

Mietvertrag

über das Mietobjekt:

Kulturfabrik Kampnagel
Adresse: Jarrestraße 20 in 22303 Hamburg

zwischen der

IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH & Co.KG,
vertreten durch die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH,
diese vertreten durch ihre Geschäftsführung, Burchardstraße 8, 20095 Hamburg

- Vermieterin -

und der

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien
Hohe Bleichen 22
20354 Hamburg

- Mieterin -

- Vermieterin und Mieterin jeweils auch **Partei**,
zusammen auch **Parteien** -

Inhaltsverzeichnis

§ 1 MIETGEGENSTAND	3
§ 2 ABLAUF DER SANIERUNGSMASSNAHMEN	4
§ 3 ÜBERGABE / ERHALTUNGSZUSTAND / MÄNGELBESEITIGUNG	9
§ 4 MIETDAUER / WIRKSAMKEITSBEDINGUNG	10
§ 5 NUTZUNGSZWECK	10
§ 6 MIETE	11
§ 7 NEBENKOSTEN	15
§ 8 ZAHLUNG	16
§ 9 AUFRECHNUNG / MINDERUNG / ZURÜCKBEHALTUNG	16
§ 10 MINDERUNGSAUSSCHLUSS WÄHREND DER FESTZULEGENDEN ZEITEN ERHEBLICH ERSCHWERTER ODER UNMÖGLICHER NUTZUNG	17
§ 11 UNTERHALTUNG	17
§ 12 SERVICE LEVEL VEREINBARUNG	19
§ 13 UNTERVERMIETUNG / VERTRAGSÜBERNAHME	19
§ 14 BAULICHE VERÄNDERUNGEN	21
§ 15 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES	21
§ 16 AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN	21
§ 17 HAFTUNG VERMIETERIN	22
§ 18 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT	22
§ 19 FLÄCHENAUFGABE	23
§ 20 WERBEMASSNAHMEN	23
§ 21 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	23
§ 22 ÜBERTRAGUNG	24
§ 23 § 22	24
§ 24 NACHHALTIGKEIT	24
§ 25 SONSTIGE VEREINBARUNGEN	24
§ 26 HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ	25
§ 27 ANLAGEN	26

PRÄAMBEL

Dieser Mietvertrag basiert auf der Grundlage der Drucksachen 20/14486 und 21/13127. Mit dieser vertraglichen Regelung soll das Mieter – Vermieter- Modell (MVM) für Kulturbestandsimmobilien weiterentwickelt werden, um dem Sanierungsrückstand und einem schleichenden Verfall der Kulturimmobilien entgegenzuwirken.

Es besteht Einigkeit darüber, dass sich das vermietete Bestandsgebäude nebst den dazugehörigen Außenanlagen in seiner Funktion als Objekt mit kulturellem Nutzungszweck zu dem Mietbeginn in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, der nur vor dem Hintergrund als derzeit vertragsgemäß anerkannt wird, da in der Folgezeit Sanierungsmaßnahmen (im Nachfolgenden „Gesamtsanierung“ genannt), an dem Mietobjekt durchgeführt werden sollen.

Für die Realisierung der Gesamtsanierung sind die Parteien verpflichtet einen oder mehrere Sanierungs- LOI (-s) in Anlehnung an Ziffer 3.4.1 der VV - Bau abzuschließen. Hierin werden die Anforderungen an die jeweilige(n) Sanierungsmaßnahme(n), ihr Budget und die notwendigen Planungsleistungen definiert. Darauf aufbauend verpflichten sich die Parteien jeweils Nachträge zu diesem Mietvertrag zu schließen, um die Regelungen dieses Mietvertrages an den Sanierungsprozess anzupassen. Darüber hinaus ist die Vermieterin verpflichtet noch vor Beginn der Gesamtsanierung die in den Anlagen 3.1. und 3.1. (N)) aufgeführten Sanierungsmaßnahmen (im Nachfolgenden „vorzuziehenden Maßnahmen“ genannt) durchzuführen.

§ 1

MIETGEGENSTAND

- 1.1. Es wird auf dem Grundstück Jarrestraße 20 in 22303 Hamburg auf den beim Amtsgericht Hamburg im Grundbuch Winterhude, Band 337, Blatt 10942 eingetragenen Flurstück 3453 der Gemarkung Winterhude mit einer Größe von insgesamt 23.684 m² (laut Grundbuch) vermietet:

Die Kulturfabrik Kampnagel

Das Grundstück nebst aufstehendem/-n Funktionsgebäude/-n wird auch Objekt genannt. Der Mietgegenstand umfasst dabei sämtliches Inventar, Zubehör und Betriebsein- und -vorrichtungen, soweit diese nicht in der **Anlage 10 (Ü)** ausdrücklich als Mietereigentum gekennzeichnet sind. Von dem Mietgegenstand ausgenommen sind außerdem sämtliche in und auf dem Objekt vorhandene Kunstobjekte.

- 1.2. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin in und auf dem Objekt die nachfolgenden Flächen mit exklusivem Nutzungsrecht:

13.400 m² Nutzfläche

- 1.3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die angegebenen Flächenmaße geschätzt worden sind. Die Flächenangabe dient bis zur Erstellung eines aktuellen Aufmaßes nach Durchführung der Gesamtsanierung daher nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Die spätere Flächenberechnung (siehe dazu unter Ziff. 2.6. und 2.7.) erfolgt gemäß der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) der gif

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung).

- 1.4. Die genaue Lage des Mietgegenstandes ergibt sich aus der **Anlage 1.5.**
- 1.5. Die zukünftige Ausstattung des Mietgegenstandes nach Durchführung der Gesamtanierung ergibt sich aus einem **als Anlage 1.6. (N)** zu schließenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag. Die verbindlich vereinbarte Raumaufteilung ergibt sich aus einem **als Anlage 1.5. (N)** zu schließenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag, der die bisher vereinbarte **Anlage 1.5.** um die Geschossflächen und ihre jeweilige Raumaufteilung ergänzen wird.

§ 2

ABLAUF DER SANIERUNGSMASSNAHMEN

- 2.1. Bei der Durchführung der Gesamtanierung und der vorzuziehenden Maßnahmen (Ziff. 3.1. und 3.2.) ist auf die Belange des Betriebes (siehe Nutzungszweck unter Ziffer 5.1.) und der Mieterin Rücksicht zu nehmen. Die Vermieterin ist verpflichtet mit der Mieterin in dem/den abzuschließenden Gesamtanierungs-LOI (-'s) über die in Ziffer 3.4.1 der VV – Bau genannten Vorgaben hinaus verbindliche Regelungen über folgenden Mindestinhalte zu vereinbaren:
 - Ausarbeitung eines konkreten Bauablaufplanes unter Berücksichtigung der Spiel- und Ausstellungszeiten der Mieterin
 - Ersatzunterbringungen/ Ausweichflächen
 - Festlegung über die Verantwortlichkeiten zur Schaffung von Baufreiheit, Schutz- und Absicherungsmaßnahmen
 - Mitspracherechte bei Gestaltung, Auswahl, Qualität und Ausführungsart (z.B. Farbgestaltung) durch die Mieterin, soweit die vorgesehenen baulichen und dekorativen Veränderungen Einfluss auf die Erfüllung des vertraglichen Nutzungszweckes haben, ohne dass damit die Regelungen über die Sonderwünsche betroffen sind
 - Verpflichtung des Vermieters zur Mitteilung des Ausschreibungsbeginns gegenüber dem Mieter. Im Rahmen des beschränkten Ausschreibungsverfahrens zudem Vorschlagsrechte des Mieters bzgl. der Wettbewerberauswahl.
 - Vertragsstrafen/Entschädigungs-/Ersatzansprüche bei Überschreitung der Bauablauf- und Fertigstellungszeiten und entsprechenden Ausfallzeiten beim Mieter
 - Anfertigung einer Servicelevel-Vereinbarung. gem. § 11 des Mietvertrages
 - Regelungen über Zustimmungsfiktionen bei Planungsänderungen nach Ziff. 2.4.ff.
 - Vereinbarung von Minderungsquoten
 - Regelung über abweichende Übergabefristen nach Ziff. 2.8.1.ff.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Falle der Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzunterbringung/Ausweichflächen sowohl die Beschaffung von geeigneten Depot- und Verwaltungsräumen als auch die Stellung von angemessenen und für den Mietzweck geeigneten Ausstellungsräumen (Museen) und Ersatzspielstätten (Theater/Oper) umfasst sind. Die Vermieterin ist in diesem Fall verpflichtet sämtliche damit zusammenhängenden Kosten zu bezahlen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Mindestinhalt des / der LOI(-s) auch dann erfüllt ist, wenn die Parteien übereinstimmend erklären über einen der vorgenannten Punkte keine gesonderte Regelung treffen zu wollen. Die Parteien sind sich ferner darüber einig, dass die unter den Spiegelstrichen genannten Mindestinhalte immer zur Anwendung kommen, wenn zwischen den Parteien LOI's oder andere Vereinbarungen über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen getroffen werden.

- 2.2. Zur Sicherstellung der vertragsgemäßen und termingerechten Fertigstellung des (ggf. abschnittsweise) zu sanierenden Mietgegenstandes vereinbaren die Parteien die spätesten Übergabetermine (ggf. pro Sanierungsabschnitt) in einem als **Anlage 2.2. (N)** zu erstellenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag als Vertragstermine. Soweit die Parteien sich auf eine Sanierung des Mietgegenstandes in Sanierungsabschnitten verständigt haben, gelten die nachfolgenden Regelungen entsprechend für die einzelnen Sanierungsabschnitte.
- 2.3.1 Die Vermieterin hat die Vertragstermine einzuhalten und wird die Mieterin gemäß Ziff. 2.5.1 unterrichtet halten. Bei Überschreiten von Vertragsterminen wird die Vermieterin die Mieterin insbesondere darüber unterrichten, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Einhaltung der weiteren Vertragstermine und des spätesten Übergabetermins sicherzustellen.
- 2.3.2 Überschreitet die Vermieterin jeweils den spätesten Übergabetermin nach jeweils erfolgter Sanierung, hat die Vermieterin pro Kalendertag der Verzögerung verschuldensunabhängig eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der jeweils angefallenen Projektkosten (tatsächliche Herstellungskosten der Sanierungsmaßnahmen) maximal jedoch 5% der Projektkosten an die Mieterin zu bezahlen. Die Projektkosten sind der Mieterin nach Abschluss des jeweiligen Bauvorhabens nach den Vorgaben der Drucksache 20/ - 14486 (Kostentransparenz / Prinzip der „open books“) durch Vorlage einer geordneten Zusammenstellung der relevanten Rechnungen und Unterlagen zur Kenntnis zu bringen. Auf Wunsch ist auch eine Vorlage in Dateiform möglich. Das Gleiche gilt, wenn die Vermieterin den vereinbarten Übergabetermin für die vorzuziehenden Maßnahmen (siehe Ziff. 3.1. und 3.2.) überschreitet. In diesen Fällen entsprechen die vorgenannten Projektkosten für die Berechnung der Vertragsstrafe den festgelegten Kosten für die vorzuziehenden Maßnahmen. Die Vertragsstrafe entfällt, soweit die Mieterin die Verzögerung selbst zu vertreten hat oder die Vermieterin infolge höherer Gewalt (z.B. unvorhersehbare Witterungseinflüsse) oder anderer unabwendbarer Umstände an der Herstellung des vertragsgemäßen Zustands gehindert ist. Abweichend von § 341 Abs. 3 BGB muss die Mieterin ihren Anspruch auf die Vertragsstrafe innerhalb von 2 Monaten nach der vorgenannten Vorlage der Projektkosten durch die Vermieterin geltend machen.
- 2.3.3 Sonstige Rechte der Mieterin, insbesondere Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln sowie Schadensersatz, bleiben unberührt. Es wird klargestellt, dass eine verwirkte Vertragsstrafe auf Schadensersatzansprüche der Mieterin anzurechnen ist und dass etwaige Schadensersatzansprüche der Mieterin ein Verschulden der Vermieterin gemäß § 16 voraussetzen.

- 2.4. Da die Planung und Sanierung des Objekts noch nicht abgeschlossen ist, können sich noch Änderungen ergeben. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:
- 2.4.1 Die Vermieterin ist berechtigt, Änderungen an der Planung vorzunehmen, soweit dies zur Umsetzung behördlicher oder gesetzlicher Vorgaben geboten ist. Sonstige Änderungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen darf die Vermieterin nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Mieterin vornehmen; die Mieterin darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Etwaige Mehrkosten durch die genannten Änderungen trägt die Vermieterin.
- 2.4.2 Wünscht die Mieterin Änderungen an der Planung, ist die Vermieterin verpflichtet, diese nach Maßgabe dieses Vertrages auszuführen, es sei denn, sie ist technisch oder organisatorisch nicht darauf eingerichtet (Sonderwünsche).
- 2.4.3 Sollte die Vermieterin sich darauf berufen, nicht zur Ausführung der Sonderwünsche verpflichtet zu sein, werden die Parteien einvernehmlich auf eine Lösung hinwirken.
- 2.4.4 Die Mieterin wird ihre Sonderwünsche schriftlich mitteilen. Daraufhin wird die Vermieterin der Mieterin für den jeweiligen Sonderwunsch innerhalb von 6 Wochen eine unentgeltliche Grobkostenschätzung vorlegen und dabei die terminlichen Auswirkungen einer Ausführung des Sonderwunsches benennen. Bei der Grobkostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Kostenermittlung mit den wesentlichen Kostenpositionen. Sofern die Grobkostenschätzung Mehrkosten ausweist, zeigt die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin Einsparmöglichkeiten an anderer Stelle auf.
- 2.4.5 Die Mieterin wird innerhalb von 6 Wochen nach dem Zugang der Grobkostenschätzung schriftlich mitteilen, ob sie den Sonderwunsch weiter verfolgen und ein detailliertes Angebot der Vermieterin erhalten möchte. Daraufhin legt die Vermieterin ein schriftliches Angebot zur Ausführung des Sonderwunsches mit einer prüfbaren Darstellung der Mehr- oder Minderkosten vor. Soweit die Ausführung eines Sonderwunsches den Bauablauf verzögert, wird die Vermieterin dies konkret begründen und die notwendige Anpassung der Vertragstermine nachweisen. Das Angebot der Vermieterin hat marktüblichen Konditionen zu entsprechen.
- 2.4.6 Mehrkosten aufgrund eines Sonderwunsches sind auch Planungs- und Projektsteuerungskosten sowie alle sonstigen der Vermieterin im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Sonderwunsches entstehenden Kosten.
- 2.4.7 Die Mieterin wird innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Zugang des Angebots der Vermieterin schriftlich mitteilen, ob sie die Ausführung des Sonderwunsches gemäß dem Angebot der Vermieterin freigibt.
- 2.4.8 Gibt die Mieterin die Ausführung eines Sonderwunsches frei, so ist die Vermieterin zur entsprechenden Ausführung verpflichtet. Die durch die Sonderwünsche entstehenden Mehr- oder Minderkosten sind von der Vermieterin prüfbar darzulegen.
- 2.4.9 Gibt die Mieterin die Ausführung eines Sonderwunsches nicht frei, kommt es nicht zu dessen Ausführung. Die Mieterin trägt in diesem Fall die der Vermieterin zur

Vorbereitung und Planung des Sonderwunsches entstandenen Kosten, die von der Vermieterin prüfbar abzurechnen sind.

- 2.4.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Ausübung etwaiger der Mieterin insbesondere in der Baubeschreibung eingeräumter Wahlrechte, Optionen und Leistungsbestimmungsrechte (Wahlrechte) keine Sonderwünsche darstellen.
- 2.4.11 Die Parteien werden in einem von der Vermieterin zu erstellenden und mit der Mieterin abzustimmenden Terminplan Zeitpunkte festlegen, zu denen die jeweilige Vorleistung der Vermieterin und die entsprechende Mitwirkungshandlung der Mieterin zur Ausübung der Wahlrechte spätestens zu erbringen ist.
- 2.4.12 Erbringt die Mieterin eine Mitwirkungshandlung nicht zu dem jeweiligen in dem Terminplan festgelegten Zeitpunkt, ist die Vermieterin berechtigt, das Wahlrecht anstelle der Mieterin auszuüben. Bevor die Vermieterin das Wahlrecht ausübt, muss sie die Mieterin erfolglos zu der Mitwirkungshandlung aufgefordert haben.
- 2.5. Die Parteien werden während der Planung und Sanierung des Objekts eng zusammenarbeiten.
 - 2.5.1. Insbesondere werden sie mindestens monatliche Mieter-Vermieter-Besprechungen durchführen, in denen die Vermieterin die Mieterin zum Stand des Bauvorhabens informiert und angemessen in die Planung einbezieht.
 - 2.5.2 Darüber hinaus ist die Mieterin berechtigt, in angemessenen Abständen nach vorheriger Absprache mit der Vermieterin die Baustelle zu besichtigen.
- 2.6. Spätestens nach Fertigstellung der Gesamtsanierung des Mietgegenstands wird die Vermieterin die genaue Größe der Mietflächen durch ein CAD-Aufmaß auf der Grundlage der nach Fertigstellung vorhandenen Flächen ermitteln. Maßstab für das Aufmaß ist die DIN 277. Die Vermieterin wird das auf dieser Grundlage erstellte Aufmaß in eine Mietflächenberechnung gemäß gif-Richtlinie überleiten.
- 2.7. Das Ergebnis des Aufmaßes wird die Vermieterin der Mieterin schriftlich mitteilen. In der Mitteilung muss die Vermieterin darauf hinweisen, dass die Mieterin das Recht hat, innerhalb von 6 Wochen ab Erhalt der Mitteilung das Aufmaß einzusehen, die Flächenberechnung zu überprüfen und gegebenenfalls schriftlich zu widersprechen. Außerdem muss die Mitteilung den Hinweis enthalten, dass das Ergebnis des Aufmaßes als von der Mieterin anerkannt gilt, wenn die Mieterin von ihrem Widerspruchsrecht innerhalb der vorgenannten Frist keinen Gebrauch macht.
- 2.8. Für die Durchführung der jeweils zu vereinbarenden Sanierungsmaßnahmen, gelten die nachfolgenden Regelungen. Soweit die Parteien sich auf eine Sanierung des Mietgegenstandes in Sanierungsabschnitten verständigt haben, gelten die nachfolgenden Regelungen entsprechend für die einzelnen Sanierungsabschnitte.

Der sanierte Mietgegenstand wird der Mieterin spätestens zu dem vereinbarten Übergabetermin übergeben. Der Zeitpunkt der Übergabe ergibt sich aus den in der **Anlage 2.2(N)** festgelegten Vertragsterminen. Die Mieterin ist verpflichtet, den ihr

vertragsgerecht angebotenen sanierten Mietgegenstand am Übergabetermin zu übernehmen.

Die Vermieterin hat der Mieterin schriftlich

- 2.8.1 spätestens 9 Monate vor dem spätesten Übergabetermin den genauen Monat der Übergabe,
- 2.8.2 spätestens 3 Monate vor dem nach Ziff. 2.8.1 mitgeteilten Übergabemonat die genaue Woche der Übergabe und
- 2.8.3 spätestens 6 Wochen vor der nach Ziff.2.8.2 mitgeteilten Übergabewoche den genauen Tag der Übergabe (mitgeteilter Übergabetermin), jeweils verbindlich mitzuteilen.
- 2.8.4 Die Parteien werden 6 Wochen vor dem mitgeteilten Übergabetermin eine gemeinsame Vorbegehung des Mietgegenstandes vornehmen, deren genauer Termin die Vermieterin der Mieterin 4 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen hat. Die Vorbegehung dient dazu, etwaige Mängel und fehlende Restleistungen, die einer Übergabe entgegenstehen könnten, frühzeitig zu ermitteln, damit die Vermieterin noch rechtzeitig Abhilfe schaffen kann. Die Parteien werden das Ergebnis der Vorbegehung in einem Vorbegehungsprotokoll festhalten; Rechtswirkungen zu Lasten der Mieterin (insbesondere eine Veränderung der Beweislast) bewirkt das Vorbegehungsprotokoll nicht.
- 2.8.5 Die Parteien sind berechtigt, von den unter Ziff. 2.8.1 bis 2.8.4. vorgesehenen Fristen durch Vereinbarung in dem /- den gemeinsamen Sanierungs- LOI (-`s) abzuweichen, wenn diese sich anhand der Art und des Umfangs der vorgesehenen Baumaßnahmen als unangemessen erweisen.
- 2.8.6 Bei der Übergabe des sanierten Mietgegenstandes oder dessen vereinbarungsgemäß sanierten Abschnitts wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, in dem vorhandene Mängel und ausstehende Restarbeiten festgehalten werden. Diese sind von der Vermieterin innerhalb einer angemessenen Frist von maximal 3 Monaten zu beheben oder zu erledigen. Die Mieterin ist berechtigt, der Vermieterin schriftlich eine angemessene Nachfrist zu setzen und nach deren Ablauf die restlichen Mängel selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen sowie die ausstehenden Restarbeiten selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und der Vermieterin die entsprechenden Kosten in Rechnung zu stellen.
- 2.8.7 Bei Übergabe vorhandene unwesentliche Mängel oder unwesentliche Restarbeiten verzögern die Übergabe nicht. Unwesentlich sind Mängel oder Restarbeiten, wenn durch sie – und durch ihre Beseitigung oder Ausführung – die Nutzung des Mietgegenstandes nicht mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird. Der Anspruch der Mieterin auf Mängelbeseitigung gem. § 535 BGB bleibt dadurch unberührt.
- 2.8.8 Über den Abschluss von Mängelbeseitigungen nach Übergabe ist ein Protokoll anzufertigen.

- 2.8.9 Die Vermieterin wird der Mieterin die vollständige und geordnete Dokumentation mit dem Inhalt gemäß **Anlage 2.8.8. (N)** innerhalb von 3 Monaten nach Erhalt durch die beauftragten Firmen in elektronischer Form übermitteln.

§ 3

ÜBERGABE / ERHALTUNGSZUSTAND / MÄNGELBESEITIGUNG

- 3.1. Die Mietsache wird derzeit bereits genutzt (siehe dazu § 1.1). Die Übergabe erfolgt daher formlos zu dem in § 4 festgelegten Mietbeginn. Die Mieterin übernimmt den Mietgegenstand in dem gegenwärtigen unsanierten Zustand und erkennt diesen Zustand bis zum Abschluss der vereinbarten Gesamtsanierung als vertragsgemäß an. Davon ausgenommen sind die in der **Anlage 3.1. und Anlage 3.1. (N)** aufgeführten vorzuziehenden Maßnahmen, sowie Beeinträchtigungen der Mietsache die infolge der Bautätigkeiten während der Sanierungsmaßnahmen (Gesamtsanierung und vorzuziehender Maßnahmen) entstehen, Beanstandungen/ bauliche Mängel, die bei bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen zum Übergabezeitpunkt festgestellt worden sind (siehe Ziff. 3.6.) oder andere Mängel i.S.d. §§ 535, 536 BGB, die nach der Übergabe entstanden sind.
- 3.2. Die Vermieterin ist verpflichtet, die in der **Anlage 3.1.** aufgeführten vorzuziehenden Maßnahmen bis zum [] zu erfüllen. Für den Bauablauf und die Fertigstellung der Maßnahmen gelten außerdem die Regelungen unter § 2 entsprechend.
- Die Vermieterin ist außerdem verpflichtet, spätestens bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Mietbeginn eine umfassende Bestandsuntersuchung gemäß DIN 18205:2016-11 über den baulichen und technischen Zustand des Mietgegenstandes vorzulegen, damit die Parteien den notwendigen Erhaltungs- (Ist und Soll-Zustand) sowie weitere vorzuziehende Maßnahmen festlegen können. Die Bestandsuntersuchung ist in einem Nachtrag als **Anlage 3.2. (N)** zu diesem Mietvertrag als wesentlicher Bestandteil des Vertrages beizufügen.
- Die Vermieterin ist sodann jährlich verpflichtet auf der Grundlage der Feststellungen in der vorgenannten Bestandsuntersuchung unter Mitwirkung der Mieterin eine neue Liste über vorzuziehende Maßnahmen (**Anlage 3.1. (N)**) abzustimmen und die darin festgelegten neuen vorzuziehenden Maßnahmen binnen einer zwischen den Vertragsparteien festzulegenden Frist durchzuführen. Der auf die Miete 2 kalkulatorisch entfallende Anteil für die Unterhaltungslast (siehe unter § 6) ist dabei mit Ausnahme eines Einbehaltes für Notmaßnahmen oder einer vereinbarten Unterhaltungsrücklage (Ansparung) und unter Berücksichtigung des Sanierungsbedarfes anderer Kultureinrichtungen aus dem Portfolio der Vermieterin bei der Bemessung des Umfanges der vorzuziehenden Maßnahmen möglichst in vollem Umfang einzusetzen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist zur Vorlage der Bestandsuntersuchung gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte der Mieterin bezogen auf den zum Zeitpunkt des Fristablaufes vorhandenen unsanierten Zustand. § 9 Ziff. 9.1. und 9.2. finden dann keine Anwendung.

Nach Vorlage der Bestandsuntersuchung und Erfüllung der vorzuziehenden Maßnahmen gemäß **Anlagen 3.1. und 3.1. (N)** gelten die unter § 9 festgelegten Gewährleistungsrechte bezogen auf den festgestellten Zustand des Mietobjektes in der Bestandsuntersuchung als vertraglich geschuldeter Sollzustand bis zur Durchführung der Gesamtsanierung.

Werden die in den **Anlagen 3.1. und 3.1. (N)** festgelegten vorzuziehenden Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fristen nicht erfüllt, ist die Mieterin bis zur ordnungsgemäßen Erfüllung berechtigt die Miete um den in § 6 festgelegten Anteil für die Unterhaltungslast (Miete 2) einzubehalten und die unter Ziff. 2.3.2. geregelte Vertragsstrafe geltend zu machen.

Darüber hinausgehende gesetzliche Minderungsrechte der Mieterin bleiben unberührt.

Die Verpflichtung der Vermieterin zur jährlichen Abstimmung von vorzuziehenden Maßnahmen entfällt, wenn zwischen den Parteien der/die vorgesehene(n) Gesamtanierungs-LOI(-s) abgeschlossen sind und deren Umsetzung beauftragt worden ist.

§ 4

MIETDAUER / WIRKSAMKEITSBEDINGUNG

- 4.1. Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.2020
- 4.2. Der Mietvertrag wird für die Dauer von 20 Jahren fest abgeschlossen (Festlaufzeit).
- 4.3. Die Mieterin ist berechtigt, die Festlaufzeit durch einseitige Erklärung (Optionserklärung) einmal um 10 Jahre (Optionsmietzeit) zu den dann geltenden Bedingungen dieses Mietvertrages zu verlängern (Optionsrecht). Die Optionserklärung der Mieterin ist nur wirksam, wenn sie der Vermieterin spätestens 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit zugeht.
- 4.4. Setzt die Mieterin nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch des Mietgegenstandes fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) wird abbedungen.

§ 5

NUTZUNGSZWECK

- 5.1. Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand während der gesamten Vertragslaufzeit wie folgt zu nutzen:

Veranstaltungsort für zeitgenössische darstellende Kunst /Kultur- und Veranstaltungszentrum mit multifunktionalem Bühnenkomplex
- 5.2. Jede vom Nutzungszweck abweichende Nutzung des Mietgegenstandes darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Die Vermieterin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine abweichende Nutzung zum Verlust von Beihilfen bei der Vermieterin oder zu steuerlichen Nachteilen (z.B. Entfallen der Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 GrStG für das gesamte Objekt nach § 8 Abs. 2 GrStG) führen würde.

- 5.3. Die Vermieterin haftet nicht dafür, dass der Mietgegenstand für eine vom Mietzweck abweichende Nutzung geeignet ist oder dass eine abweichende Nutzung rechtlich zulässig ist.
- 5.4. Soweit die von der Vermieterin geschuldete Ausführung des Bauvorhabens und die Ausstattung des Mietgegenstandes betroffen sind, ist die Vermieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen zuständig.
- 5.5. Soweit die persönlichen oder betrieblichen Verhältnisse der Mieterin oder die Mietersausstattung betroffen sind, ist die Mieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen zuständig.

§ 6
MIETE

- 6.1. Die Mieterin ist verpflichtet, ab dem 01.01.2020 monatlich folgende Zahlungen zu leisten (ausgehend vom Jahreswert wurde der Monatswert auf volle Cent gerundet):

ab dem 01.01.2022

m3/col

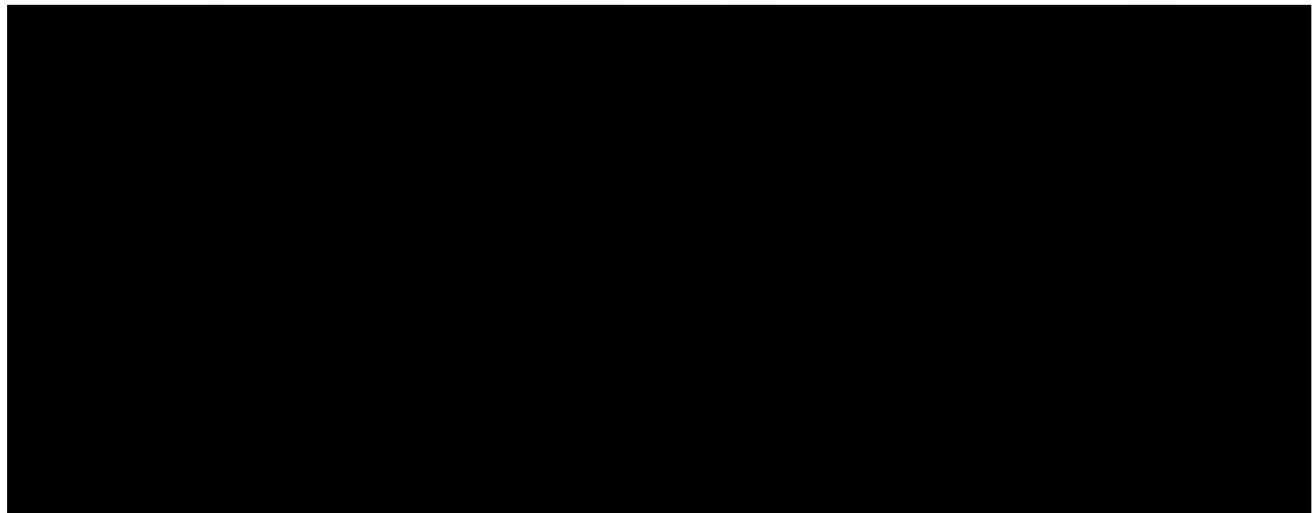
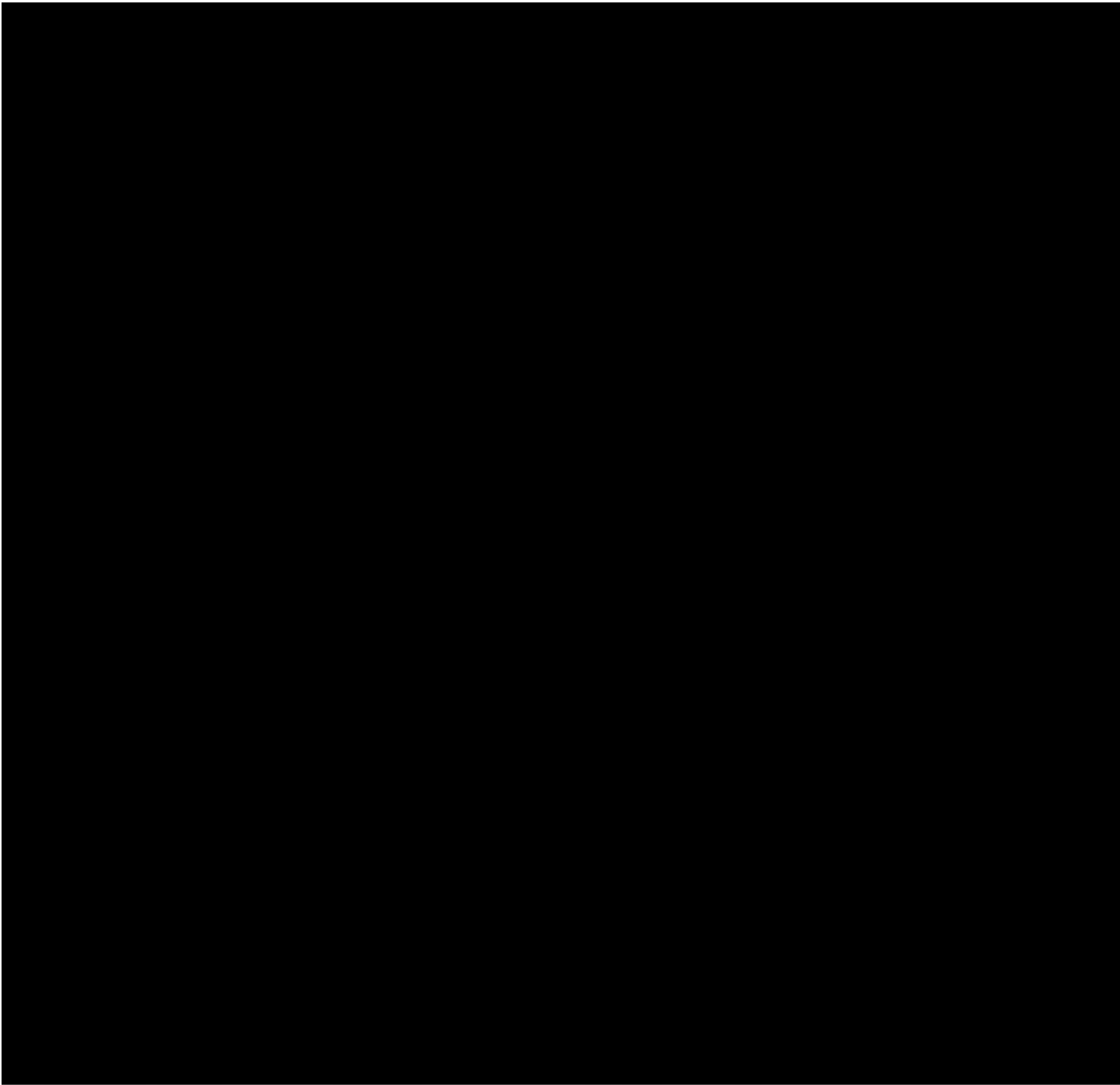
monatlich

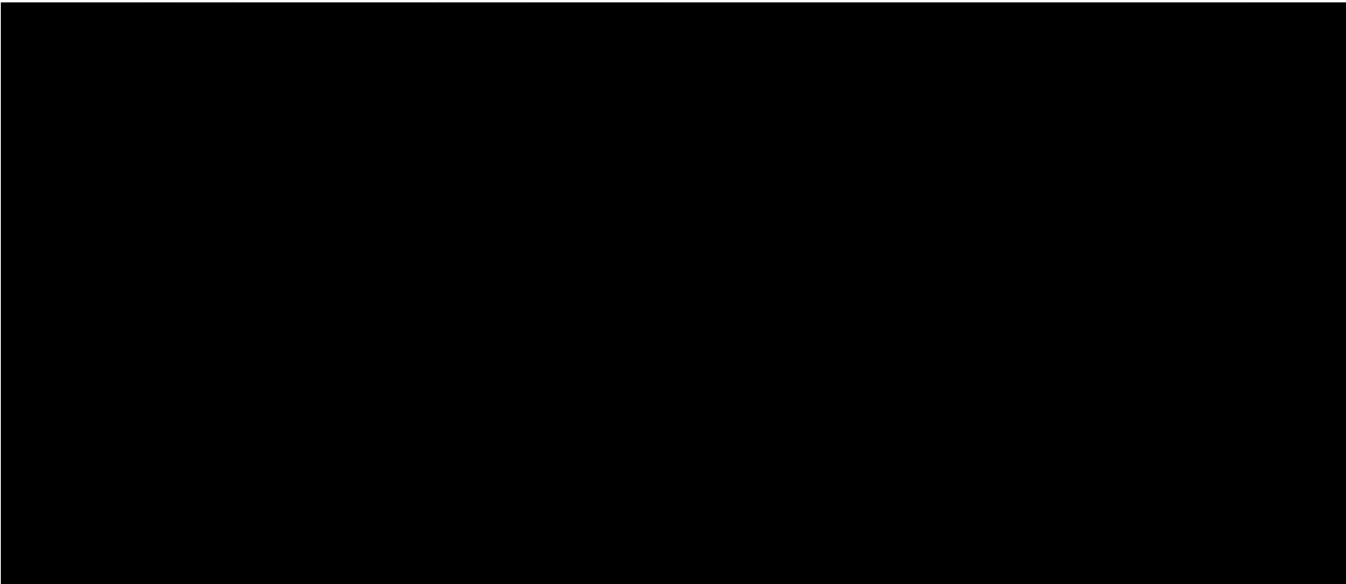
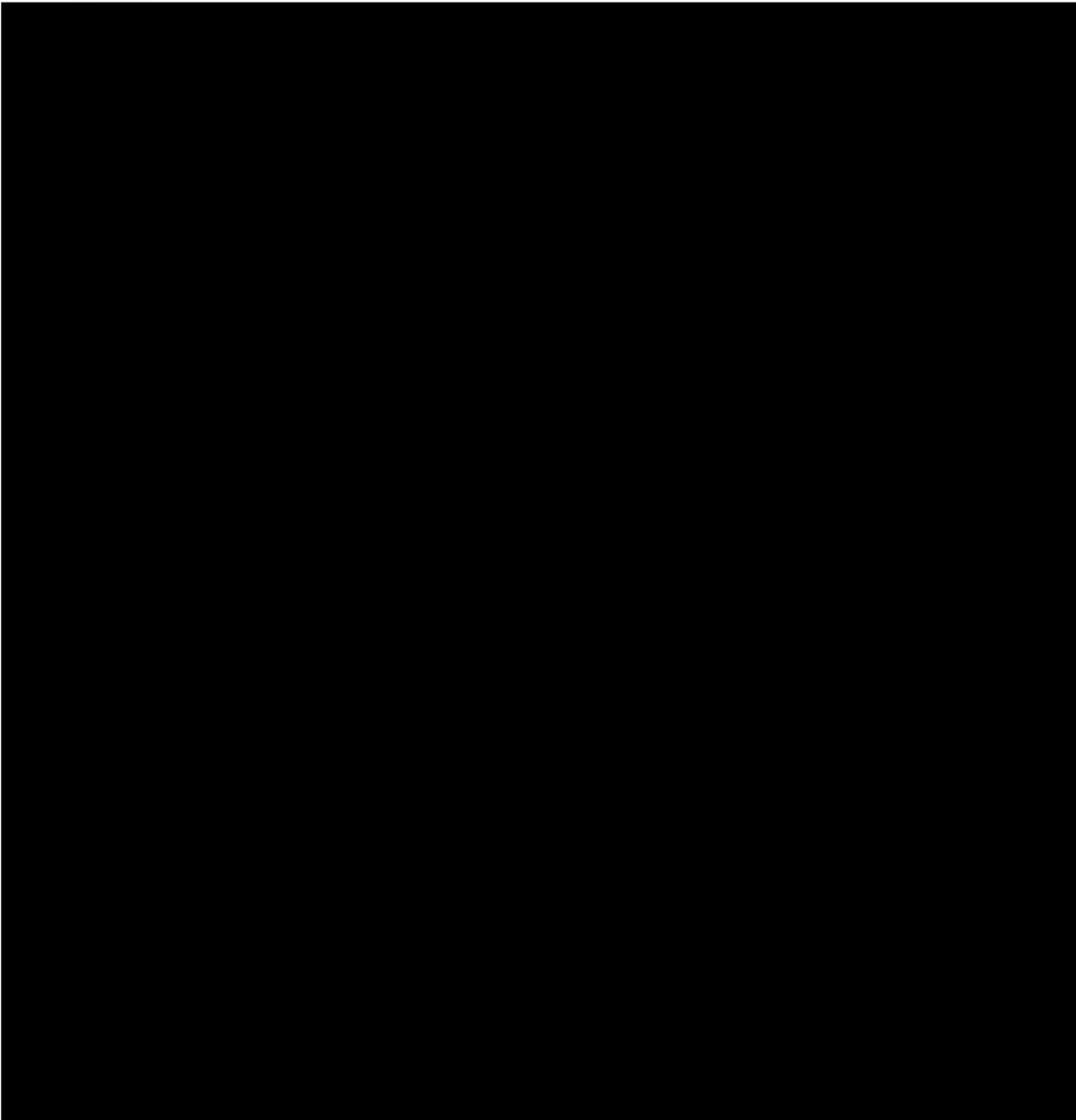
tätig

enth. USt.

enth. USt.







§ 7 NEBENKOSTEN

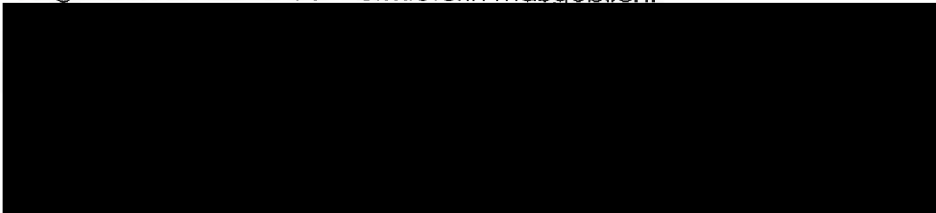
- 7.1. Die Mieterin trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß **Anlage 7.1**, insoweit diese durch die Mieterin/ Untermieterin bereits vor Abschluss dieses Mietvertrages getragen wurden. Die Mieterin ist berechtigt, die verbrauchsabhängigen Betriebs- und Nebenkosten (insb. Kosten der Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung) selbst abzurechnen und hierfür ggf. Dritte zu beauftragen.
- 7.2. Soweit nach Abschluss des Mietvertrags Gebühren, Abgaben oder sonst im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stehende Kosten neu eingeführt, aufgrund einer neuen Bemessungsgrundlage höher veranlagt oder durch die Vermieterin neu identifiziert werden, die gemäß der **Anlage 7.1** umlagefähige Betriebskosten darstellen, ist die Vermieterin nicht berechtigt, diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an auf die Mieterin umzulegen. Sie wird diese Kosten vielmehr selbst aus der Miete 2 tragen. Sollten die Parteien im Zuge der Feststellung der gesamten Betriebskosten für das Kalenderjahr 2019 oder 2020 feststellen, dass die Miete 2 aufgrund der Höhe der durch die Vermieterin aus dieser Miete 2 zu tragenden Betriebskosten nicht mehr auskömmlich ist, wollen die Parteien über eine angemessene Veränderung der Miete 2 verhandeln. Bei dieser Neuverhandlung sind auch die Kosten der von der Mieterin für die Vermieterin, bzw. die Sprinkenhof GmbH erbachten Eigenleistungen, insbesondere der Personaleinsatz zu berücksichtigen.
- 7.3. Die Vermieterin ist verpflichtet, über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Mieterin berechtigt ein Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungen bis zur Vorlage der Abrechnung geltend zu machen.
Abrechnungszeitraum ist der 01.01.-31.12. eines Jahres.
- 7.4. Mit Ablauf von 4 Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn die Vermieterin auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.
- 7.5. Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden 4 Monate nach Zustellung der Abrechnung fällig.
- 7.6. Eine Anpassung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung an geänderte Verhältnisse nimmt die Vermieterin entsprechend der jeweils vorhergehenden Abrechnung unter Berücksichtigung bereits feststehender Veränderungen der Nebenkosten nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Falle ab dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.
- 7.7. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Für die Heizkostenabrechnung wird eine Zwischenablesung der Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung durchgeführt. Im Übrigen werden Zwischenabrechnungen durch

Erfassung des Verbrauchs, soweit möglich, durchgeführt, andere Kosten werden zeitanteilig abgerechnet.

- 7.8 Soweit diesem Vertrag noch keine Aufstellung der Betriebs- und Nebenkosten nach Ziffer 7.1 beigelegt ist, sind die Parteien nachhaltig bemüht, diese Aufstellung zeitnah beizufügen. Die Parteien stellen klar, dass die Vermieterin zu der Erbringung des nach diesem Vertrag geschuldeten Wartungsaufwands bis zu einer finalen Abstimmung der Schnittstellenlisten (d.h. insbesondere der Anlage 7.1 und Anlage 10 (Ü)) nur insoweit verpflichtet sein soll, wie dies unter den derzeit bestehenden Alt-Mietverträgen vorgesehen ist. Nach Abschluss der Anlage 7.1 und Beifügung zu diesem Vertrag gilt eine in diesem Zusammenhang neu zu vereinbarende Vorauszahlung und diese Ziff. 7.8 wird hinfällig.

§ 8 ZAHLUNG

- 8.1. Die Mieterin hat die Miete und die Nebenkostenvorauszahlung jeweils monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats von einem deutschen Bankinstitut auf nachfolgendes Konto der Vermieterin unter Angabe der Vertragsnummer kostenfrei zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des Betrages auf dem vorgenannten Konto der Vermieterin maßgeblich:



- 8.2. Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung der Miete und der Nebenkostenvorauszahlung beginnt mit dem Mietbeginn (§ 4.1). Sollte der Mietbeginn nicht auf einen Monatsersten fallen, sind die Zahlungen für diesen Monat zeitanteilig am 3. Werktag nach Mietbeginn zu leisten.

AUFRECHNUNG / MINDERUNG / ZURÜCKBEHALTUNG

- 9.1. Die Mieterin kann gegen Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag nur mit unbestrittenen, von der Vermieterin anerkannten oder von der nach Ziff. 23.1 eingesetzten Schiedsstelle festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Als anerkannte Forderungen gelten u.a. die Vertragsstrafe gemäß Ziff. 2.3.2 und Forderungen der Mieterin, die sich aus der Nichteinhaltung der Anlage 11.1. (Ü) oder deren besonderen Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Ersatzmaßnahmen ergeben.
- 9.2. Ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht kann die Mieterin nur ausüben, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Durchführung der Kürzung schriftlich angezeigt hat. Die Kürzung erfolgt dann zeitlich rückwirkend zu dem Zeitpunkt des gesetzlichen Entstehens des Minderungs- und Zurückbehaltungsrechtes.
- 9.3. Eine Minderung wegen äußerer Einwirkungen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z.B. Lärm, Luftverschmutzung, Geruch), ist ausgeschlossen.

Wird durch solche Umstände die Tauglichkeit des Mietobjektes vollständig oder zum überwiegenden Teil aufgehoben, bleibt das Minderungsrecht allerdings unberührt.

§ 9a

MINDERUNGSAUSSCHLUSS WÄHREND DER FESTZULEGENDEN ZEITEN ERHEBLICH ERSCHWERTER ODER UNMÖGLICHER NUTZUNG

- 9a.1 Den Parteien ist bewusst, dass aufgrund des Zustandes der Mietsache Sanierungsmaßnahmen notwendig werden können. Dies kann dazu führen, dass die Mieterin den Vertragsgegenstand für einen gewissen Zeitraum nur erheblich erschwert oder überhaupt nicht mehr nutzen kann. Das der Mieterin in diesem Fall zustehende Minderungsrecht würde das gemeinsame Ziel der Parteien gefährden, die Sanierungsmaßnahmen über die Miete zu refinanzieren.
- 9a.2 Vor diesem Hintergrund sehen die Parteien vor, dass sie im Rahmen der abzuschließenden Gesamtanierungs-LOI's einen Zeitraum festlegen können, in welchem die Vermieterin umfassende Sanierungsmaßnahmen durchführen darf, ohne dass die Mieterin hierfür die ihr nach diesem Vertrag zustehenden Minderungsrechte ausüben wird. Wenn die Parteien einen solchen Zeitraum vereinbaren, ist das Minderungsrecht ausgeschlossen oder herabgesetzt. Unmittelbar nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums des Minderungsausschlusses lebt das bestehende Minderungsrecht der Mieterin wieder vollständig auf. Der Minderungsausschluss kann auch nur für einzelne Bereiche des Mietgegenstandes vereinbart werden.
- 9a.3 Ein Zeitraum des Minderungsausschlusses kann nur gemeinsam mit der für Kultur zuständigen Behörde, der Kultureinrichtung und den Betreibern der Spielstätten vereinbart werden.
- 9a.4 Wenn ein Zeitraum des Minderungsausschlusses vereinbart wird, soll dieser zumindest den Zeitraum umfassen, in welchem die Vermieterin Ersatzspielstätten oder sonstige für den Mietzweck geeignete Ausstellungsräume bereitstellt.
- 9a.5 Die Parteien können statt eines starren Zeitraums des Minderungsausschlusses, insbesondere auch jeweils gestaffelte Minderungsquoten für einzelne Zeiträume oder einen Bonus für die vorzeitige Fertigstellung vorsehen.
- 9a.6 Andere Rechte der Mieterin während dieses Zeitraums bleiben unberührt, insbesondere Schaden- und Aufwendungsersatzrechte.
- 9a.7 Diese Regelung gilt nur für den von den Parteien im abzuschließenden Gesamtanierungs-LOI festgelegten Zeitraum. Außerhalb dieses Zeitraums finden die sonstigen Regelungen des Vertrages Anwendung.

§ 10

UNTERHALTUNG

Die Parteien vereinbaren, die beigelegte **Anlage 10 (Ü) (Schnittstellenliste)** zum Mietvertrag, in welcher für den Übergangszeitraum bis zum längstens zum Abschluss der Generalsanierung des Objekts die Zuständigkeiten zwischen den Parteien geregelt werden.

Die Vermieterin ist zur Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparatur sowie Betriebsleistungen (Unterhaltung) des Mietgegenstandes i.S.d. § 1 (einschließlich „Dach und Fach“) sowie sämtlicher Betriebseinrichtungen, Anlagen der technischen Gebäudeausstattung, Inventar-, Zubehörteilen und Vitalfunktionen entsprechend der DIN 276-1 und dem Kapitel 6000 der GEFMA 100 verpflichtet, soweit einzelne Verpflichtungen dazu in der als **Anlage 10 (Ü)** beigefügten Schnittstellenliste nicht ausdrücklich der Mieterin auferlegt sind. Der Begriff der Instandhaltung ist entsprechend der DIN 31051 definiert, d.h. die Leistungspflicht der Instandhaltung umfasst insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Wartung
- Inspektion
- Instandsetzung
- Verbesserung

Von der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung der Vermieterin umfasst ist auch die Ersatzbeschaffung für die in der **Anlage 10 (Ü)** aufgeführten Unterhaltungsbereiche.

Soweit sich im täglichen Betrieb ein von beiden Seiten erkannter Bedarf zur Änderung der Schnittstellenliste ergibt, können die Parteien die Schnittstellenliste, ohne Änderung dieses Mietvertrages, anpassen. Hierfür sind die Schnittstellenlisten mit Datum und Unterschriften der Parteien zu versehen und fortlaufend zu nummerieren.

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen und/oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen, der Außentüren von innen und sonstige innenliegenden Holzteile, das Streichen etwaiger innenliegender Stahlkonstruktionen, sowie das Reinigen des Teppichbodens innerhalb der Räume sowie das Reinigen etwaiger Fußbodenbeläge innerhalb der Räume. Der Vermieter erbringt Schönheitsreparaturen nur in dem in der Lebenszykluskostenkalkulation (Miete 2) beschriebenen Umfang. Davon abweichende Schönheitsreparaturen obliegen dem Mieter.

Dach und Fach

Die Unterhaltung von „Dach und Fach“ umfasst insbesondere die gesamte tragende Konstruktion des Mietobjektes mit Fundamenten, Dach sowie Außenwänden inkl. etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächer, sowie außen mit dem Objekt fest verbundene Teile, konstruktive Decken, inkl. Unterbodenkonstruktionen, tragenden Wänden, Aufzugsschächten sowie alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume sowie insbesondere die Kostengruppen nach DIN 276 2008-12) und sämtliche Unterhaltungsbereiche wie sie in der **Anlage 10 (Ü)** aufgeführt sind.

Für die ordnungsgemäße Erfüllung der Unterhaltsleistungen durch die Vermieterin hinsichtlich der Reaktions- und Behebungszeiten gilt die als Anlage **11.1. (Ü)** beigefügte Liste. Spätestens nach Durchführung der geplanten Gesamtanierung sind die Parteien verpflichtet, diese Liste durch die Anlage **11.1.(N)** (Servicelevel-Vereinbarung gemäß § 11 des Mietvertrages) im Rahmen eines Nachtrages zu diesem Mietvertrag zu ersetzen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Material- und Ausführungsqualität bei Durchführung der Unterhaltungsleistungen nach den anerkannten Regeln der Technik zu richten und dabei insbesondere die Qualität und Eignung für die spezifischen Anforderungen an den Nutzungszweck des Mietgegenstandes (§ 5) zu beachten. Die Vorgabe ist für den geschuldeten Leistungsinhalt bindend.“

Soweit sich im täglichen Betrieb ein von beiden Seiten erkannter Bedarf zur Änderung der Schnittstellenliste ergibt, können die Parteien die Schnittstellenliste, ohne Änderung dieses Mietvertrages, anpassen. Hierfür sind die Schnittstellenlisten mit Datum und Unterschriften der Parteien zu versehen und fortlaufend zu nummerieren.

§ 11

SERVICE LEVEL VEREINBARUNG

- 11.1. Die Parteien vereinbaren, dass die Anlage 11.1. zu diesem Paragraphen spätestens nach Durchführung der geplanten Gesamtanierung im Wege eines Nachtrags zum Mietvertrag (11.1. (N)) vereinbart werden soll. Bis zur Vorlage dieses Nachtrages finden die nachfolgenden Regelungen über die Bewertung nach Maluspunkten keine Anwendung.
- 11.2. Die von der Vermieterin in Erfüllung ihrer Pflichten nach § 10 erbrachten Leistungen werden einer Bewertung gemäß der in Anlage 11.1. festgelegten Regelung unterzogen. Ergibt sich im Rahmen dieser Bewertung eine negative Abweichung von den in Anlage 11.1. festgelegten Standards, ist die Mieterin berechtigt, die Miete 2 um einen Malus zu kürzen. Der Malus ist quartalsweise entsprechend den Vorgaben in Anlage 11.1 zu ermitteln und wird mit der auf den Bewertungszeitraum folgenden Mietzahlung fällig.
- 11.3. Die Mieterin hat neben dem Malus das Recht, weiterhin die ordnungsgemäße Erbringung der Leistung zu fordern. Minderungs- und Schadensersatzansprüche der Mieterin bleiben unberührt. Ein geltend gemachter Malus ist auf diese Ansprüche anzurechnen.
- 11.4. Der Malus ist ausgeschlossen, wenn die Vermieterin die Nichteinhaltung der Standards in Anlage 11.1. nicht zu vertreten hat.

§ 12

UNTERVERMIETUNG / VERTRAGSÜBERNAHME

- 12.1. Der Mietgegenstand wird von der Mieterin zu dem vereinbarten Nutzungszweck genutzt. Die Vermieterin stimmt einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes ganz oder teilweise an die Untermieterin zu. Die Untermieterin ist ihrerseits berechtigt Teilflächen des Mietobjektes unter zu vermieten sofern der Nutzungszweck nach § 5 eingehalten wird. Die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehenden Untermietverhältnisse gelten als genehmigt.
- 12.2. Sofern der Vertrag Regelungen enthält, die speziell mit der Nutzung des Mietgegenstandes im Zusammenhang stehen (z.B. Durchführung von Werbemaßnahmen §19, Rücksichtnahmepflichten §2, Mietminderungen) ist daher auf die Belange der Untermieterin abzustellen.

- 12.3. Die Untermieterin wird von der Mieterin bevollmächtigt die nachfolgend aufgeführten Erklärungen mit Wirkung für und gegen die Mieterin gegenüber der Vermieterin abzugeben:
- Ausübung von Wahlrechten nach Ziff. 2.4.11
 - Nachfristsetzung zur Mängelbeseitigung nach Ziff. 2.8.6
 - Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnung nach Ziff. 7.4.
 - Mängel-/Minderungsanzeigen nach Ziff. 9.2. und **Anlage 11.1(Ü)**
 - Durchführung von Werbemaßnahmen nach § 19
- 12.4. Die Vermieterin stimmt ferner bereits zum jetzigen Zeitpunkt dem Eintritt der Untermieterin in diesen Mietvertrag als neue Vertragspartei auf Mieterseite zu. Als Zeitpunkt des Parteiwechsel gilt die schriftliche Anzeige der Mieterin gegenüber der Vermieterin, die in der Form der gesetzlichen Schriftform gemäß § 126 BGB abzugeben ist. Die Parteien sind verpflichtet über den Parteiwechsel auf Mieterseite einen den Anforderungen an die gesetzliche Schriftform gemäß § 126 BGB genügenden Nachtrag zu fertigen und diesen zum wesentlichen Bestandteil dieses Mietvertrages zu machen.
- 12.5. Die Vermieterin erteilt hiermit ferner ihre Zustimmung für die Untervermietung von Garagen, Stellplätzen, Kantinenräumen (nebst diesbezüglichen Nebenräumen) sowie Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.
- 12.6. Für den Fall, dass der Mietgegenstand gemäß § 3 Abs.1 GrStG von der Grundsteuer befreit ist, haben Mieterin und Untermieterin dafür Sorge zu tragen, dass durch eine Untervermietung nicht die Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs.1 GrStG nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 GrStG für das Objekt im Ganzen entfällt.
- 12.7. Sofern aufgrund der Untervermietung Grundsteuer für Teilflächen entsteht (vgl. § 8 Abs. 1 GrStG), hat die Mieterin sicherzustellen, dass die Grundsteuer auf den Untermieter umgelegt wird.
- 12.8. Für den Fall, dass es nach den Regelungen unter Ziffer 12.4. zu einem Mieterwechsel kommt sind die Parteien darüber einig, dass die Regelungen nach §13 oder solche, die sich mieterhöhend auswirken, nur in Zusammenwirkung und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der für Kultur zuständigen Behörde von der Vermieterin geltend gemacht werden können.

§ 13 BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- 13.1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen durchzuführen, die in die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Objekts eingreifen.
- 13.2. Wünscht die Mieterin bauliche Veränderungen im Sinne des § 13.1 (Änderungswünsche), ist die Vermieterin verpflichtet, diese auszuführen, es sei denn sie ist technisch oder organisatorisch nicht darauf eingerichtet. Die Vermieterin darf die Ausführung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die Vermieterin ist berechtigt, die Ausführung davon abhängig zu machen, dass sich die Mieterin zur Übernahme von Rückbaukosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Die Vermieterin soll die Rückbaukosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach marktüblichen Konditionen kalkulieren. Die Parteien sind verpflichtet über den Inhalt von Rückbau- und Wiederherstellungspflichten i.S. dieses Absatzes eine Nachtrag abzuschließen, der die Anforderungen an die gesetzliche Schriftform gem. § 550,126 BGB erfüllt.
- 13.3. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen zu den Sonderwünschen (§ 2 Ziff. 2.4.2 bis 2.4.9) entsprechend.
- 13.4. Wünscht die Mieterin bauliche Veränderungen im Sinne des § 13.1. (Änderungswünsche), die vollständig über von der Mieterin eingeworbene Mittel wie z.B. Spenden, Sponsorings oder sonstige Zuwendungen finanziert- und deren Ausführung durch Dritte erfolgen sollen, werden sich die Parteien abweichend von § 13.2. f. und den Regelungen unter § 2 Ziff. 2.4.2 bis 2.4.9 im Rahmen eines Nachtrages zu diesem Mietvertrag über die sich aus diesen Änderungswünschen resultierenden Regelungsbedarfe einvernehmlich verständigen, um eine Umsetzung der Änderungswünsche unter Wahrung der Interessen der Vertragsparteien zu ermöglichen.

§ 14 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

- 14.1. Der Vermieterin und ihren Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Dienstzeiten gestattet.
- 14.2. Die Mieterin hat sicherzustellen, dass die Vermieterin und deren Beauftragte den Mietgegenstand bei Gefahr in Verzug zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten können.

§ 15 AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN

- 15.1. Vor dem Aufstellen von schwergewichtigen Einrichtungen (z.B. Geräte, Maschinen, Rollregale, ungewöhnlich schwere Laboreinrichtung etc.) in dem Mietgegenstand hat sich die Mieterin über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und deren schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren.

- 15.2. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet die Mieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin von etwa bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen. Ergeben sich durch die Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann die Vermieterin die erteilte Zustimmung widerrufen.

§ 16

HAFTUNG VERMIETERIN

- 16.1. Die Mieterin kann Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur geltend machen, wenn und soweit sie
- 16.1.1 auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder
 - 16.1.2 auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder
 - 16.1.3 auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder
 - 16.1.4 auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes oder
 - 16.1.5 auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.
 - 16.1.6 Zu den wesentlichen Vertragspflichten i.S.d. Ziff. 16.1.2 gehören insbesondere die fristgerechten Fertigstellungen der vereinbarten Gesamtanierung oder der jeweils vereinbarten Sanierungsabschnitte gemäß Ziff. 2.2. und vorzuziehenden Maßnahmen gemäß Ziff. 3.1., und 3.2., sowie die fristgemäße Vorlage der Bestandsuntersuchung gemäß Ziff. 3.2.
- 16.2. Die Vermieterin haftet nicht für Störungen der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und/oder Fernwärme, soweit diese Störungen nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Mieterin ist verpflichtet, Schäden unverzüglich sowohl der Vermieterin als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen anzuzeigen.
- 16.3. Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen in diesem Mietvertrag gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen der Vermieterin.

§ 17

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

- 17.1. Die Vermieterin trägt die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt, soweit sie nicht durch die Übernahme von Unterhaltungsverpflichtungen nach der **Anlage 10 (Ü)** dieses Vertrages von der Mieterin übernommen oder der Mieterin in der **Anlage 10 (Ü)** gesondert auferlegt worden ist.

- 17.2. Jede Partei hat die jeweils andere Partei von etwaigen Ansprüchen Dritter aus und im Zusammenhang mit einer Verletzung der jeweils übernommenen Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 18
FLÄCHENAUFGABE
[ENTFÄLLT]

§ 19
WERBEMASSNAHMEN

Der Mieterin ist es gestattet, die Außenflächen und -fassaden und das Dach des Objektes zum Zwecke der Eigenwerbung als Werbeflächen für bevorstehende Veranstaltungen durch die Anbringung von Fassadenplakaten, Werbeobjekten o.Ä. zu nutzen. Als Eigenwerbung gelten dabei auch die Bewerbung von Gastspielen anderer Kultureinrichtungen und die entsprechenden Flächen mit Sponsorenhinweisen.

Die Mieterin hat für die Einholung der notwendigen Genehmigungen und die sichere, sach- und fachgerechte Anbringung der Werbemaßnahmen zu sorgen, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet die Mieterin. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.

§ 20
BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- 20.1. Die Mieterin ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand vollständig geräumt, gereinigt und mit den von der Vermieterin übernommenen und von ihr zusätzlich selbst beschafften Schlüsseln und Codekarten an die Vermieterin zurückzugeben.
- 20.2. Die Pflicht der Mieterin zur Übernahme von Rückbaukosten gemäß § 13.2. besteht nicht, soweit:
- 20.2.1 die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses umbauen will und sie die nach § 13 durchgeführten baulichen Veränderungen im Rahmen des Umbaus ohnehin zurückbauen würde;
- 20.2.2 nach § 13 durchgeführte bauliche Veränderungen keine Wertminderung des Mietgegenstandes bedeuten und von der Vermieterin weiter verwendet werden können (z.B. im Rahmen einer Anschlussvermietung) oder
- 20.2.3 die Vermieterin auf die Übernahme von Rückbaukosten durch die Mieterin schriftlich verzichtet hat.
- 20.3. Wenn die gemäß § 21.2.2 im Mietgegenstand zu belassenden baulichen Veränderungen zu einer Wertsteigerung führen, werden sich die Parteien auf eine angemessene Entschädigung der Mieterin einigen.

- 20.4. Die Mieterin ist nicht verpflichtet, eine Schlussrenovierung durchzuführen.
- 20.5. Spätestens 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses erstellen die Parteien ein gemeinsames Protokoll, in dem die zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses von der Mieterin nach diesem Mietvertrag durchzuführenden Maßnahmen spezifiziert werden und in dem Mieterin und Vermieterin den konkreten Termin für die Rückgabe des Mietgegenstandes festlegen.
- 20.6. Eine Rückgabe des Mietgegenstandes vor Beendigung des Mietverhältnisses bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin und befreit die Mieterin in keinem Fall von ihren nach diesem Mietvertrag bestehenden Pflichten.

§ 21 ÜBERTRAGUNG [ENTFÄLLT]

§ 22 NACHHALTIGKEIT

- 22.1 Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für die künftigen Generationen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas bewusst. Sie sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Kriterien ausrichten wollen.
- 22.2 Es ist insbesondere gemeinsamer Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung des Objekts und der Nutzung des Mietgegenstandes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen. Die Parteien wollen im Rahmen des technisch Möglichen und wirtschaftlich Zumutbaren konstruktiv zusammenarbeiten, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung gemeinsam zu beschreiten.

§ 23 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

- 23.1 Die Parteien werden sich bemühen, etwaige Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag einvernehmlich zu lösen. Sofern eine einvernehmliche Lösung nicht erreicht wird, entscheidet bei Streitfragen von grundsätzlicher (beispielsweise finanzieller, wirtschaftlicher, kultureller oder ideeller) Bedeutung auf Antrag einer oder beider Parteien ein Gremium, dessen Mitglieder von der Finanzbehörde, der Senatskanzlei und der für Kultur zuständigen Behörde bestimmt werden.
- 23.2 Dieser Mietvertrag enthält, zusammen mit dem Rahmenvertrag, alle Vereinbarungen und Abreden zwischen den Parteien, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Mietverhältnisses sein sollen; Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vorsorglich wird vereinbart, dass in diesem Mietvertrag oder in dem Rahmenvertrag nicht festgehaltene Vereinbarungen und Abreden, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Mietverhältnisses sein sollten, hiermit nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien ihre Gültigkeit verlieren.

- 23.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrags sowie alle einseitigen Willenserklärungen und die vorgesehene Nachträge im Rahmen dieses Mietvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der gesetzlichen Schriftform gem. §§ 550,126,578 BGB. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 23.4. Die Kampnagel Internationale Kulturfabrik GmbH ist Eigentümerin der auf dem Grundstück errichteten Photovoltaikanlage. Sie speist zur Selbstversorgung den Strom in das Netz der Vermieterin ein, um den von der Anlage genutzten Strom für sich zu nutzen.
- 23.5. Es ist vorgesehen, dass benachbarte Flurstück 3161 wertfrei aus dem Eigentum des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen in das Eigentum der Behörde für Kultur und Medien zu übertragen und anschließend in die IVK einzubringen. Sollte das Flurstück übertragen werden, wird es Bestandteil dieses Mietvertrages. Das Verkehrswertgutachten müsste angepasst werden und durch die Hinzumietung erfolgt dann auch eine Mietanpassung.

§ 24

HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ

- 24.1. Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HambTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HambTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HambTG sein.
- 24.2. Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Beide Parteien können binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn ihnen nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihnen nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für sie unzumutbar ist.

§ 25
ANLAGEN

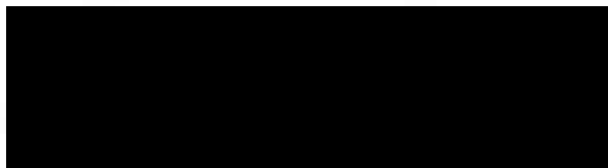
Folgende Anlagen sollen Bestandteil dieses Mietvertrags werden:

Anlage	Bezeichnung
1.5.	Lageplan
3.1.	Liste über vorzuziehende Maßnahmen
6.1.	Kalkulation Miete
7.1.	Betriebs – und Nebenkosten
10 (Ü)	Schnittstellenliste Unterhaltungsleistungen und Verkehrssicherungspflichten
11.1. (Ü)	Reaktions- und Behebungszeiten für die Beseitigung von Mängeln

Zwischen den Vertragspartnern besteht Einvernehmen, dass die Masterschnittstellenliste (Anlage 10 (Ü)) Bestandteil des Mietvertrages ist. Nach Abschluss der Bestandsaufnahme wird eine individualisierte Schnittstellenliste erstellt und als Ersatz der Masterschnittstellenliste vereinbart. Hierzu schließen die Vertragspartner einen Nachtrag zum Mietvertrag.

Hamburg, 17.12.2020

Hamburg, 16. Dezember 2020



Unterschrift Vermieterin

IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH & Co.KG
vertreten durch die IVH Immobilienverwaltung
für Hamburg GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer



Unterschrift Mieterin

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien
diese vertreten durch

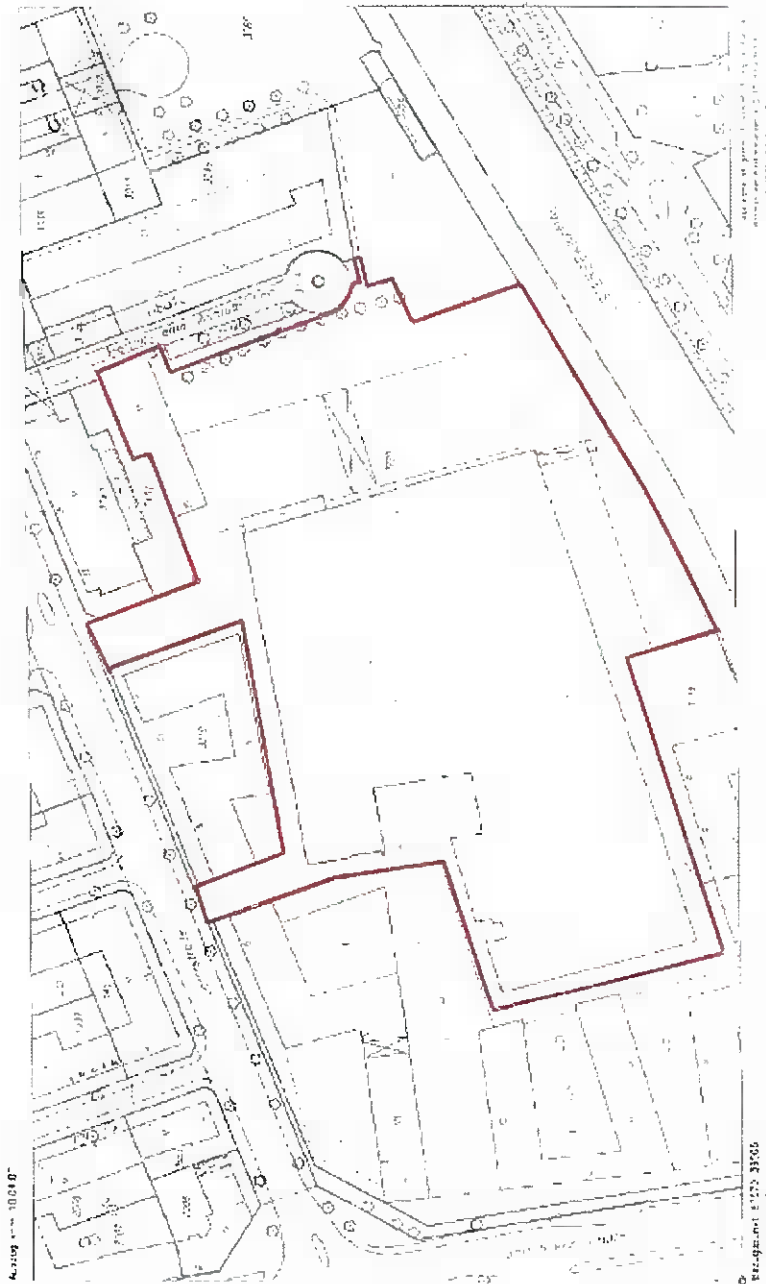


Anlage 1.5

Kampnagel,
Jarrestraße 2, 22303 Hamburg

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Flurkarte



Duf & Phelps REAG GmbH | Projekt-Nr 79647

22



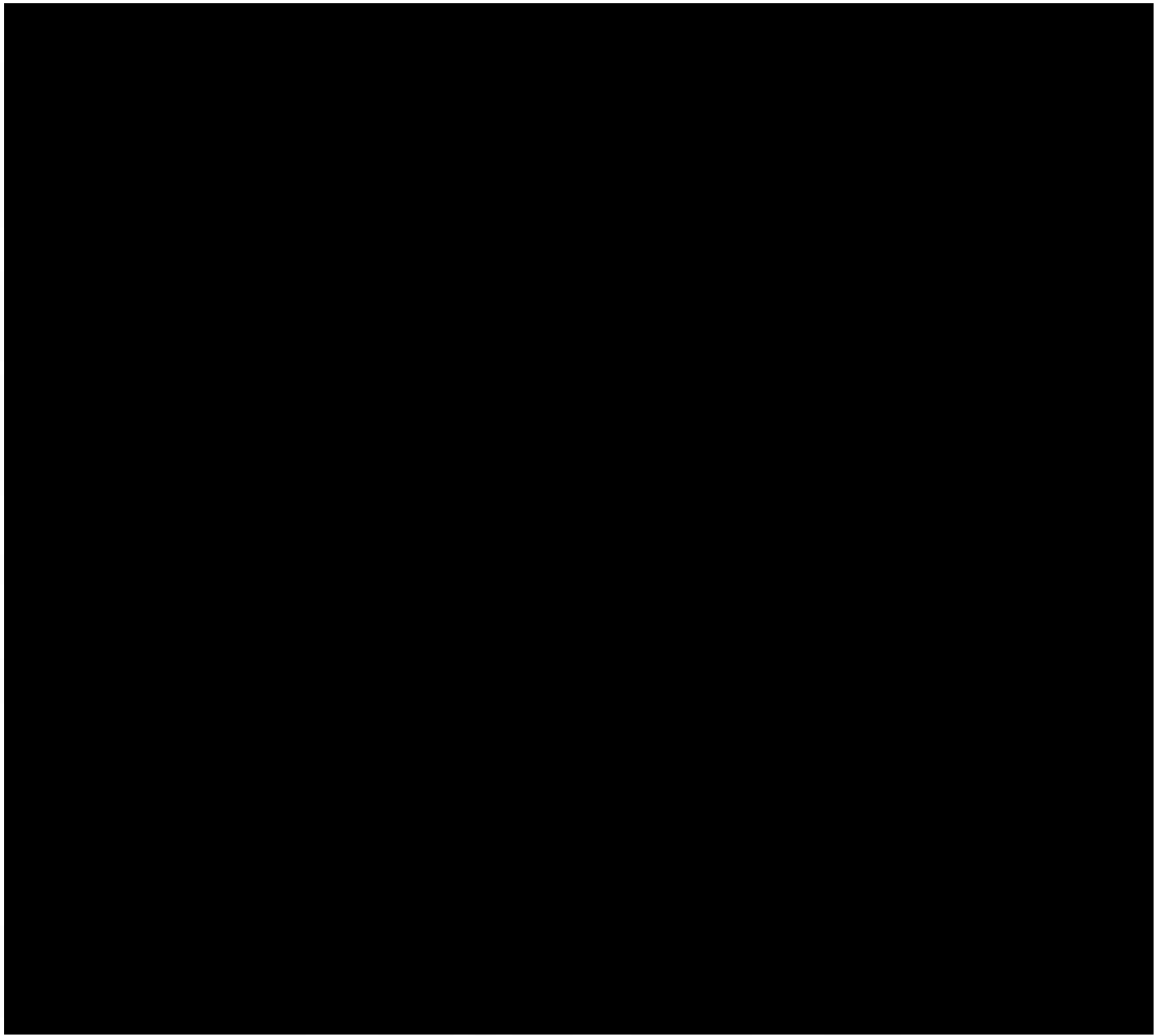


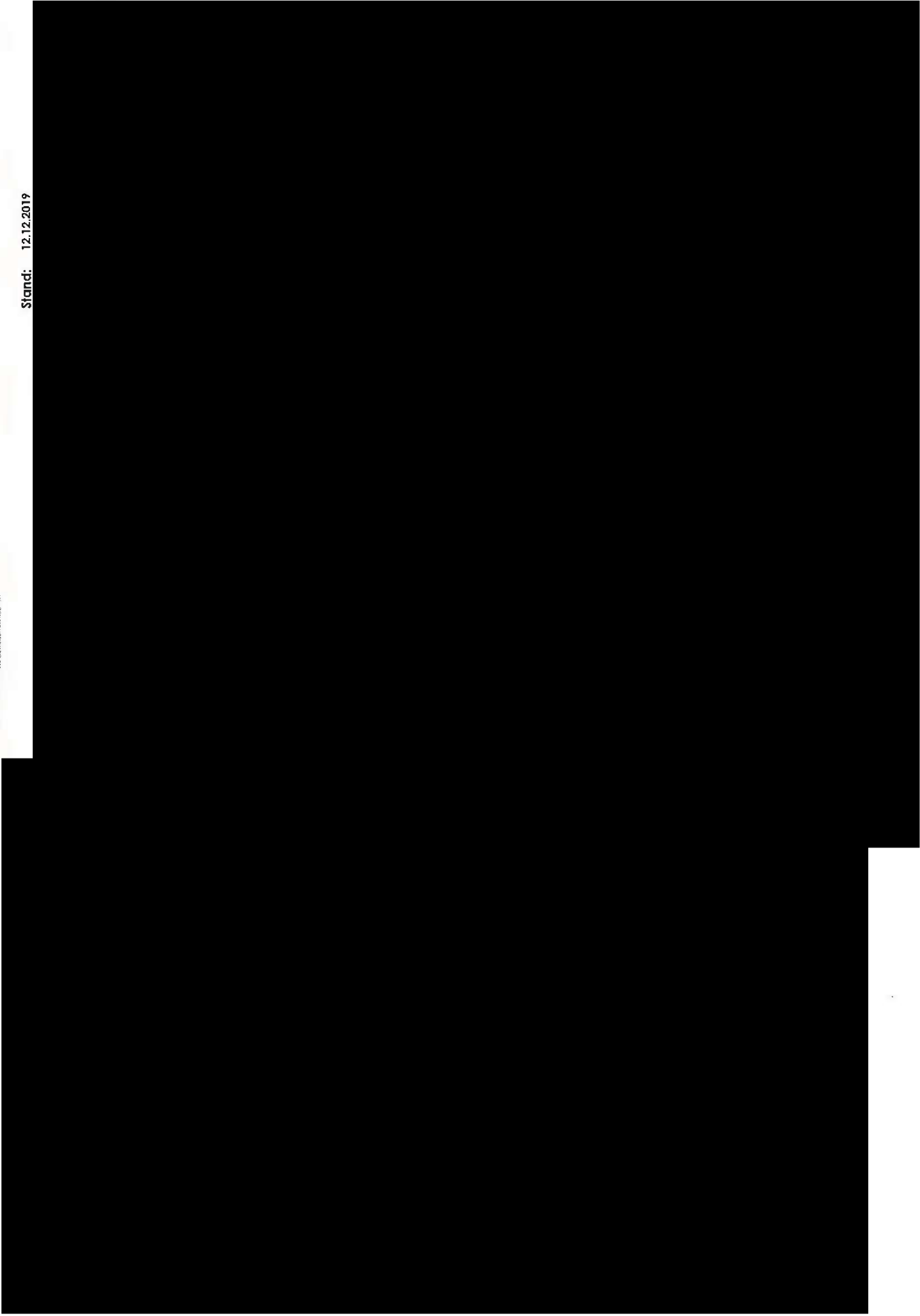


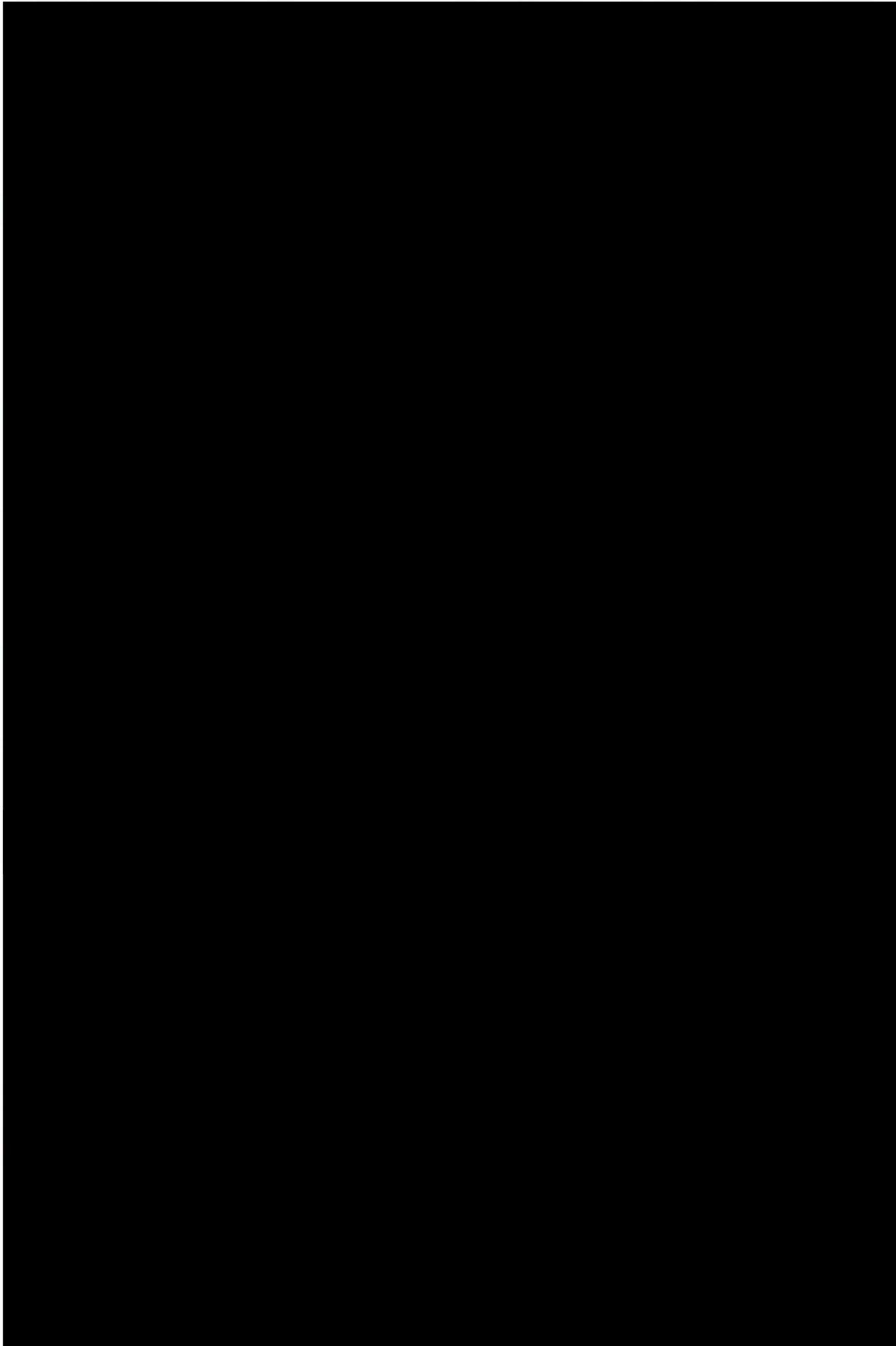


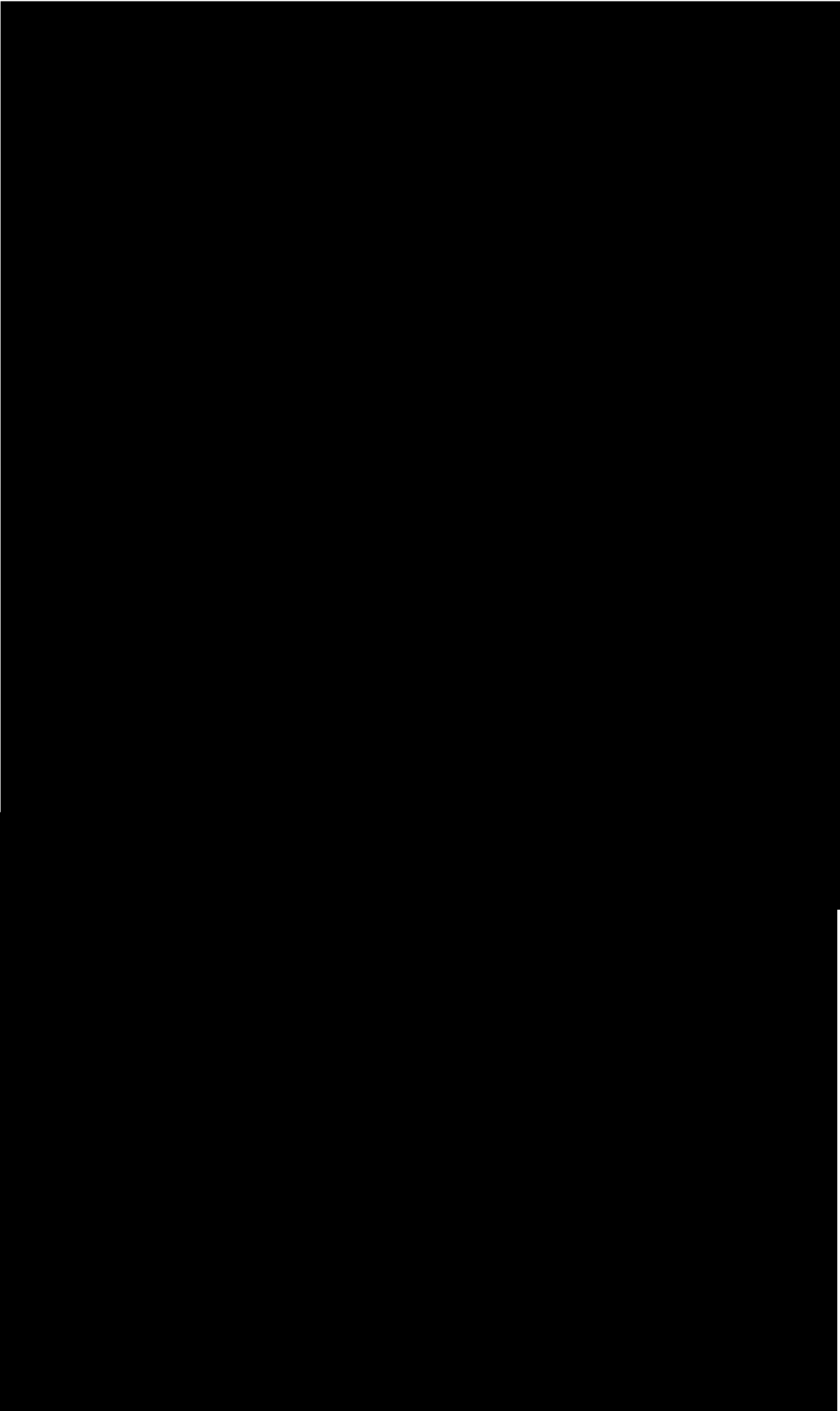
[REDACTED]

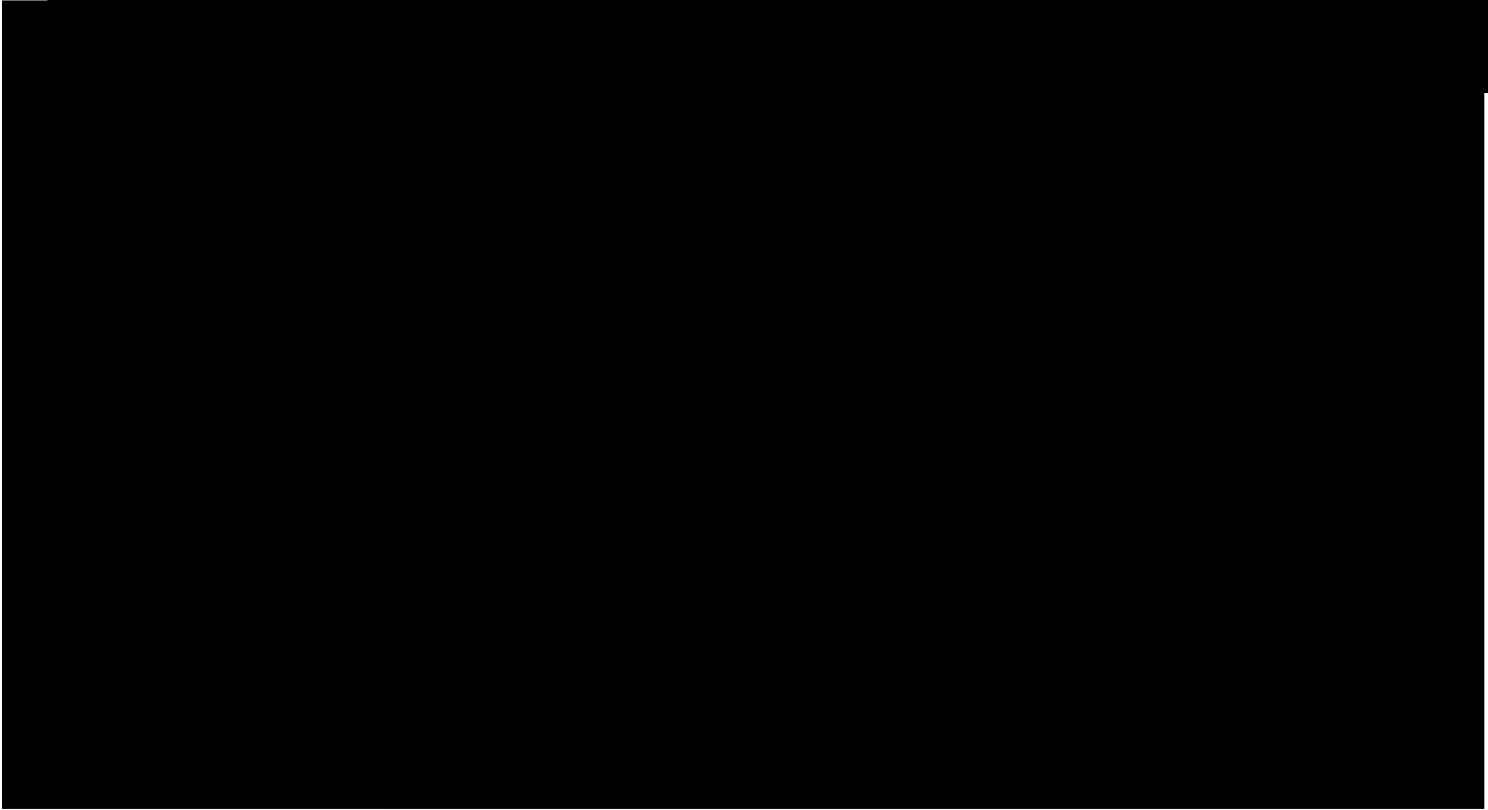
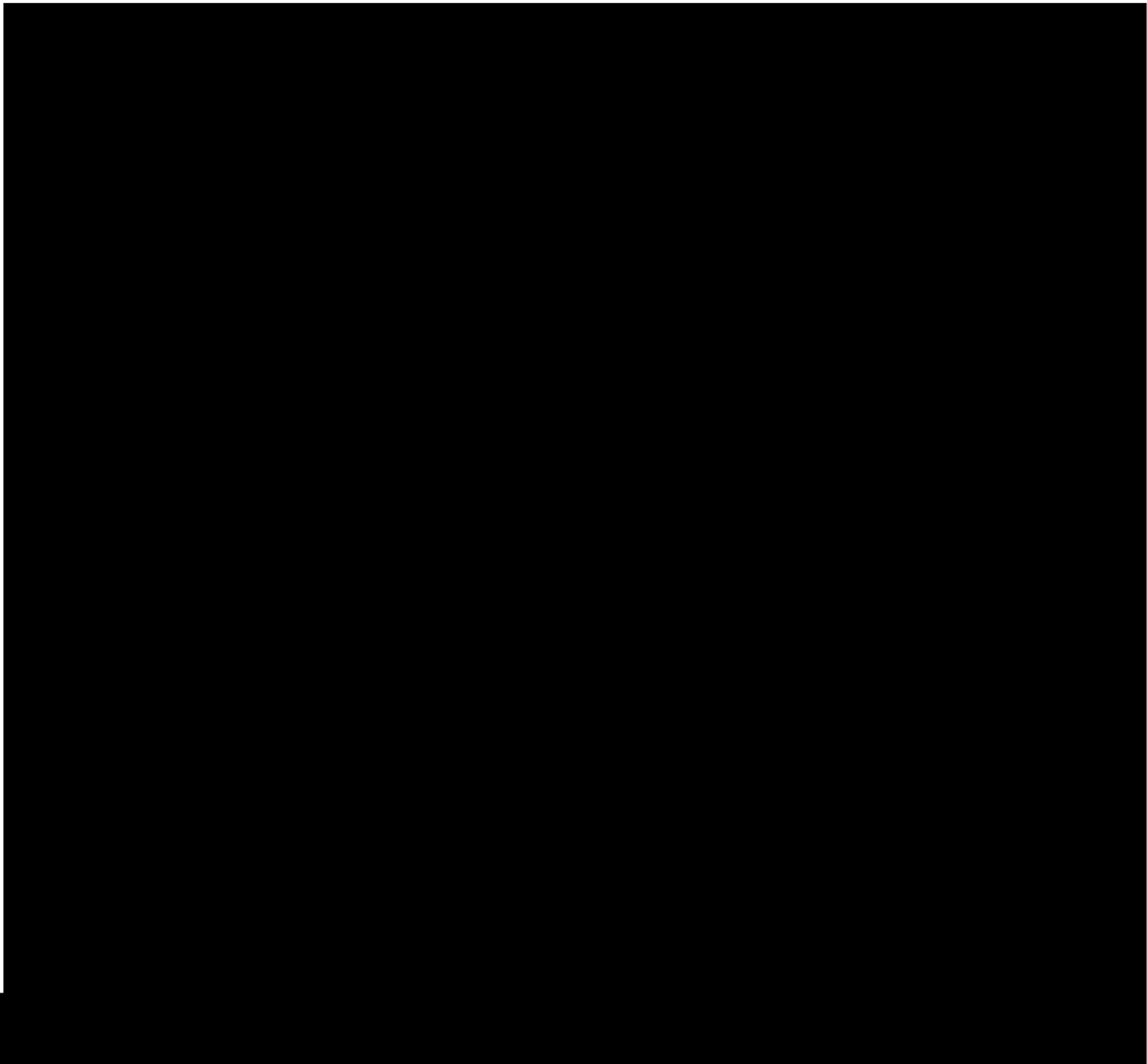
[REDACTED]













Anlage 11.1 (Ü) zum Mietvertrag
Service Level Vereinbarung

02. Juli 2018

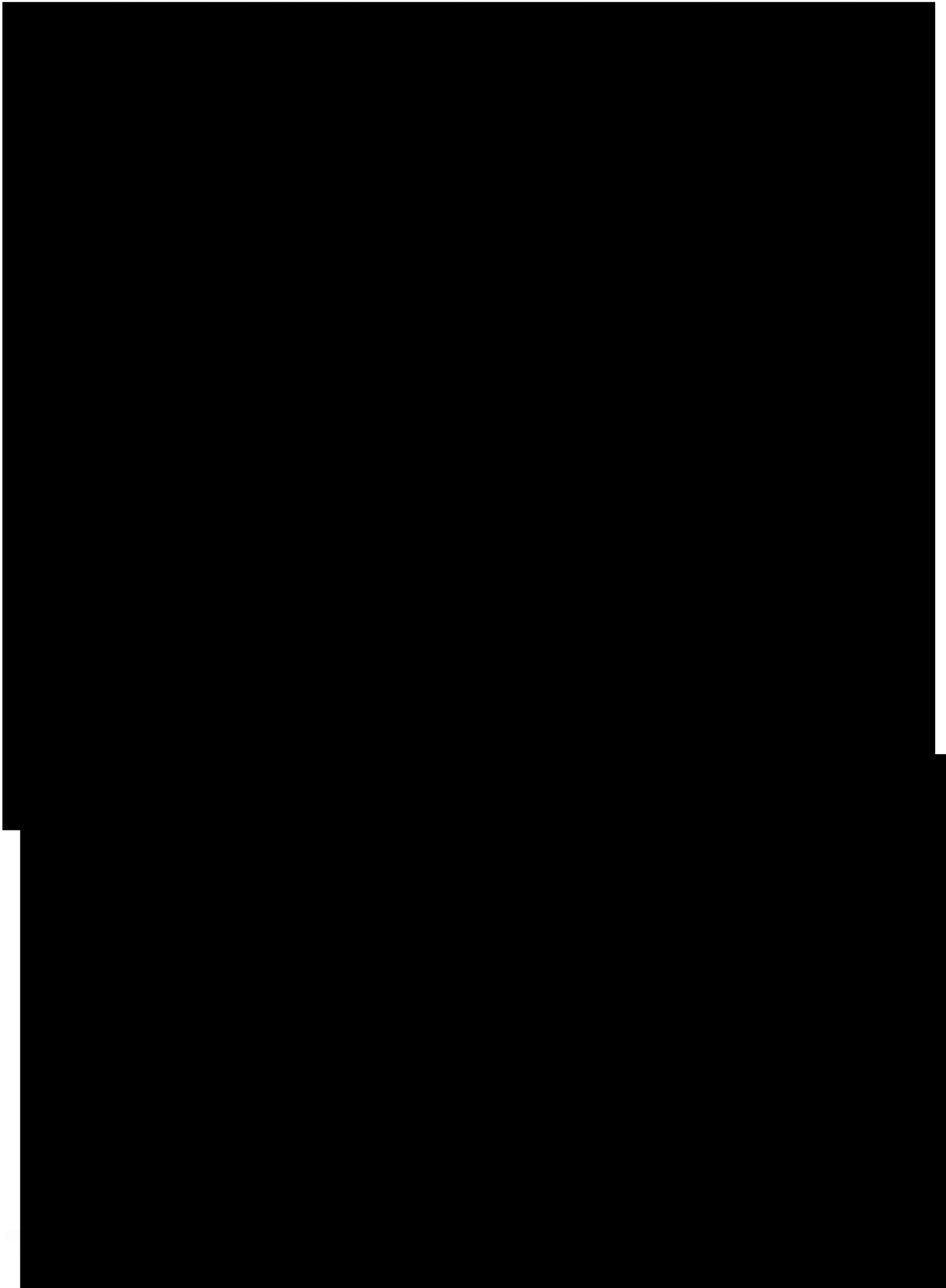
Inhaltsverzeichnis

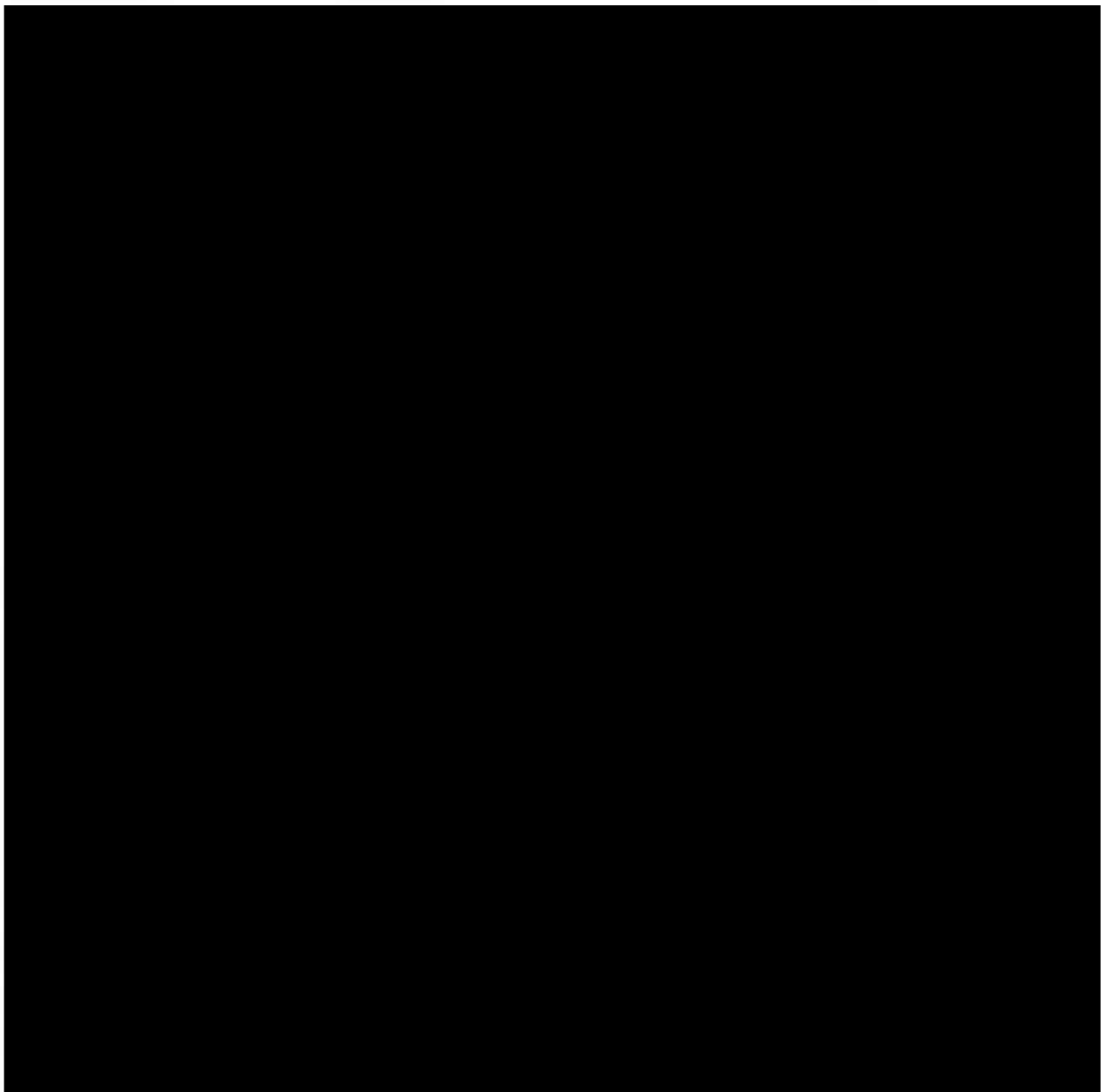
§ 1	Regelungsgegenstand	3
§ 2	Mängelkategorien, Reaktions- und Behebungszeiten.....	3
§ 3	Besonders betriebswichtige Einrichtungen und Anforderungen.....	6
§ 4	Erfassung von Mängeln.....	6
§ 5	Recht zur Ersatzvornahme.....	7











tenn vorab informiert wurde und die Ersatzvoranfrage vorab im Einzelfall freigegeben hatte.

