

Rahmen-Mietvertrag – Stand: 01.08.2025

zwischen

Raumland GmbH
Leininger Ring 44, 67278 Bockenheim an der Weinstraße, Deutschland

- nachfolgend Vermieter -

und

- nachfolgend Mieter -

Die Parteien beabsichtigen, bei der Abfüllung von Wein, weinhaltigen Getränken, Säften und sonstigen Getränken zusammen zu arbeiten; dabei ist es das Ziel des Mieters, Weine als „Erzeugerabfüllung“ vermarkten zu können. Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien diesen Rahmenvertrag, der für jede einzelne Anmietung durch eine entsprechende zusätzliche Vereinbarung konkretisiert wird.

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter zur Abfüllung von füllfertigen und schwefelstabilen Weinen, weinhaltigen Getränken oder Säften (im allgemeinen Kundenprodukte) die Räumlichkeiten im Anwesen Leininger Ring 44, 67278 Bockenheim, die auf dem als **Anlage 1** beigelegten Plan rot markiert sind, insbesondere die dort aufgestellten Abfüllanlagen mit den zur Abfüllung gehörenden Tanks, Rohrleitungen, Filtern etc.
- (2) Der Mieter wird auf der Abfüllanlage und den dazu gehörenden Anlagen seine Produkte in eigener Verantwortung abfüllen. Während der Mietzeit zählen die angemieteten Räume und Gegenstände daher zum Betrieb des Mieters.
- (3) Die vom Vermieter vermietete Anlage kann die Flaschen- und Verschlussformate verarbeiten, die in **Anlage 2** aufgeführt sind. Abfüllungen sind nur dann möglich, wenn zuvor zur Gewährleistung einer sterilen Abfüllung eine Endfiltration im vermieteten Betrieb durchgeführt wurde. Kunden, welche die Endfiltration selbst durchführen wollen, benötigen vorab, nach Klärung der technischen Eignung, die Erlaubnis des Vermieters schriftlich und übermitteln vorab das bereitgestellte Formular.
- (4) Damit der Vermieter die Anlage für die Abfüllung vorbereiten kann (insb. Reinigungsmaßnahmen), wird der Mieter dem Vermieter mindestens 7 Werktage vor dem jeweiligen Mietbeginn mitteilen, welche Produkte er auf der Anlage füllen wird.
- (5) Für jede einzelne Anmietung vereinbaren die Parteien den Mietzeitraum, die Einzelheiten zur Abfüllung (Flaschenformat, Abfüllmenge, Bezug von Materialien vom Vermieter usw.). Der Inhalt der einzelnen Mietverträge ergibt sich aus einer vom Vermieter zu erstellenden Auftragsbestätigung, die diesen Rahmen-Mietvertrag jeweils konkretisiert.

§ 2 Zustand und Bedienung der Maschinen

- (1) Der Vermieter steht dafür ein, dass die gemieteten Gegenstände sich für die Abfüllung von Wein, weinhaltigen Getränken und Saft sowie sonstigen Getränken eignen. Voraussetzung für die Nutzung der Gegenstände und für die ordnungsgemäße Funktion ist jedoch, dass die Gegenstände durch geeignetes Fachpersonal bedient werden.
- (2) Der Vermieter unterstellt daher das Personal, das im Abfüllbetrieb tätig ist, für die Dauer der Miete dem arbeitsrechtlichen Direktionsrecht des Mieters. Der gesamte Abfüllvorgang liegt ausschließlich in der betrieblichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verantwortung des Mieters; demgemäß übernimmt eine vom Mieter namentlich benannte qualifizierte Fachkraft, die während der gesamten Mietzeit anwesend ist, die Leitung des Abfüllvorgangs. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es ausschließlich die Angelegenheit des Mieters ist, das füllfertige Produkt anzuliefern, erforderlichenfalls zu behandeln, abzufüllen, die Flaschen auszustatten und zu verpacken.
- (3) Der Mieter kann den Vermieter nur für solche Mängel der abgefüllten Produkte in Anspruch nehmen, die darauf zurückzuführen sind, dass der Vermieter dem Mieter den Mietgegenstand während der Mietzeit nicht in einem einwandfreien Zustand zur Verfügung gestellt oder – nach entsprechender Rüge – einen entsprechenden Zustand nicht hergestellt hat.
- (4) Die Abfüllung findet stets unter Aufsicht des Mieters statt. Sie unterliegt dessen alleinigem Weisungsrecht. Ist der Mieter nicht persönlich anwesend, so bestimmt er eine Person, die ihn während der Abfüllung vertritt. Diese Person wird in der Auftragsbestätigung des Vermieters benannt und übernimmt das Weisungsrecht für den Mieter.

§ 3 Mietzeit

Die jeweiligen Mietzeiten werden die Parteien im Einzelfall vereinbaren; sie ergeben sich aus der Auftragsbestätigung des Vermieters.

§ 4 Vergütung

- (1) Der Mietpreis richtet sich nach der Dauer der Anmietung der Anlage. Er ist abhängig davon, welche Produkte der Mieter auf den Anlagen abfüllt.
- (2) Vor jeder Einzelanmietung werden die Parteien vereinbaren, ob die Miete sich anhand der Mietzeit oder anhand der vom Mieter abgefüllten Flaschen bemisst. Dies ergibt sich aus der jeweiligen Auftragsbestätigung des Vermieters.
- (3) Dabei gilt für jede Einzelanmietung die jeweilige Preisliste des Vermieters, die in seinen Geschäftsräumen zur Einsichtnahme ausliegt. Der dort ausgewiesene Mietpreis versteht sich als Nettopreis; hinzu kommt die Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe.
- (4) Der Vermieter rechnet über die Miete ab. Der Rechnungsbetrag ist, falls nicht schriftlich anders vereinbart, zahlbar innerhalb von 8 Tagen ab Erhalt der Rechnung ohne Abzug.

§ 5 Trockenmaterialien, Dienstleistungen

- (1) Die Beschaffung aller für die Abfüllung erforderlichen Materialien wie insbesondere Etiketten, Verschlüsse, Kartons usw. ist allein Sache des Mieters, wenn die Parteien nichts anderes vereinbaren.
- (2) Dies gilt auch für die Verbrauchsmaterialien, die bei der Abfüllung benötigt werden.
- (3) Flaschen stellt in der Regel der Vermieter; sie werden bei der Abrechnung der Miete zu den Preisen berechnet, die am Tag der Auftragsbestätigung gelten.
- (4) Soweit der Mieter die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Produkte nicht über den Vermieter bezieht (in diesem Fall sind sie gesondert zu vergüten), verpflichtet er sich, dem Vermieter diese Produkte und die auf diese Produkte bezogenen Datenblätter spätestens 10 Werktage vor Beginn der Mietzeit zu überlassen, damit der Vermieter prüfen kann, ob diese Materialien zur Verarbeitung auf den angemieteten Anlagen geeignet sind. Solche Materialien, die der Mieter nicht vom Vermieter erwirbt, können frühestens 5 Werktage vor der Füllung beim Vermieter angeliefert werden. Datenblätter, Konformitätsbescheinigungen, BIO-Zertifikate oder ähnliches sind vom Mieter aufzubewahren. Der Vermieter tut dies für bereitgestelltes Material ebenso.
- (5) Der Mieter trägt zudem die Kosten für evtl. erforderliche Dienstleistungen, die anfallen, weil Weine nicht füllfertig sind, wie Analysen, zusätzliche Filtrationsmaßnahmen usw. Solche Dienstleistungen werden nur auf Anweisung und Verantwortung des Mieters durchgeführt. Der Mieter ist jedoch damit einverstanden, dass der Vermieter dann, wenn er dies für erforderlich hält, entsprechende Analysen erstellt. Eine Überprüfungspflicht des Vermieters im Hinblick auf den Wein, den der Mieter abfüllen will, ergibt sich daraus jedoch nicht.

§ 6 Haftung

- (1) Für Trübungen und Instabilitäten der abgefüllten Weine haftet der Vermieter nur, wenn diese auf den Zustand der vermieteten Räumlichkeiten und Anlagen zurückzuführen sind.
- (2) Der Vermieter haftet auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung des Vermieters jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt, höchstens jedoch auf EUR 100.000,- inkl. MwSt..
- (3) Die sich aus Absatz (2) ergebenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit der Vermieter einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Ware übernommen hat. Das gleiche gilt für Ansprüche des Mieters nach dem Produkthaftungsgesetz.
- (4) Die Gewährleistung für zur Verfügung gestellte Verpackungsmaterialien oder Behandlungsmittel ist begrenzt auf ein Jahr vom Zeitpunkt der Lieferung.
- (5) Erkennbare Mängel sind unverzüglich, spätestens innerhalb von ≤ 7 Werktagen nach unserer Bereitstellungsanzeige zu rügen. Beim Vorliegen verdeckter Mängel gilt die gleiche Frist ab Kenntnis des Mangels durch den Kunden. Zu verdeckten Mängeln zählt nicht die mikrobiologische Stabilität. Werden Mängel nicht fristgerecht gerügt, sind Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen.

§ 7 Vertragsbeginn und Vertragsdauer

Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung, hilfsweise durch Auftragserteilung des Kunden. Er läuft bis zum 31.12. des Jahres des Abschlusses und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Ablauf gekündigt wird. Eine Kündigung aus wichtigem Grund wird dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen sowie Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, so wird der Vertrag im Übrigen in seiner Wirksamkeit nicht berührt. Vielmehr ist die unwirksame Bestimmung so auszulegen, dass der mit ihr verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt für die Ausfüllung von etwaigen Vertragslücken.
- (3) Es gelten im Übrigen ergänzend die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters, die dem Vertrag als **Anlage 4** beigelegt sind.

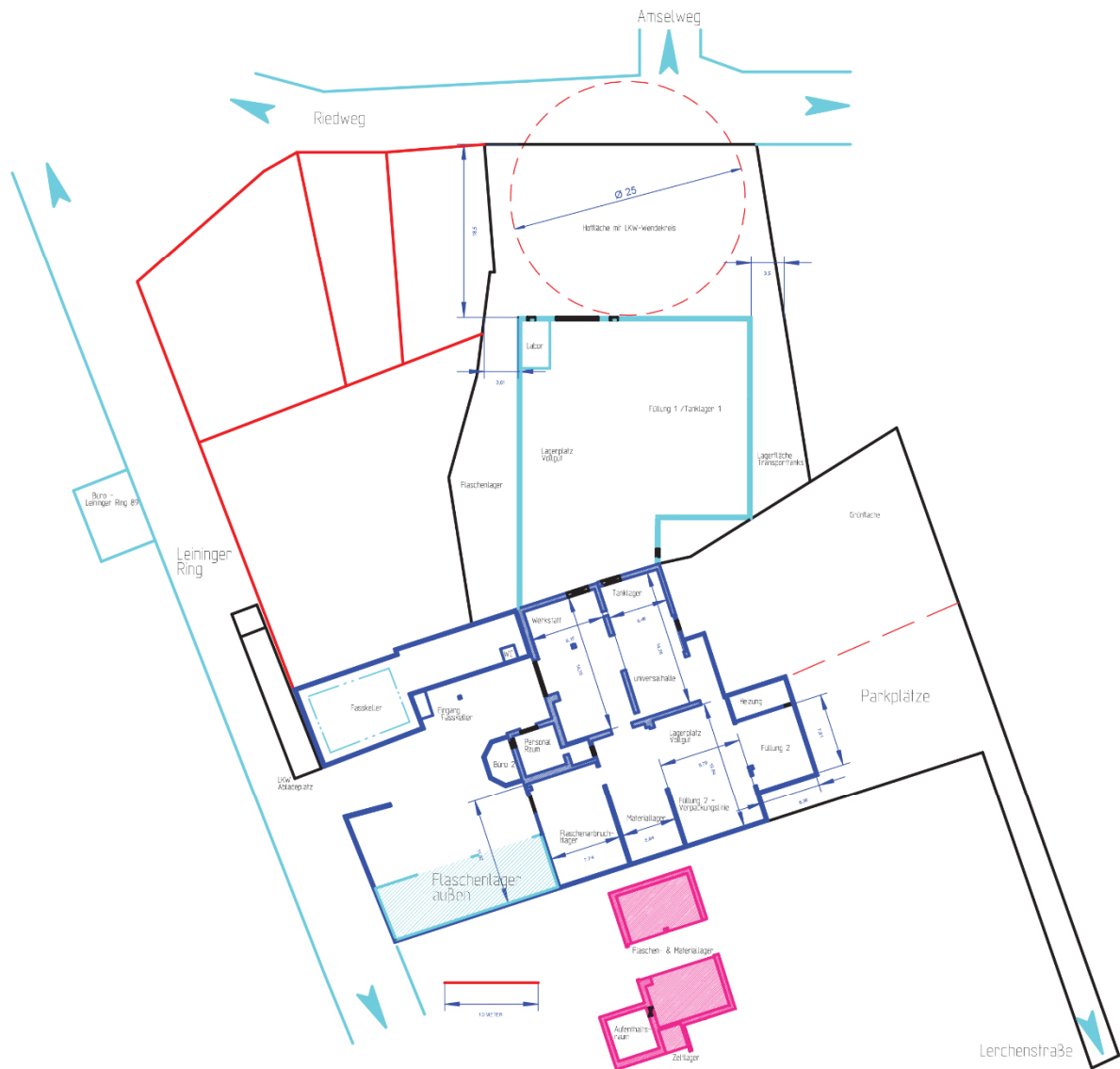
Bockenheim, den

Vermieter

Mieter

-Im Rahmen dieses Mietvertrages, ohne handschriftliche Ergänzungen, auch ohne Unterschrift des Vermieters gültig-

Anlage 1:



Anlage 2:

1. Formate, die auf der Abfüllanlage verarbeitet werden können:

Die Abfüllanlage eignet sich für folgende Flaschenformate:

Standard-Flaschenformate. Höhe 180 – 460mm.

Sonderformate auf Anfrage. Diese werden dann schriftlich bestätigt

Es können folgende Verschlüsse verarbeitet werden:

Die Maschinen sind eingestellt auf:

- Mala BVS & MCA - Saranex, ZinnSaran, Compound
- CSI BVS & MCA – Saranex, ZinnSaran
- BT-Watzke BVS – Saranex, ZinnSaran
- Guala BVS – ZinnSaran
- Creativcaps BVS – Saranex, ZinnSaran
- MW Wipperfürth MCA & VacuVent+ - Compound

Andere Hersteller müssen vorab geprüft werden. Datenblätter in aktueller Fassung müssen zur Verfügung gestellt werden. Die Eignung muss dann vom Vermieter schriftlich bestätigt werden.

2. Anforderungen an den abzufüllenden Wein:

- 2.1. Das abzufüllende Produkt ist Eisen-, Schwefel-, Eiweiß- und Schwermetallstabil anzuliefern.
- 2.2. Säfte und Süßreserven müssen vollständig Eiweißstabil und komplett ausgeschönt angeliefert werden. Bei Säften muss dies durch ein Labor bestätigt werden. Süßreserven müssen zusätzlich Schwefelstabil sein.
- 2.3. Aromatisierte Produkte dürfen bei Anlieferung noch nicht aromatisiert sein. Aromen sind separat anzuliefern. Produkte müssen, falls vorgesehen, bereits gezuckert sein. Das abzufüllende Produkt ist Eisen-, Schwefel-, Eiweiß- und Schwermetallstabil anzuliefern.

Anlage 3:

Delegationsvereinbarung zum Rahmen-Mietvertrag

Die Parteien haben am – siehe Datum Vertragsabschluss - einen Rahmen-Mietvertrag abgeschlossen. Sie vereinbaren nun:

1. Die nachfolgenden Mitarbeiter des Vermieters:

- Herr Volker Döb (Betriebsleiter / Dipl.-Ing. Getränketechnologie)
- Herr Eric Kraus (Leitung Abfüllung / Weintechnologe)
- Herr Alexander Benz (Leitung Logistik / Logistikfachkraft)

- Herr Sebastian Raumland (Geschäftsführer / B.Sc. Weinwirtschaft)
- Frau Alla Raumland (Auftragsannahme / Buchhaltung / Steuerfachwirt)
- Frau Angela Freund (Auftragsannahme / Buchhaltung / Bilanzbuchhalter)

werden als qualifizierte Personen von dem Mieter, mit der Verantwortung für folgende Aufgaben in den Produktionsgebäuden des Vermieters beauftragt:

- Stabilisierung, Behandlung und Vorbereitung der Weine zur Abfüllung
- Abfüllung von Wein, Saft und weinhaltigen Getränken
- Überwachung und Kontrolle der CCPs und Hygienemaßnahmen im Keller und in der Abfüllung
- Einhaltung der aktuell geltenden Rechtsvorschriften
- Einhaltung aller erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Lebensmittelsicherheit

Die Abstimmung erfolgt über den Mieter oder eine entsprechend befugte Person. Eine Delegation der von dem Mieter beauftragten Verantwortung an andere Mitarbeit des Vermieters bedarf den Nachweis einer entsprechenden Qualifikation oder entsprechende Erfahrung sowie die schriftliche Zustimmung vorab durch den Mieter.

2. Im Übrigen gelten die Regelungen des Rahmen-Mietvertrags.

Anlage 4:

Raumland GmbH
Leininger Ring 44
D – 67278 Bockenheim/Weinstr.

GESCHÄFTSFÜHRER: Sebastian Raumland
AG LUDWIGSHAFEN HRB 31626
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE185927510
Betriebsnummer: 5 104 251

Allgemeine Geschäftsbedingungen –

aktueller Stand siehe unter <https://www.raumland-gmbh.de/downloads>

Alternativ finden Sie diese in ausgedruckter Form in unseren Geschäftsräumen.