

10. Nachtrag

zum Gewerbemietvertrag vom 10. / 12.09.2014

- nebst 1. Nachtrag vom 27.03.2015,
2. Nachtrag vom 29.07. / 30.07.2015,
3. Nachtrag vom 10.12. / 14.12.2015,
4. Nachtrag vom 22.04. / 26.04.2016,
5. Nachtrag vom 14.02. / 16.02.2017,
6. Nachtrag vom 29.11. / 04.12.2019,
7. Nachtrag vom 17.12.2019 / 14.01.2020,
8. Nachtrag vom 21.07. / 01.08.2020,
sowie 9. Nachtrag vom 09.04. / 12.04.2021**

zwischen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des AIF-Sondervermögens „BEOS
Corporate Real Estate Fund Germany IV“,
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main

USt.-Nr.: **DE305891975,**

vertreten durch die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

wiederum vertreten durch den Prokurist Robert Armbruster sowie die Handlungsbevollmächtigte Maxi Braun, ausweislich der als **Anlage H** beigefügten Handlungsvollmacht

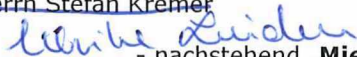
- nachstehend „**Vermieter**“ genannt –

und

DiaExpert GmbH
(Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 56223)

Höchster Straße 82
65835 Liederbach

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



- nachstehend „**Mieter**“ genannt –

Mietobjekt: „Liederkamp“ Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach

Vorbemerkung:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag vom **12.09.2014** nebst vorbezeichneten Nachträgen über Büro- und Lagerflächen sowie PKW-Stellplätze auf dem Grundstück **Höchs-ter Straße 70-98** in **65835 Liederbach am Taunus**, nachfolgend insgesamt „**Mietver-trag**“ genannt.

Mit diesem Nachtrag soll der Beginn der Verlängerung des Mietverhältnisses sowie die An-passung des Mieterausbaus dokumentiert werden. Zudem soll die Rückgabe der Ausweich-flächen festgehalten werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Annahmefrist

Für den Fall, dass dieser Mietvertrag nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertrags-parteien unterzeichnet wird, vereinbaren die Parteien, dass sich der Erstunterzeichnende für vier Wochen ab Zugang des mit seiner Unterzeichnung abgegebenen Angebotes beim zweiten Vertragspartner gebunden hält. Dabei hat er sein Angebot zeitnah nach Unterzeich-nung an den anderen Vertragspartner zu übermitteln. Die Annahme kann innerhalb dieser Frist durch Unterzeichnung des zweiten Vertragspartners erfolgen. Die Annahme ist auch dann rechtzeitig, wenn dem Erstunterzeichner die Annahmeerklärung erst später zugeht, die Unterzeichnung jedoch rechtzeitig erfolgte.

2. Zu Ziffer 1 des 9. Nachtrags (Umbau und Ausrüstung der Mietflächen)

- 2.1** Der Vermieter hat den vereinbarten Umbau der Büroflächen für den Mieter ausge-führt. Der finale Grundriss ergibt sich aus **Anlage NT10-2.1** (Grundriss final).
- 2.2** Die Parteien haben sich außerdem im Zuge der Ausführung auf die folgenden An-passungen der Mieterausbaubeschreibung geeinigt, die jedoch entgegen Ziffer 1.1.5 des Nachtrags 9 nicht in Änderungstestaten protokolliert wurden:
- Zu Anlage NT9-1.1.1 A- Mieterausbaubeschreibung gemäß Nachtrag 9
 - o B. Fassade und Fenster

Die Erhaltung der Fassade mit den darin befindlichen Fenstern und Son-nenschutz wurde für ca. 10% der Fenster umgesetzt, darüber hinaus wurden ca. 90% der Fenster erneuert. In dem Zusammenhang wurden auch die Jalousien (außenliegender Sonnenschutz) getauscht und auf elektrobetriebene Jalousien umgerüstet.
 - o C. Innenausbau

C 2. Trockenbau

Es wurden zusätzliche Schrankwände demontiert und die dahinterliegen-den Wände neu tapeziert. Die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von 8.013,95 € netto teilen sich Mieter und Vermieter hälftig. Der Mieter er-stattet dem Vermieter 50% der Kosten innerhalb von 14 Tagen nach Zu-gang einer ordnungsgemäßen Rechnung.
 - C 8. Bodenbelag

Auf Wunsch des Mieters, wurde ein Bodenbelag für 35 €/m² verlegt. Die Mehrkosten hierfür trägt der Mieter. Für die Mehrkosten wurde von dem Bodenleger eine separate Rechnung direkt an den Mieter gestellt.

- D. Technischer Ausbau

Die Elektro- und IT- Verkabelung wurde an die neue Raumplanung angepasst und nicht vollständig ausgetauscht.

- D 4. Heizungsanlage

Der Heizkessel in Haus 82 wurde gegen einen Brennwertkessel getauscht.

Im Übrigen bleibt es auch in Anbetracht der vorstehenden Änderungen sowie derjenigen aus den Änderungstestaten bei der vereinbarten Miethöhe gemäß Ziffer 3.1 des 9. Nachtrags und bei der vereinbarten Regelung zur Staffelung gemäß Ziffer 3.2 des 9. Nachtrags.

2.3 Der Rückgabetermin der Umbauflächen in Haus 82 an den Mieter war der 27.10.2021. Die Rückgabe der Umbauflächen wurde gem. Ziffer 1.1.5 des 9. Nachtrages in einem Übergabeprotokoll, **Anlage N10-3.1** (Übergabeprotokoll Umbauflächen) festgehalten. Der Mieter bestätigt, dass die Umbauflächen vertragsgemäß übergeben wurden, sofern nicht in dem Übergabeprotokoll noch Restmängel aufgeführt sind. Alle Restmängel sind vom Vermieter beseitigt worden.

2.4 Die Ausweichflächen gemäß des 9. Nachtrages hat der Mieter zum 17. November 2021 ordnungsgemäß an den Vermieter zurückgegeben. Der Mieter schuldet keine Miete mehr für die Ausweichfläche.

2.5 Der Mieter hat sich entschieden, die bestehende Mietsicherheit (Bürgschaftsnummer 7004017166 der Taunus Sparkasse) in der Höhe von EUR 122.000,00 vom 24.07.2017 vollständig zurückzugeben und diese durch Erbringung einer neuen Mietsicherheit zu ersetzen. Der Eingang der neuen Mietsicherheit gemäß Ziffer 5 des 9. Nachtrags durch eine Bankbürgschaft in Höhe von EUR 136.365,36 (Bürgschaftsnummer 7004018049 der Taunus Sparkasse) ist am 10.01.2022 erfolgt. Die Ergänzung der Mietsicherheit gilt als rechtzeitig erfolgt.

3. Zu § 3 Abs. 4 des Mietvertrages in der Fassung der Ziffer 4 des 9. Nachtrages (Mietdauer)

3.1 Das Mietverhältnis ist fest bis zum **31.10.2028** abgeschlossen. Die einmalige Verlängerungsoption des Mieters bleibt unangetastet.

4. Sonstiges, Anlagen

4.1 Im Übrigen gelten alle Regelungen des Mietvertrages nebst seinen bisherigen Nachträgen unverändert fort, soweit nicht in diesem Nachtrag ausdrücklich andere oder ergänzende Regelungen getroffen worden sind.

4.2 Beiden Mietvertragsparteien sind neben den vertraglich vereinbarten Schriftformklauseln die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 i.V.m. 578 und 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit wechselseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei und auf deren erstes Anfordern alle Erklärungen abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind oder werden, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis ggf. auch noch nachträglich Genüge zu tun. Das gilt nicht

nur für den Abschluss dieses Nachtrages, sondern auch für den Mietvertrag sowie sämtliche Nachträge, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen. Beide Parteien sind gleichermaßen an der Erfüllung des Vertrages für die vereinbarte Festlaufzeit bzw. Optionszeiten interessiert. Die einvernehmlich vereinbarte Festlaufzeit dieses Vertrages soll durch etwaige spätere Änderungen nicht relativiert werden, sofern diese nicht ausdrücklich die Laufzeit betreffen, und zwar auch dann nicht, wenn durch Vertragsänderungen möglicherweise gegen Formvorschriften verstoßen wird. Die Parteien stimmen deshalb darin überein, dass eine vorzeitige, auf eine etwaige Nichteinhaltung von Formvorschriften gestützte Kündigung treuwidrig wäre, solange die kündigende Partei die jeweils andere Partei zuvor nicht ausdrücklich und schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert hat, den Formverstoß nachträglich zu heilen. Die Rechte eines etwaigen Grundstückserwerbers bleiben davon jedoch unberührt, sofern dieser nicht selbst an dem Verstoß gegen die Formvorschrift mitgewirkt hat.

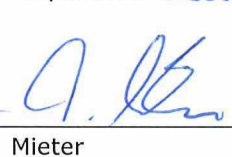
4.3 Die nachstehenden **Anlagen** sind Bestandteil dieses Nachtrags:

- Anlage H Handlungsvollmacht Maxi Braun
- Anlage N10-2.1 Grundriss final
- Anlage N10-3.1 Übergabeprotokoll Umbauflächen

Ort, Datum Frankfurt a.M., 08.03.22

Ort, Datum Liederbach, 28.02.22


Für den Vermieter,


Mieter

DidExpert GmbH

Höchster Straße 82
65835 Liederbach
Tel. 069 / 310 19 50
Fax 069/310 19 5100

Anlage H - Handlungsvollmacht für Frau Maxi Braun



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

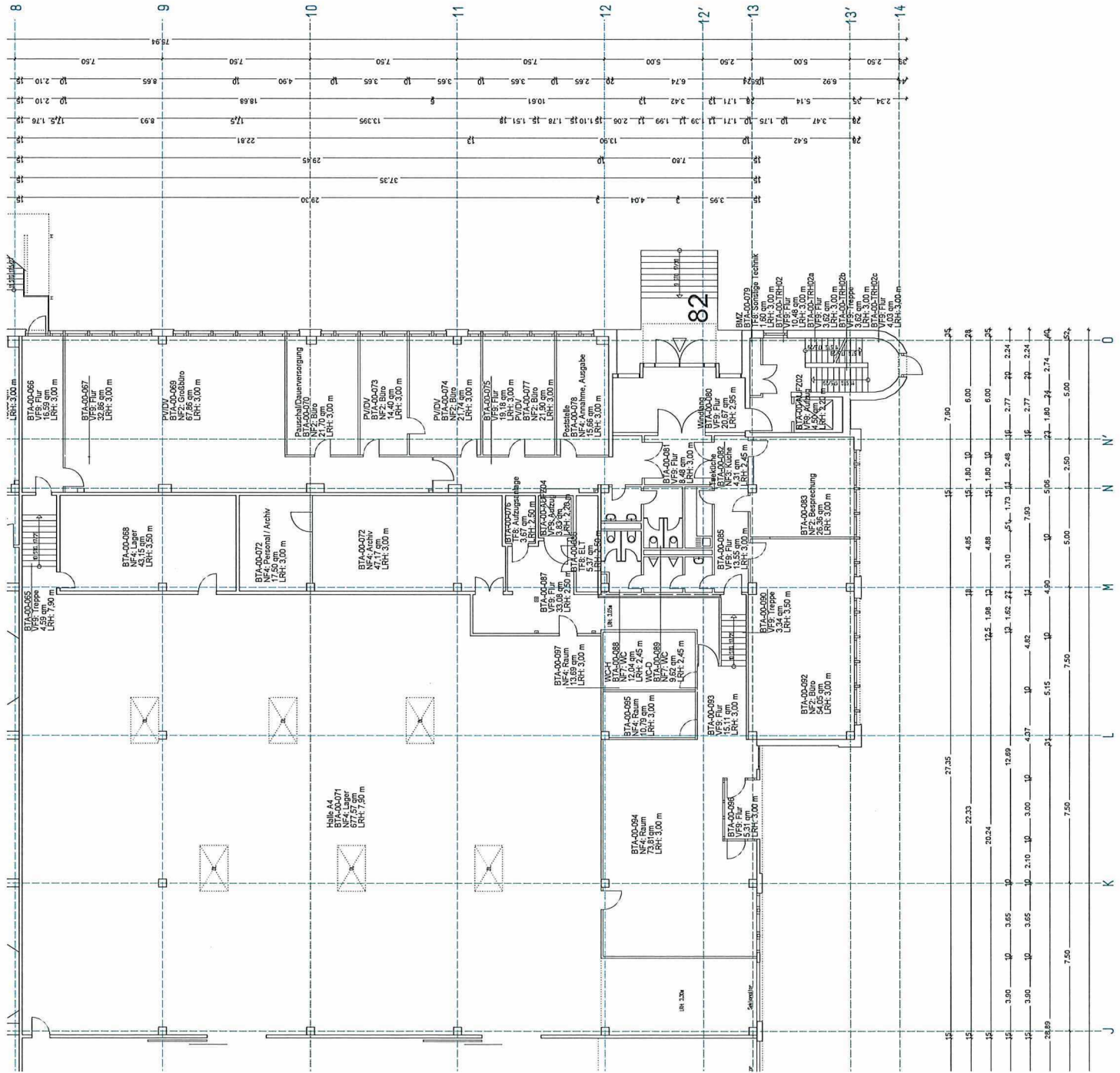
beos.net

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Stefan Mächler

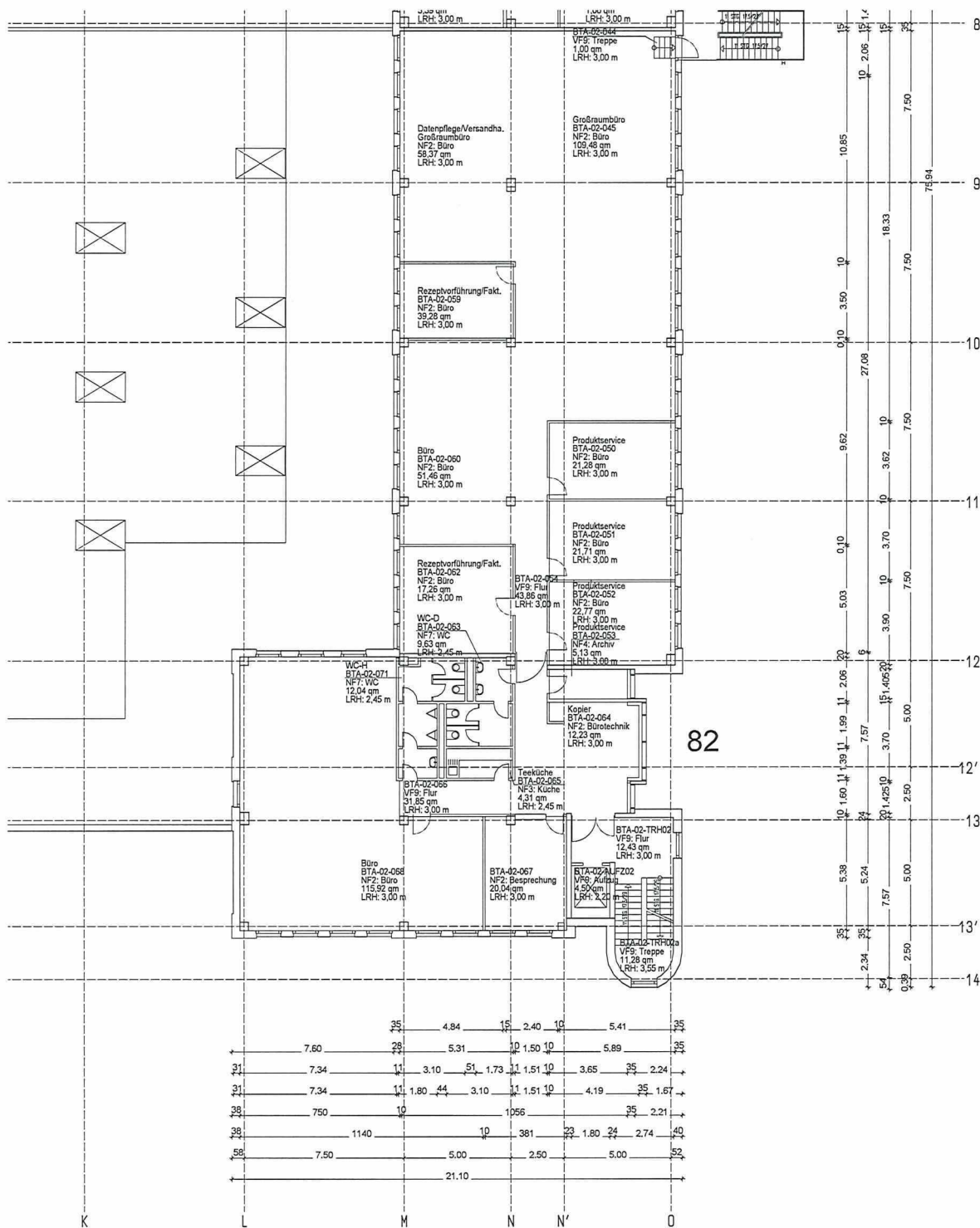
Sitz der Gesellschaft:
Berlin

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 133814 B



Grundriss EG	
Projektname	Wohnhaus EG, Objekt 1
Projektziele	Wohnhaus EG, Objekt 1
Stand	EG
Datum	09.03.2021
Version	1.00
Zeichner	1.00
Gezeichnet	1.00
Geprüft	1.00
Gezeichnet	1.00
Geprüft	1.00

Grundriss 1.0G	Planname/Nummer	
	Plannummer	
	Objekt	KC
	Metatrabus DuEExport C:\Programme\DuEExport\DuEExport.exe 6335 Lindenberg, Hochster Chasse 70-98	
	Quart. gel.	BECD AG 1.1.2008 10777 Berlin
	Quart. spez.	10777 Berlin
	Arbeitsl.	20h (10h/Tag) 10h/Tag 10h/Tag (10h/Tag) 10h/Tag 10h/Tag (10h/Tag) 10h/Tag
	Arbeitsl.	A1



Grundriss 2.OG	
Projektname	Wietrausbau DuExport
Planummer	Grundriss 2.OG
Bauz.	KC
Datum proj.	10.03.2021
Datum pers.	10.03.2021
Maßstab	1:100
Gezeichnet	AI

Übergabeprotokoll

Liegenschaft : Höchster Str. 70-98 in 65835 Liederbach

Vermieterin : Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des AIF-Sondervermögens „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“
Darmstädter Landstraße 125 in 60598 Frankfurt am Main

Mieterin : DiaExpert GmbH
Höchster Str. 82, 65835 Liederbach

Mietgegenstand : Höchster Str. 82 in 65835 Liederbach
 ➤ EG, Büro: ca. 372,42 m²
 ➤ 1.OG Büro: ca. 591,37 m²
 ➤ 2.OG Büro: ca. 619,01 m²

Datum : 27.10.2021

Teilnehmer Vermieterseitig:

Maxi Braun
Joachim Glitsch

Teilnehmer Mieterseitig:

Stefan Kremer

Ulrike Linden

Thomas Molter

Schlüssel

Der Mieter übergibt folgende Schlüssel an den Vermieter:

Für	Anzahl	Fabrikat	Nummer

Zählerstände

Gewerk	Zählernummer	Standort	Zählerstand
Strom	1/SK 0063950958	EG	217340 kWh
Strom	1/SK 0063950957	1.OG	117394 kWh
Strom	1/SK 0063950956	2.OG	160193 kWh
Wasser	04228699	EG Rechts	0,362 m ³
Wasser	01185978	EG Links	11,547 m ³
Wasser	01185980	1.OG	4,055 m ³
Wasser	01888364	2.OG	44,589 m ³

Mietfläche/Zustandsbericht

- fehlende Blende am vorhandenen Kabelkanal im Bereich ehem. Wand anbringen (Raum 00-067)
- diverse Verschmutzungen an den Wänden beseitigen EG-2.OG
- Türdichtung einbauen und Zarge nachlackieren (Raum 00-093)
- ehem. Halterungen der demontierten Heizkörper demontieren und diesen Bereich streichen
- Beamerhalterung demontieren und Deckenplatte tauschen (Raum 00-083)
- diverse Heizkörper in der Horizontalen ausrichten
- Türdichtungen an Anlieferungstür anbringen und L-Winkel im Deckenbereich montieren
- Seitliche Silikonfuge an den Treppenstufen zum Sozialraum ausbessern bzw. erneuern
- Kabel an Wand zur Nachbarfläche im Sozialraum entfernen
- Warmwasserboiler in der Küche liefern und anschließen
- Steckdosen im Sozialraum anbringen
- In den Besprechungsräumen EG-2.OG Halterungen der Heizkörper lackieren
- sämtliche Fluchtwegspiktogramme liefern und montieren
- gerissenen Display im 1.OG austauschen (Raum 01-034) für die Klimasteuerung
- Montage diverser Rauchmelder
- Deckenplatten nach Montage der Rauchmelder wieder schließen
- Defekte Rasterleuchte im 2.OG tauschen (Raum 02-068)
- Jalousiesteuerung im Raum 02-59 und Großraumbüro einstellen bzw. neu programmieren
- Kabelkanal als Blende für Heizleitungen montieren
- nach Herstellung Stromversorgung für Klimaaußeneinheit erfolgt die Inbetriebnahme und Einweisung
- Oberseite Zwischenwand streichen (Raum 01-051)
- defektes Eingangstürschloss (1OG) reparieren
- Montage von einem Türstopper an der Eingangstür EG
- Loch an der Innenseite Außenwand beseitigen (Raum 00-083)

Bemerkungen

- Vermieter und Mieter haben sich darauf geeinigt, den Herd nicht anzuschließen und die Nutzung zu unterlassen
- die im Nachtrag ausgewiesenen Ausweichflächen werden bis zum 17.11. an den Vermieter geräumt und besenrein zurückgegeben

Bemerkungen

.....

.....

.....

.....

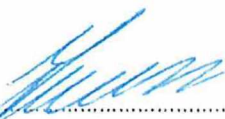
.....

Original verbleibt beim Vermieter, Kopie geht an den Mieter (e-Mail-Adresse).

Liederbach, den 27.10.2021


.....
(Vermieter)

Joachim Glitsch
.....
(Druckbuchstaben)


.....
(Mieter) Hr. Kremer


.....
(Mieter) Fr. Linden
Herr Molter