für die Dauer von sieben (7) Jahren abgeschlossen, gerechnet ab Übergabe der Büroflächen im Anschluss an die vertragsgemäße Ausführung des Vermieterumbaus – sofern die Übergabe nicht am ersten Werktag eines Monats (Montag bis Freitag) erfolgt, gerechnet ab dem der Übergabe folgenden Monatsersten („**feste Mietzeit**“).

Für die Ausweichflächen wird das Mietverhältnis auflösend bedingt auf den vorgenannten Zeitpunkt fest abgeschlossen.

Die Parteien verpflichten sich, das konkrete Mietende der festen Mietzeit in einem der Schriftform (§ 550 BGB) genügenden Nachtrag festzuhalten.

Dem Mieter wird für den Mietgegenstand eine einmalige Verlängerungsoption um weitere drei (3) Jahre eingeräumt. Die Option ist neun (9) Monate vor Ablauf der festen Mietzeit schriftlich gegenüber dem Vermieter auszuüben.

- 4.2 Nach Ablauf der festen Mietzeit und ggf. des Optionszeitraumes endet das Mietverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. § 3 Abs. (5) des Mietvertrages wird aufgehoben.
- 4.3 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seiner Beendigung müssen schriftlich vereinbart werden. § 545 BGB findet keine Anwendung.

5. Mietsicherheit

Infolge des Vermieterumbaus hat der Mieter eine erhöhte Mietsicherheit zu erbringen. Der Mieter ist daher verpflichtet, spätestens vier (4) Wochen nach dem Rückgabetermin entweder (i) eine weitere Mietsicherheit im Sinne des § 6 Abs. (2) des Mietvertrages (in Verbindung mit Anlage 4.2) in Höhe von **EUR 14.365,36** oder (ii) Zug um Zug gegen Rückgabe der bestehenden Mietsicherheit (Bürgschaftsnummer 7004017166 der Taunus Sparkasse) eine neue Mietsicherheit durch Barkaution oder durch Bankbürgschaft nach Maßgabe des § 6 Abs. (2) des Mietvertrages (in Verbindung mit Anlage 4.2) in Höhe von **EUR 136.365,36** zu erbringen.

6. Sonstige Änderungen des Mietvertrages

- 6.1 In Abänderung des § 7 Abs. (5) des Mietvertrages beträgt die Verwaltungspauschale 2,8 % der gemäß Ziffer 3.1 vereinbarten Nettomiete für die Büro- und Lagerflächen (zzgl. USt.).
- 6.2 In Abänderung des § 7 Abs. (4) Nr. 3 des Mietvertrages ist die Beteiligung des Mieters an der Umlage der Kosten pro Kalenderjahr auf einen Betrag von maximal 5 % der Jahresnettokaltniete begrenzt.
- 6.2 § 9 Abs. (3) Satz 4 des Mietvertrages wird aufgehoben und wie folgt gefasst:

„**Instandsetzung**“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur von Schäden, sowie die Ersatzbeschaffungen von mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietobjektes, es sei denn, die für die Ersatzbeschaffung aufzuwendenden Kosten netto übersteigen einen Betrag in Höhe von EUR 3.000 pro Jahr.

- 6.3 § 16 Abs. (1) des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

In Bezug auf die Umbauflächen hat der Mieter den ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Parteien stellen klar, dass der Zustand der Umbauflächen zum Zeitpunkt des Rückgabetermins als Maßstab für den geschuldeten Rückgabezustand entscheidend ist.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Die Vereinbarungen des eingangs genannten Mietvertrages und der Nachträge dazu bleiben anwendbar, soweit in diesem Nachtrag keine abweichende Regelung getroffen wird.
- 7.2 Jede Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformabrede.
- 7.3 Sollte eine Vereinbarung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit dieses Mietvertrages als Ganzes hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Beteiligten verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Vereinbarung eine

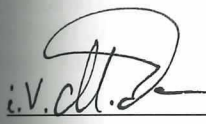
solche Regelung zu treffen, die ihr im wirtschaftlichen und rechtlichen Ergebnis möglichst nahekommt.

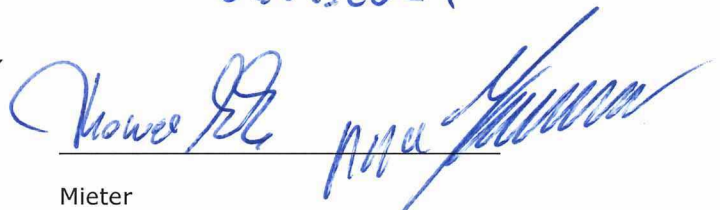
7.4 Die nachstehenden **Anlagen** sind Bestandteil dieses Nachtrages:

Anlage H:	Handlungsvollmacht Frau Maxi Braun
Anlage NT9-1	Umbauflächen Haus 82
Anlage NT9-1.1.1 A	Mieterausbaubeschreibung
Anlage NT9-1.1.1 B	Entwurfsplanung
Anlage NT9-1.2.1	Ausweichflächen

Frankfurt am Main, 12.04.2021

Liederbach, 09.04.2021


i.V. d. V.
Vermieter


Mieter



Art-Handlungsvollmacht gemäß § 54 Abs. 1 HGB für

Frau
Maxi Michiko Barbara Braun
geb. am 14.03.1994, Kobe, Japan
dienstansässig: Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

als Projektleiter für das Projekt
„Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach am Taunus“

Die BEOS AG erteilt Frau Maxi Michiko Barbara Braun für die Aufgabe des Projektleiters für das Projekt „Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach am Taunus“ Art- Handlungsvollmacht gemäß § 54 Abs. 1 HGB.

Als Handlungsbevollmächtigte ist Frau Maxi Michiko Barbara Braun befugt, die BEOS AG nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu vertreten:

Die Handlungsvollmacht gilt ausschließlich für Rechtsgeschäfte, die die Zweigniederlassung Frankfurt am Main und das übertragene Projekt „Liederbach am Taunus, Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach am Taunus“ betreffen (standort- und projektbezogene Handlungsvollmacht).

- Für den Fall, dass der Handlungsbevollmächtigte im Falle der Abwesenheit eines anderen Projektleiters bei der Niederlassung Frankfurt am Main zu dessen Vertreter ernannt ist, ist der Handlungsbevollmächtigte berechtigt, in der Zeit der Vertretung Projektgeschäfte für die Projekte abzuschließen, die dem vertretenen Projektleiter übertragen sind. Derzeit sind dem Projektleiter als Stellvertreter die nachfolgenden Projekte zugeordnet, für welche er in der Zeit der Stellvertretung nach der vorstehenden Regelung projektbezogene Rechtsgeschäfte abschließen kann:

- Keine-

Der Handlungsbevollmächtigte ist nicht befugt zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken, zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, zur Aufnahme von Darlehen, zur Abgabe von Patronatserklärungen, zur Prozessführung oder Entgegennahme von Zahlungen. Ferner schließt diese Handlungsvollmacht die Befugnis zur Einstellung und Entlassung von Mitarbeiter nicht ein.

Bei dieser Handlungsvollmacht handelt es sich um die Erteilung einer Zeichnungsberechtigung. Zur Abgabe bindender mündlicher Zusagen ist der Handlungsbevollmächtigte nicht befugt.

Berlin, den 30.04.2019

Hendrik Staiger
Vorstand der BEOS AG

Stephan Gubi
Prokurist der BEOS AG

BEOS AG
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Niederlassung Frankfurt a. M.
Fürstenbergerstraße 3-9
60322 Frankfurt am Main

Niederlassung Hamburg
Schaarsteinwegsbrücke 2
20459 Hamburg

Niederlassung Rhein-Ruhr
Schanzenstraße 6-20
51063 Köln

Niederlassung München
Ganghoferstraße 68 A
80339 München

Niederlassung Stuttgart
Danneckerstraße 37
70182 Stuttgart

beos.net

Vorstand:
Martin Czaja
Dr. Christoph Holzmann
Holger Matheis
Jan Plückhahn
Hendrik Staiger

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Stefan Mächler

Sitz der Gesellschaft:
Berlin

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 133814 B

Liegenschaft

Gewerbepark Liederbach, Höchster Straße 82, 65835 Liederbach

Stand: 21.10.2019

incl.

Nachtrag vom 01.03.2021

Mieterausbaubeschreibung DiaExpert GmbH

A.) Statik

B.) Fassade und Fenster

C.) Innenausbau

- C 1. Allgemein
- C 2. Trockenbau
 - C 2.1 Abgehängte Decken
 - C 2.2 Metallständerwände
- C 3. Putz- und Spachtelarbeiten
- C 4. Estricharbeiten
- C 5. Natur- und Betonsteinwerkarbeiten
- C 6. Fliesenarbeiten
- C 7. Malerarbeiten
- C 8. Bodenbeläge und Beschichtungen
- C 9. Innentüren und Schreinerarbeiten
- C 10. Alutüren und Schlosserarbeiten
- C 11. Schließanlage
- C 12. Briefkasten- und Werbeanlage
- C 13. Sanitärkerne
- C 14. Teeküchen

D.) Technischer Ausbau

- D 1. Elektro- und IT-Anlagen
- D 2. Beleuchtungsanlagen
- D 3. Brandschutzvorrichtungen
- D 4. Heizungsanlage
- D 5. Lüftungstechnik
- D 6. Kühlung
- D 7. Sanitärinstallation (Nachtrag vom 01.03.2021)

Präambel

Der Vermieter plant für den Mieter den Umbau seiner Bürofläche (Höchstler Straße 82, 65835 Liederbach - Bauteil-A) Hierbei soll unter Berücksichtigung der Brandschutzvorschriften sowie der statischen Erfordernisse der gewünschte Ausbaustandard realisiert werden. Die erstellte Mietflächenplanung gemäß den Vorgaben des Mieters wird hierbei zugrunde gelegt.

Die Mieträume werden vom Vermieter vor Übergabe gemäß der nachfolgenden Regelungen um- bzw. ausgebaut. Abweichungen aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen sind zulässig, sofern die Funktionalität des Mietgegenstandes dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Vermieter kümmert sich um alle baurechtlichen Belange, sowie deren Koordination und Umsetzung. Das Einholen von Genehmigungen, die für den speziellen Geschäftsbetrieb des Mieters notwendig sind, ist Sache des Mieters.

Dem Mieter ist bekannt, dass der Mietgegenstand Teil eines Bestandsobjektes ist. Im Bestand bleiben auch z.B. die Treppenläufe und Bodenbeläge in den Treppenhäusern, die Fenster und die Heizung, sowie Sanitärkerne und Teeküchen.

Wird in der Baubeschreibung auf die „Planung“ Bezug genommen, ist damit der Planungsstand im Anhang zu dieser Baubeschreibung gemeint. Dieser Planungsstand vom 21.08.2019 der BNP Paribas Real Estate ist hinsichtlich der vom Vermieter geschuldeten Mengen und Massen Grundlage der Kalkulation. Bei späteren Planungsänderungen, die ihren Grund in nach Abschluss des Mietvertrags geäußerten Wünschen des Mieters haben, ist der Planungsstand im Anhang zu dieser Baubeschreibung somit auch Grundlage einer ggf. notwendigen Mehr- oder Minderkostenermittlung. Die Planung ist nicht auf Konformität mit geltenden Arbeitsstätten- oder Bildschirmarbeitsplatzrichtlinien geprüft.

A.) STATIK

Es werden keine Eingriffe in die bestehende Statik durchgeführt.

B.) FASSADE UND FENSTER

Die bestehende Fassade mit den darin befindlichen Fensterelementen bleibt erhalten, die Fenster und Fensterbänke werden gereinigt.

Austausch defekter Fensterdichtungen, ggf. Austausch oder Neumontage von Griffoliven inkl. Einstellen und Justieren der Fenster-Flügel. Defekte Scheiben werden ersetzt. Beschläge werden entsprechend des Zustandes und der Funktionsfähigkeit überarbeitet.

Sonnenschutz

Der außen liegende elektrische Sonnenschutz bleibt in Funktion. Defekte Lamellen werden instand gesetzt. Ein innerer Blendschutz ist nicht vorgesehen.

C.) INNENAUSBAU

C 1. Allgemein

Tragende Wände und Stützen werden in Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt. Nicht tragende Wände werden als Metallständerkonstruktion in Trockenbau (z.B. Knauf W 112) ausgeführt. Die Wände werden auf den Estrich gestellt. Die Versorgung erfolgt entweder über von den Decken abgehängte Trassen/ Pritschen oder über Brüstungskanäle.

C 2. Trockenbau

C 2.1 Abgehängte Decken

Einbau einer Mineralfaser- Rasterdecke 625 x 625 mm mit sichtbarer T- Profilunterkonstruktion. Einlegeplatten 15 mm stark, Design OWA S3 Sternbild oder glw.

C 2.2 Metallständerwände

Nicht tragende Innenwände werden ausgeführt als beidseitig zweilagig beplankte Metallständerwand nach DIN 4103 Teil 1. Dicke 100 mm. Beidseitige Q3 Spachtelung, Schallschutz 52 dB

C 3. Putz- und Spachtelarbeiten

Wandoberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden werden verputzt/ gespachtelt und einfarbig gestrichen. Die Trockenbauwände werden in Oberflächenqualität Q 3 hergestellt.

C 4. Estricharbeiten

Der Estrich bleibt bestehen. Risse oder Fehlstellen werden fachgerecht geschlossen. Es wird kein Hohlraum- oder Doppelboden eingebaut. Erschließungstrassen werden nur in Brüstungskanälen geführt.

C 5. Natur- und Betonsteinwerkarbeiten

Der vorhandene Bodenbelag in den Treppenhäusern bleibt erhalten. Die Oberflächen werden aufpoliert, Fehlstellen ggf. ergänzt.

C 6. Fliesenarbeiten

Beläge in den Sanitär- und Küchenbereichen bleiben unverändert.

C 7. Malerarbeiten

Wände werden einfarbig mit Innendispersionsfarbe gestrichen. Bereiche mit erhöhter Beanspruchung werden mit einer Glasfasertapete tapeziert.

C 8. Bodenbeläge

In den Büroflächen wird gemäß Raumplanung ein Teppich- oder ein Vinylbodenbelag mit einem Bruttomaterialwert von 25 €/ m² verlegt incl. Hartkernsockelleisten.

C 9. Innentüren

Innentüren als Röhrenspantüren mit einfarbigem HPL Schichtstoff. Beschläge aus Edelstahl, mit Buntbartschließung. Stahlfassungszargen, einfarbig lackiert.

C 10. Alu-Glastüren und Stahltüren als Brandschutzelemente

Die Türen bleiben im Bestand. Gegebenenfalls erfolgt eine Ergänzung gemäß Brandschutzkonzept.

C 11. Schließanlage, Sprechanlage

Ausstattung der Eingangstüren mit einem einheitlichen Schließsystem. Installation einer Gegensprechanlage.

C 12. Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage bleibt im Bestand.

C 13. Sanitärkerne

Die Sanitärkerne bleiben im Bestand.

C 14. Teeküchen innerhalb der Büroflächen (gem. Raumplanung)

Die Teeküchen bleiben im Bestand.

D.) TECHNISCHER AUSBAU

D 1. Elektro- und IT-Anlagen

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß aktuellem technischen Standard, angepasst an die Raumplanung. Verkabelung in Brüstungskanälen. Pro Arbeitsplatz werden 3 Steckdosen vorgesehen, alle weiteren Stromanschlüsse werden gemäß Raumplanung bauseits hergestellt.

EDV:

Pro Arbeitsplatz werden 2 EDV Anschlüsse vorgesehen, alle weiteren EDV Anschlüsse werden gemäß Raumplanung bauseits hergestellt

Notwendige Anträge bei den örtlichen Versorgern (Telefon, Internet) sind durch den Mieter zu stellen. Telefonanlagen sind vom Mieter einzubauen.

D 2. Beleuchtungsanlagen

Eine ausreichende Grundbeleuchtung in Form von LED Rasterleuchten in der abgehängten Decke wird installiert. Fluchtwegepiktogramme und gegebenenfalls eine Sicherheitsbeleuchtung gemäß dem Brandschutzkonzept werden installiert.

D 3. Brandschutzvorrichtungen

Die Vorgaben aus dem Brandschutzkonzept werden durch den Vermieter ausgeführt. Eine Brandschutzordnung, sowie Flucht- und Rettungspläne werden dem Mieter übergeben. Anzahl, Anordnung und Wartung von Feuerlöschern sind Mietersache. Dem Mieter obliegt die regelmäßige Wartung von Brandschutztüren.

D 4. Heizungsanlage:

Die Heizung und die Brauchwassererwärmung bleiben unverändert.

D 5. Lüftungstechnik

Die Belüftung der Büroflächen erfolgt grundsätzlich natürlich, also über die Fenster. Sanitärbereiche und Teeküchen sind mit einer mechanischen Abluftanlage ausgestattet. Die Raumtemperaturen können im Jahresverlauf über den lt. Arbeitsstättenverordnung /-richtlinie empfohlenen max. 26 °C liegen.

D 6. Kühlung

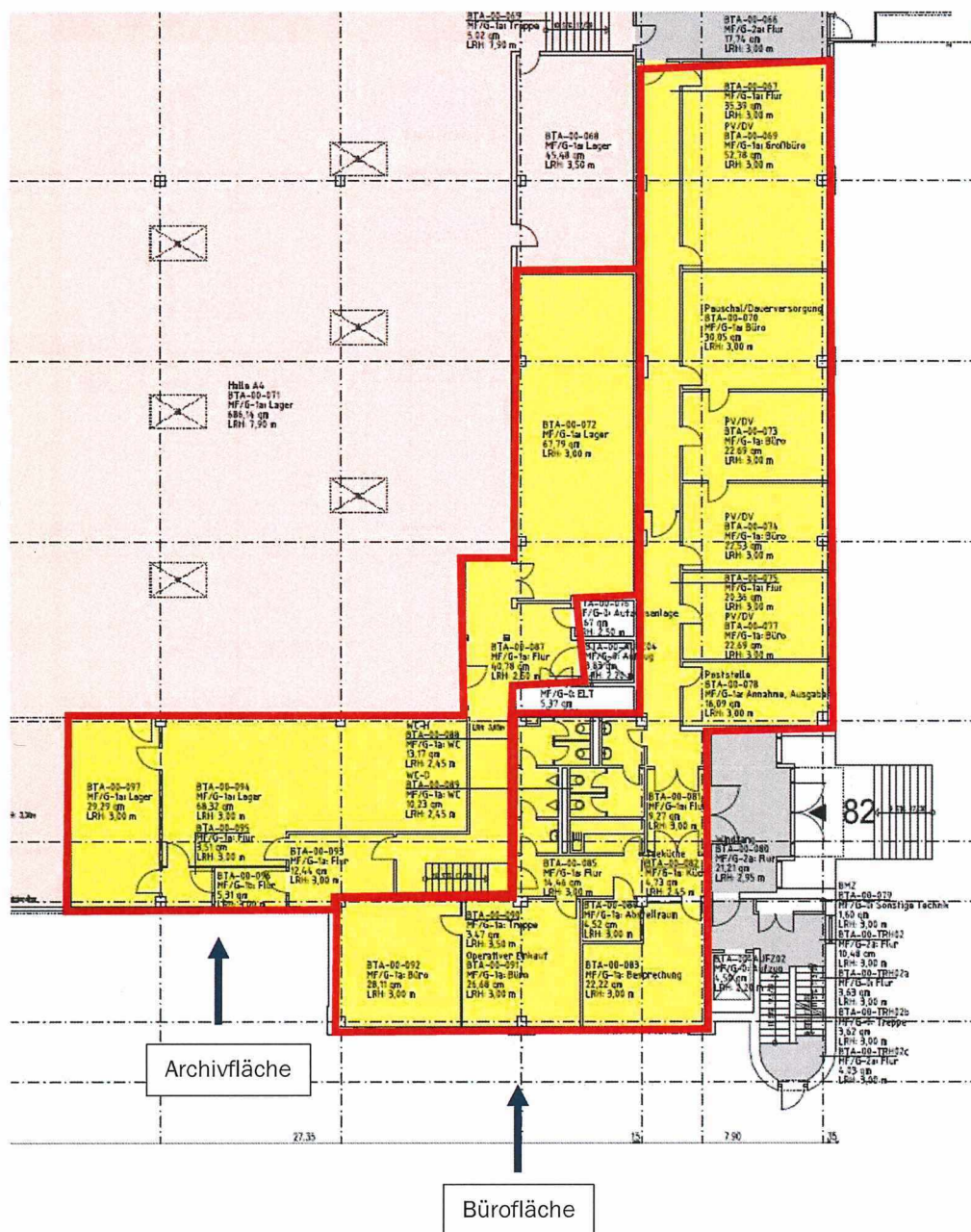
Eine vollflächige Klimatisierung in Form von Splitgeräten mit Deckenkassetten wird installiert. Anordnung gemäß Raumplanung und Berechnung durch einen Fachingenieur. Separate Kühlanlagen für Serverräume.

Ergänzung 01.03.2021:

D 7. Sanitärinstallation (Sozialraum)

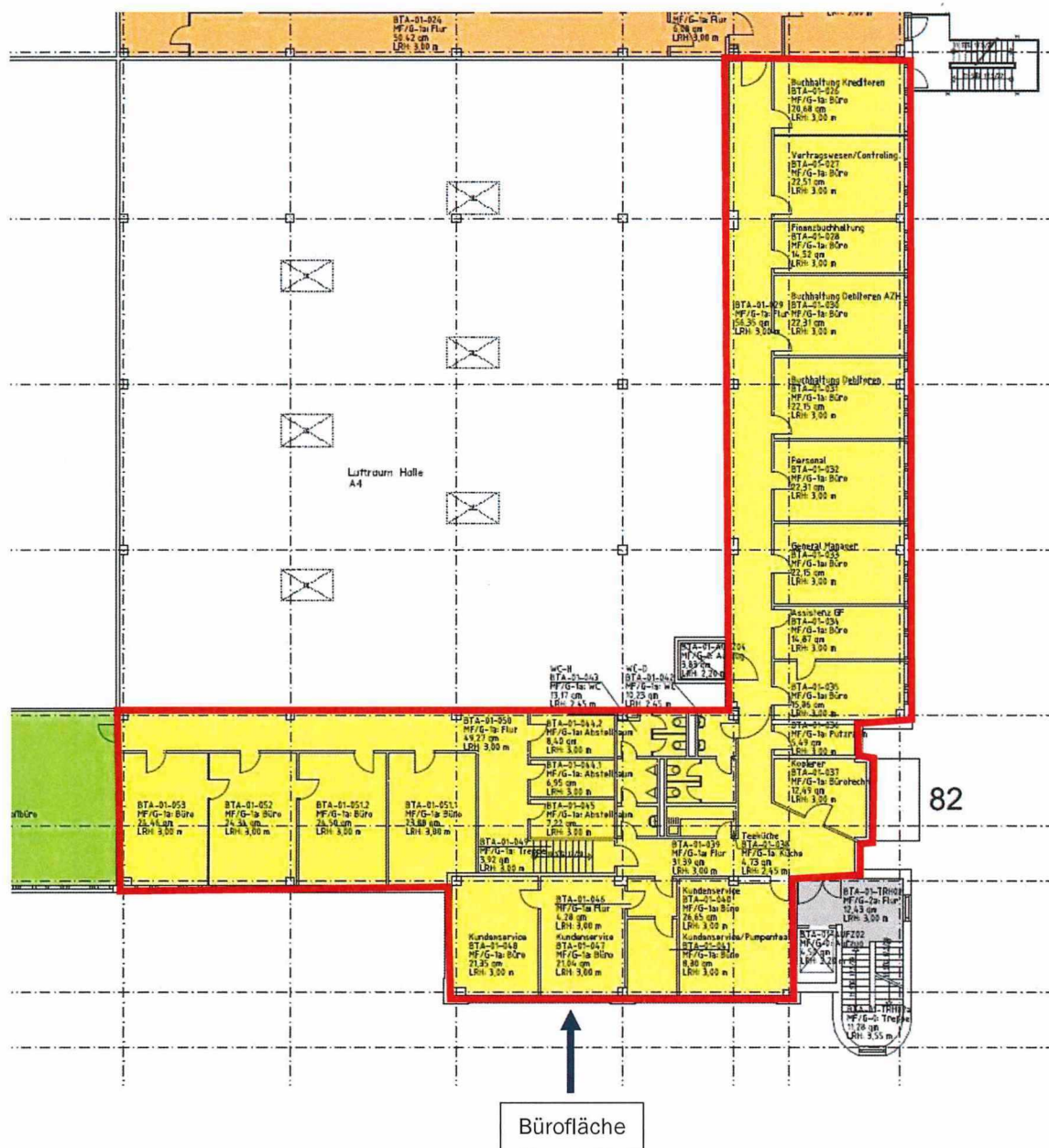
Ein Kaltwasseranschluss mit Durchlauferhitzer und ein Abwasserablauf (DN50) mit Hebeanlage wird in den neu zu erstellenden Sozialraum verlegt. Anschlussmöglichkeiten für mieterseitige Küche mit Spüle und Spülmaschine werden vorgesehen.

Hinweis: Hebeanlagen für Küchen müssen regelmäßig durch den Nutzer gewartet werden. Bei unsachgemäßer Nutzung können massive Schäden an der Anlage entstehen. Die Hebeanlage muss zur Wartung jederzeit leicht zugänglich sein.



Liederbach, Höchster Straße 82 (Gebäude A)

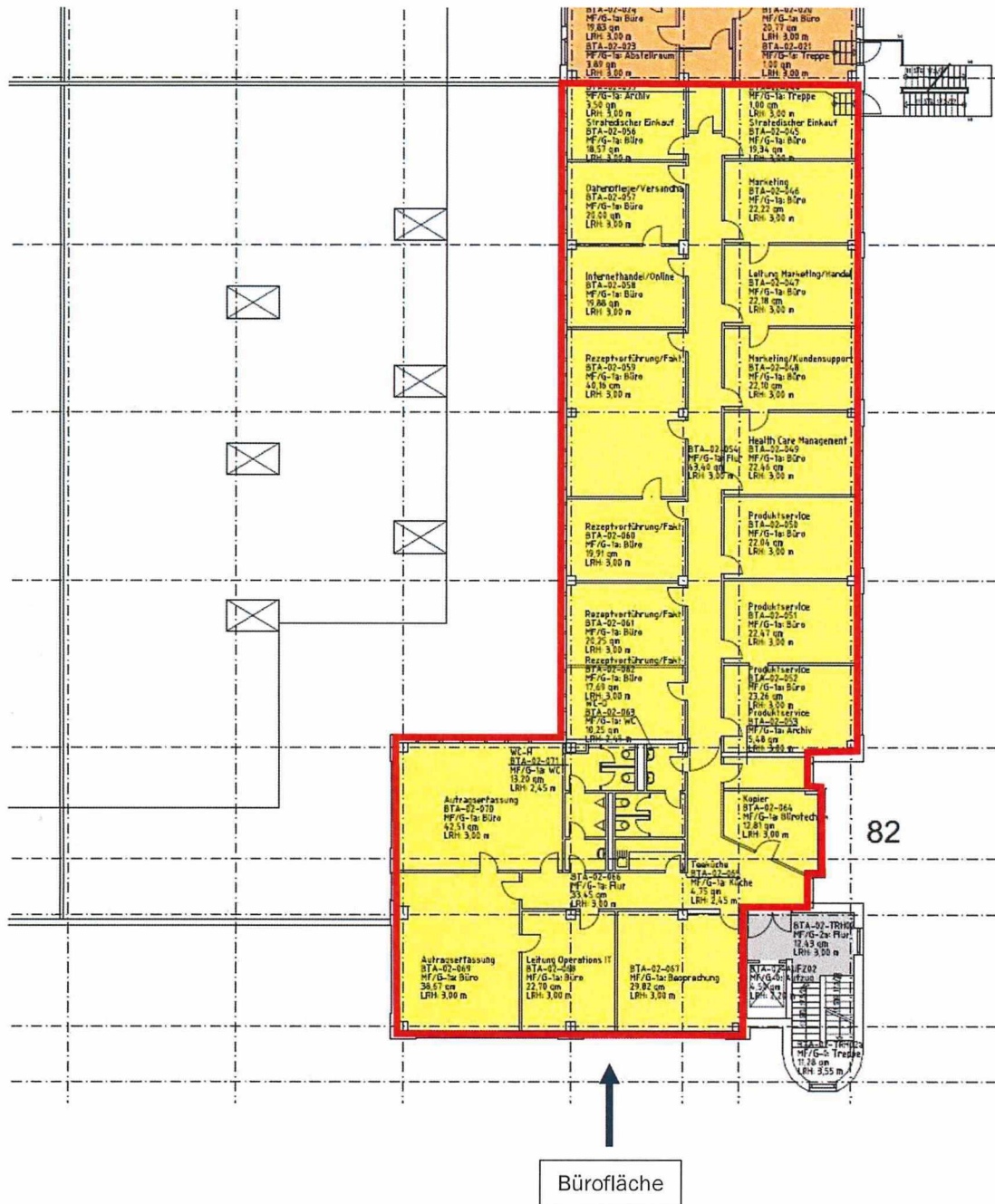
1. Obergeschoss



Anlage NT9-1 Umbauflächen Haus 82

Liederbach, Höchster Straße 82 (Gebäude A)

2. Obergeschoss

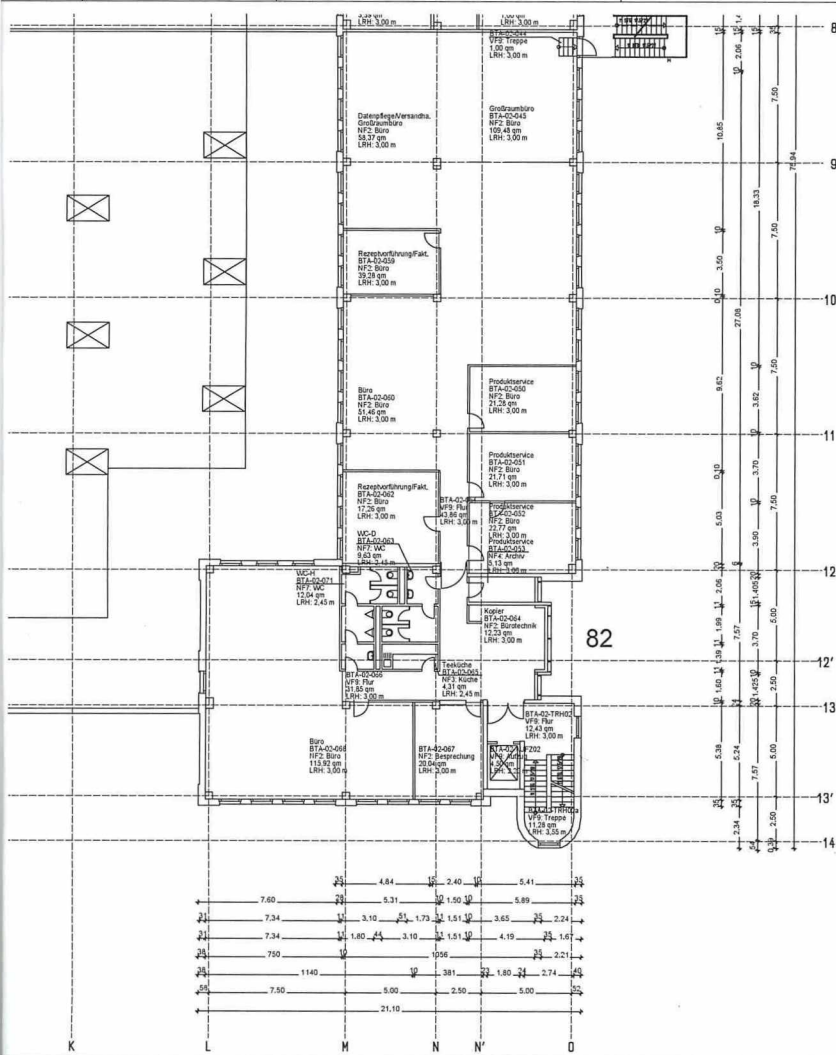


Anlage NT9- 1.1.1 B- Entwurfsplanung



Grundriss 1.OG	
Prozessionen	Mietersbau DaExpert Geometrie - Bauteil A 4533 Linderbach, Hochst. (3-5)
Planung	
St. 1. OG	
St. 2. OG	
St. 3. OG	
St. 4. OG	1. OG: 1. OG, 2. OG, 3. OG 2. OG: 2. OG, 3. OG, 4. OG 3. OG: 3. OG, 4. OG, 5. OG 4. OG: 4. OG, 5. OG, 6. OG 5. OG: 5. OG, 6. OG, 7. OG 6. OG: 6. OG, 7. OG, 8. OG 7. OG: 7. OG, 8. OG, 9. OG 8. OG: 8. OG, 9. OG, 10. OG 9. OG: 9. OG, 10. OG, 11. OG 10. OG: 10. OG, 11. OG, 12. OG 11. OG: 11. OG, 12. OG, 13. OG 12. OG: 12. OG, 13. OG, 14. OG 13. OG: 13. OG, 14. OG, 15. OG 14. OG: 14. OG, 15. OG, 16. OG 15. OG: 15. OG, 16. OG, 17. OG 16. OG: 16. OG, 17. OG, 18. OG 17. OG: 17. OG, 18. OG, 19. OG 18. OG: 18. OG, 19. OG, 20. OG 19. OG: 19. OG, 20. OG, 21. OG 20. OG: 20. OG, 21. OG, 22. OG 21. OG: 21. OG, 22. OG, 23. OG 22. OG: 22. OG, 23. OG, 24. OG 23. OG: 23. OG, 24. OG, 25. OG 24. OG: 24. OG, 25. OG, 26. OG 25. OG: 25. OG, 26. OG, 27. OG 26. OG: 26. OG, 27. OG, 28. OG 27. OG: 27. OG, 28. OG, 29. OG 28. OG: 28. OG, 29. OG, 30. OG 29. OG: 29. OG, 30. OG, 31. OG 30. OG: 30. OG, 31. OG, 32. OG 31. OG: 31. OG, 32. OG, 33. OG 32. OG: 32. OG, 33. OG, 34. OG 33. OG: 33. OG, 34. OG, 35. OG 34. OG: 34. OG, 35. OG, 36. OG 35. OG: 35. OG, 36. OG, 37. OG 36. OG: 36. OG, 37. OG, 38. OG 37. OG: 37. OG, 38. OG, 39. OG 38. OG: 38. OG, 39. OG, 40. OG 39. OG: 39. OG, 40. OG, 41. OG 40. OG: 40. OG, 41. OG, 42. OG 41. OG: 41. OG, 42. OG, 43. OG 42. OG: 42. OG, 43. OG, 44. OG 43. OG: 43. OG, 44. OG, 45. OG 44. OG: 44. OG, 45. OG, 46. OG 45. OG: 45. OG, 46. OG, 47. OG 46. OG: 46. OG, 47. OG, 48. OG 47. OG: 47. OG, 48. OG, 49. OG 48. OG: 48. OG, 49. OG, 50. OG 49. OG: 49. OG, 50. OG, 51. OG 50. OG: 50. OG, 51. OG, 52. OG 51. OG: 51. OG, 52. OG, 53. OG 52. OG: 52. OG, 53. OG, 54. OG 53. OG: 53. OG, 54. OG, 55. OG 54. OG: 54. OG, 55. OG, 56. OG 55. OG: 55. OG, 56. OG, 57. OG 56. OG: 56. OG, 57. OG, 58. OG 57. OG: 57. OG, 58. OG, 59. OG 58. OG: 58. OG, 59. OG, 60. OG 59. OG: 59. OG, 60. OG, 61. OG 60. OG: 60. OG, 61. OG, 62. OG 61. OG: 61. OG, 62. OG, 63. OG 62. OG: 62. OG, 63. OG, 64. OG 63. OG: 63. OG, 64. OG, 65. OG 64. OG: 64. OG, 65. OG, 66. OG 65. OG: 65. OG, 66. OG, 67. OG 66. OG: 66. OG, 67. OG, 68. OG 67. OG: 67. OG, 68. OG, 69. OG 68. OG: 68. OG, 69. OG, 70. OG 69. OG: 69. OG, 70. OG, 71. OG 70. OG: 70. OG, 71. OG, 72. OG 71. OG: 71. OG, 72. OG, 73. OG 72. OG: 72. OG, 73. OG, 74. OG 73. OG: 73. OG, 74. OG, 75. OG 74. OG: 74. OG, 75. OG, 76. OG 75. OG: 75. OG, 76. OG, 77. OG 76. OG: 76. OG, 77. OG, 78. OG 77. OG: 77. OG, 78. OG, 79. OG 78. OG: 78. OG, 79. OG, 80. OG 79. OG: 79. OG, 80. OG, 81. OG 80. OG: 80. OG, 81. OG, 82. OG 81. OG: 81. OG, 82. OG, 83. OG 82. OG: 82. OG, 83. OG, 84. OG 83. OG: 83. OG, 84. OG, 85. OG 84. OG: 84. OG, 85. OG, 86. OG 85. OG: 85. OG, 86. OG, 87. OG 86. OG: 86. OG, 87. OG, 88. OG 87. OG: 87. OG, 88. OG, 89. OG 88. OG: 88. OG, 89. OG, 90. OG 89. OG: 89. OG, 90. OG, 91. OG 90. OG: 90. OG, 91. OG, 92. OG 91. OG: 91. OG, 92. OG, 93. OG 92. OG: 92. OG, 93. OG, 94. OG 93. OG: 93. OG, 94. OG, 95. OG 94. OG: 94. OG, 95. OG, 96. OG 95. OG: 95. OG, 96. OG, 97. OG 96. OG: 96. OG, 97. OG, 98. OG 97. OG: 97. OG, 98. OG, 99. OG 98. OG: 98. OG, 99. OG, 100. OG 99. OG: 99. OG, 100. OG, 101. OG 100. OG: 100. OG, 101. OG, 102. OG 101. OG: 101. OG, 102. OG, 103. OG 102. OG: 102. OG, 103. OG, 104. OG 103. OG: 103. OG, 104. OG, 105. OG 104. OG: 104. OG, 105. OG, 106. OG 105. OG: 105. OG, 106. OG, 107. OG 106. OG: 106. OG, 107. OG, 108. OG 107. OG: 107. OG, 108. OG, 109. OG 108. OG: 108. OG, 109. OG, 110. OG 109. OG: 109. OG, 110. OG, 111. OG 110. OG: 110. OG, 111. OG, 112. OG 111. OG: 111. OG, 112. OG, 113. OG 112. OG: 112. OG, 113. OG, 114. OG 113. OG: 113. OG, 114. OG, 115. OG 114. OG: 114. OG, 115. OG, 116. OG 115. OG: 115. OG, 116. OG, 117. OG 116. OG: 116. OG, 117. OG, 118. OG 117. OG: 117. OG, 118. OG, 119. OG 118. OG: 118. OG, 119. OG, 120. OG 119. OG: 119. OG, 120. OG, 121. OG 120. OG: 120. OG, 121. OG, 122. OG 121. OG: 121. OG, 122. OG, 123. OG 122. OG: 122. OG, 123. OG, 124. OG 123. OG: 123. OG, 124. OG, 125. OG 124. OG: 124. OG, 125. OG, 126. OG 125. OG: 125. OG, 126. OG, 127. OG 126. OG: 126. OG, 127. OG, 128. OG 127. OG: 127. OG, 128. OG, 129. OG 128. OG: 128. OG, 129. OG, 130. OG 129. OG: 129. OG, 130. OG, 131. OG 130. OG: 130. OG, 131. OG, 132. OG 131. OG: 131. OG, 132. OG, 133. OG 132. OG: 132. OG, 133. OG, 134. OG 133. OG: 133. OG, 134. OG, 135. OG 134. OG: 134. OG, 135. OG, 136. OG 135. OG: 135. OG, 136. OG, 137. OG 136. OG: 136. OG, 137. OG, 138. OG 137. OG: 137. OG, 138. OG, 139. OG 138. OG: 138. OG, 139. OG, 140. OG 139. OG: 139. OG, 140. OG, 141. OG 140. OG:

Anlage NT9- 1.1.1 B- Entwurfsplanung

[illegible]

Liederbach, Höchster Straße 70 (Geb. A)

1. Obergeschoss

