



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: Abschluss eines Nachtrages zum bestehenden Mietvertrag für das Gebäude Poststraße 16 in Frankfurt am Main
hier: zusätzliche Anmietung des leerstehenden linken EG-Flügels

Vorg.:

Die Verbandskammer möge beschließen:

Dem von der Talanx Immobilien Management GmbH am 13.10.2016 vorgelegten Nachtragsentwurf (Anlage 1) zum Gewerberaummietvertrag vom 31.01.2014, 1. Nachtrag vom 26.01.2015, 2. Nachtrag vom 26.05.2015 und 3. Nachtrag vom 26.11.2015 wird zugestimmt.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain mietet zusätzlich zu den bereits angemieteten Flächen (Teile des UG, EG rechter Flügel sowie die Etagen 2 bis 5) in der Liegenschaft Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main den linken Flügel im Erdgeschoss (490,75 m²) zu einem Preis von mtl. 6.380 € (13 €/m²) zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 4,60 €/m² an.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2017 und endet am 30.04.2027. Die Festlaufzeit für alle übrigen Mietflächen verlängert sich ebenfalls bis zum 30.04.2027. Hierfür gewährt der Vermieter die in der Begründung näher aufgeführten Incentives.

Begründung:

Aufgrund eines erhöhten Raumbedarfes im Regionalverband FrankfurtRheinMain, der sich in der Erweiterung der Aufgaben und des Personalaufkommens der KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH sowie des Fachbereiches Europa und der Unterbringung weiterer politischer Gruppen in der Regionalversammlung begründet, wird der bisher leerstehende linke Flügel im Erdgeschoss, in der Liegenschaft Poststraße 16, in Frankfurt am Main angemietet. Die Räume sind in dem beiliegenden Plan (Anlage 2) grün umrandet. Die Fläche beträgt 490,75 m².

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2017 und hat eine Festlaufzeit bis zum 30.04.2027. Die Festlaufzeit für alle Mietflächen (Bestandsflächen und zusätzliche Erdgeschossfläche) endet ebenfalls am 30.04.2027.

Der Mietzins pro m²/Monat beträgt für die neu angemieteten Flächen im EG nominal 13,00 €/m² brutto, die Nebenkostenvorauszahlung ist mit 4,60 €/m² brutto beziffert.

Der Regionalverband hat seit 2005 seinen Sitz in der Poststraße 16 in Frankfurt am Main und verfügt bereits über 3.714 m² Büroflächen (17 €), 539 m² Konferenzflächen im UG (9,65 €) und 210,77 m² Lagerflächen (8,15 €).

Die Vorverhandlungen für die Anmietung weiterer Büroflächen im EG verliefen überaus erfolgreich, so dass der Vermieter dazu bewegt werden konnte, folgende Incentives zu gewähren:

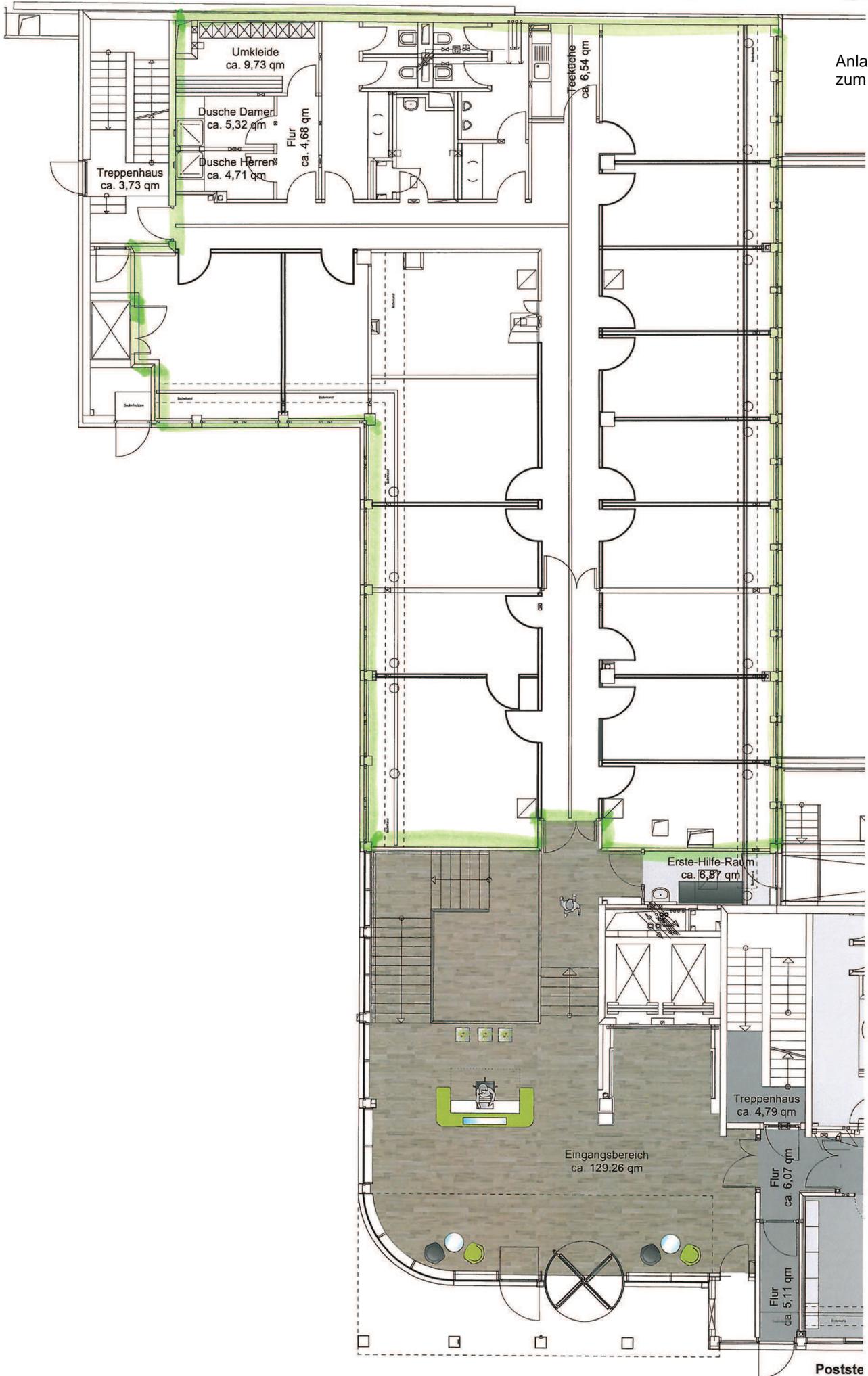
- Die Indexierung wird analog dem Hauptmietvertrag stattfinden. Die erste Mietanpassung für alle Flächen wird für ein weiteres Jahr ausgesetzt, sie erfolgt zum 01.05.2018. (Einsparung: 16.814,40 €)
- Der Vermieter gewährt für den zusätzlichen Erdgeschossbereich eine kaltmietfreie Zeit von 12 Monaten. Für den Zeitraum Mai 2017 bis einschließlich April 2018 entfällt somit die Verpflichtung zur Zahlung der Kaltmiete. (Einsparung: 76.560 €)
- Für die Flächen Erdgeschoss rechts bis 5. OG (ohne 1. OG, Konferenz- und Lagerflächen sowie Parkplätze) gewährt der Vermieter eine kaltmietfreie Zeit von 2 Monaten (Mai und Juni 2017). Die Zahlung der Nebenkosten bleibt von diesen Incentives unberührt. (Einsparung: 126.280 €)

Insgesamt ergibt sich durch die zusätzlichen Anmietung des linken EG Flügels und der Verlängerung des Hauptmietvertrages um 2 Jahre für den Regionalverband FrankfurtRheinMain ein Einsparpotential von 219.654,40 € gegenüber der regulären Miete.

- Des Weiteren übernimmt der Vermieter im Erdgeschoss die Kosten für
 - die IT-Verkabelung,
 - Telefonanbindung,
 - die Renovierung der Räume (Anstrich und Fußboden) sowie
 - die Restaurierung des Empfangstresens

POSTSTR. 16
FFM EG

Anlage 2
zum Beschluss RV



Postste
ca. 12,39

FREIBLEIBENDER ENTWURF

Nachtrag Nr. 4

zum Gewerberaummietvertrag vom 30./31.01.2014

Nachtrag Nr. 1 vom 12./26.01.2015, Nachtrag Nr. 2 vom 26.05.2015,
und Nachtrag Nr. 3 vom 26.11.2015

zwischen

Ampega Investment GmbH,

Charles-de-Gaulle-Platz 1, 50679 Köln

Steuernummer: DE 811 128 557

diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Pohl

und dem Prokuristen Herrn Stephan Hofmann

- nachstehend Vermieter genannt -

und

Regionalverband FrankfurtRheinMain,

Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

dieser vertreten durch die vertretungsberechtigten Vorstandsvorstände

Herrn Ludger Stüve und Frau Birgit Simon

- nachstehend Mieter genannt -

Präambel:

Zwischen dem Vermieter und dem Mieter besteht ein Gewerberaummietvertrag vom 30./31.01.2014 mit Nachtrag Nr. 1 vom 12./26.01.2015, Nachtrag Nr. 2 vom 26.05.2015 und Nachtrag Nr. 3 vom 26.11.2015. Der Mieter will nunmehr zusätzlich zur Bestandsmietfläche eine Fläche im EG anmieten, und die aktuelle Laufzeit des Mietvertrages für die Bestandsflächen um 2 Jahre verlängern. Hierzu wird zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

1 Mietsache, Übergabe der Mietsache

- 1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer zusätzlich zu den bisherigen Flächen weitere Teilflächen des EG links im Gebäude Poststr. 16, 60329 Frankfurt am Main Die Räume sind in dem beiliegenden Plan (**Anlage 1**) grün umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieses Nachtrages.

FREIBLEIBENDER ENTWURF

Der Mieter ist bereits im Besitz der zusätzlichen Erdgeschossfläche als Ausweichfläche für die aktuelle Sanierung des 5.OG. Dem Mieter ist daher der Zustand und die Aufteilung der zusätzlichen Mietfläche bekannt. Bis zum Mietbeginn der zusätzlichen Erdgeschossfläche wird der Vermieter diese wie folgt herrichten, und der Mieter dies ermöglichen:

- Renovierung der Mietfläche mit Anstrich der Wände und Decken
- Erneuerung des Teppichbodens
- Beseitigung von ggf. vorhandenen Mängeln
- EDV Anbindung an Bestandsflächen (wurde bereits für die Interimsanmietung erstellt!). Weitere Arbeiten seitens des Vermieters werden ausdrücklich nicht geschuldet.

- 1.2 Die Parteien vereinbaren für den zusätzlichen EG-Bereich eine Mietfläche von ca. 490,75 m². Diese Fläche wird lediglich für die Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung zugrunde gelegt und ist nicht Berechnungsgrundlage für die Miete.

2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt auch für den zusätzlichen Erdgeschossbereich am **01.05.2017**. Die Festlaufzeit für ALLE Mietflächen (Bestandsflächen und zusätzliche Erdgeschossfläche) verlängert sich bis zum **30.04.2027**.

3 Miete, Wertsicherung, Anmietung Konferenzbereich

- 3.1 Die monatliche Miete beträgt somit inkl. des zusätzlichen Erdgeschossbereiches für alle angemieteten Flächen:

Kaltmiete Büroflächen	EG rechts - 5.OG	63.140,00 €
Kaltmiete Büroflächen	EG links	6.380,00 €
Kaltmiete Konferenzbereich	1.UG	5.202,00 €
Kaltmiete Lager/Archiv	1.UG	1.718,00 €
Kaltmiete PKW-Außenstellplätze	10 Stück	0,00 €
Summe Kaltmiete		76.440,00 €
Nebenkostenvorauszahlung		20.480,00 €
Gesamt ab 01.05.2017		96.920,00 €

- 3.2 Der Mieter erhält für den zusätzlichen Erdgeschossbereich links eine kaltmietfreie Zeit von 12 Monaten. Für den Zeitraum vom Mai 2017 bis einschließlich April 2018 entfällt somit die Verpflichtung zur Zahlung der Kaltmiete für den Erdgeschossbereich links. Die Verpflichtung zur Zahlung der Kaltmiete für die Büroflächen EG rechts – 5.OG (bis auf die mietfreie Zeit gemäß Zif-

FREIBLEIBENDER ENTWURF

fer 3.3), den Konferenzbereich, das Lager/Archiv und die PKW-Außen-Stellplätze sowie die Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 20.480,00 € bleiben für diesen Zeitraum bestehen.

- 3.3 Außerdem erhält der Mieter eine kaltmietfreie Zeit von 2 Monaten für die bisherigen Bestandsflächen EG rechts – 5.OG für die Monate Mai 2017 und Juni 2017. Die Verpflichtung zur Zahlung der Kaltmiete für den Konferenzbereich, das Lager/Archiv und die PKW-Außen-Stellplätze sowie die Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 20.480,00 € bleiben für diesen Zeitraum bestehen.
- 3.4 Die erste Mietanpassung für alle Mietflächen wird auf den 01.05.2018 verschoben. Somit erhöht sich die Miete erstmalig zum 01.05.2018 um 2% und sodann alle 2 Jahre gemäß Ziffer 5.5 des Mietvertrages.

4 Gestaltung Empfang

Der Vermieter verpflichtet sich auf seine Kosten den Empfangstresen im Eingangsbereich des Erdgeschosses zu überarbeiten. Dies erfolgt z.B. durch eine Verkleidung der Außenseiten mit Acrylplatten, einer Erneuerung der Arbeitsplatte und einer Überarbeitung und ggf. Teilerneuerung der hinteren Schrankelemente. Die detaillierte Ausgestaltung der Überarbeitung wird der Vermieter mit dem Mieter abstimmen.

5 Schlussbestimmungen

- 5.1 Im Übrigen gelten weiterhin die Bestimmungen des Mietvertrages vom 30./31.01.2014, des Nachtrag Nr. 1 vom 12./26.01.2015, des Nachtrags Nr. 2 vom 26.05.2015 und des Nachtrags Nr. 3 vom 26.11.2015 soweit sie nicht durch diesen Nachtrag Nr. 4 ergänzt oder ersetzt worden sind.
- 5.2 Dieser Vertrag gilt als Nachtrag Nr. 4 mit dem Mietvertrag vom 30./31.01.2014, dem Nachtrag Nr. 1 vom 12./26.01.2015, Nachtrag Nr. 2 vom 26.05.2015 und Nachtrag Nr. 3 vom 26.11.2015 fest verbunden.
- 5.3 Den Vertragsparteien sind die besonderen Formerfordernisse der § 578, 550, 126 BGB für langfristige Mietverträge bekannt. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der Schriftformerfordernis zu genügen und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dieses gilt insbesondere, aber nicht abschließend im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages sowie dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und/oder Ergänzungsvereinbarungen. Die Mietparteien verpflichten sich, den Vertrag oder die Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen erforderlichenfalls inhaltsgleich neu abzuschließen.

FREIBLEIBENDER ENTWURF

- 5.4 Von diesem Nachtrag Nr. 4 sind drei Exemplare gefertigt, von denen der Mieter ein, der Vermieter zwei vollzogene Exemplare erhält.
- 5.6 Der Mieter als erstunterzeichnende Partei hält sich 4 Wochen ab Zugang beim Vermieter an das Vertragsangebot gebunden. Die Annahmefrist ist eingehalten, wenn der Vermieter den Mietvertrag fristgerecht gegenzeichnet.

Die nachfolgend aufgeführte Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1: Grundrissplan Erdgeschoss links

....., den

....., den

.....

Mieter

.....

Vermieter

.....

Funktion/ Namen der Unterzeichnenden in
Druckbuchstaben

.....

Funktion/ Namen der Unterzeichnenden in
Druckbuchstaben