

1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 20.12.2018

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

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	ÄNDERUNGEN DES MIETVERTRAGES.....	2
§ 2	SONSTIGE VEREINBARUNGEN.....	2
§ 3	HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ .....	3
§ 4	ANLAGEN .....	3

## **PRÄAMBEL**

Auf der Grundlage der Drucksachen 20/14486 und 21/13127 wurde auch für den Mietgegenstand dieses Vertrags das Mieter – Vermieter- Modell (MVM) für Kulturbestandsimmobilien weiterentwickelt, um dem Sanierungsrückstand und einem schleichenden Verfall der Kulturimmobilien entgegenzuwirken. Der am 20.12.2018 geschlossene Mietvertrag bedarf hinsichtlich der Vereinbarungen zur Miete und zur Unterhaltung der Mietsache noch einer Konkretisierung, die Gegenstand dieses Nachtrags ist.

## **§ 1 ÄNDERUNGEN DES MIETVERTRAGES**

Die Parteien vereinbaren die nachfolgenden Änderungen des Mietvertrages.

### **zu § 1 MIETGEGENSTAND**

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass auch der Überbau über der Straße „Hinter der Markthalle“ Teil des Mietgegenstandes ist und als solcher mitvermietet wird.

### **zu § 3 ÜBERGABE/ERHALTUNGSZUSTAND/MÄNGELBESEITIGUNG**

Die nachfolgend angehängte Liste zählt die von der Vermieterin nach § 3.1 des Mietvertrages durchzuführenden vorgezogenen Maßnahmen auf und wird hiermit Vertragsbestandteil.

### **zu § 5 NUTZUNGSZWECK**

Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand während der gesamten Vertragslaufzeit als Theater einschließlich aller hiermit zusammenhängenden Verwendungen, insbesondere auch eines Gastronomiebetriebes, zu benutzen.

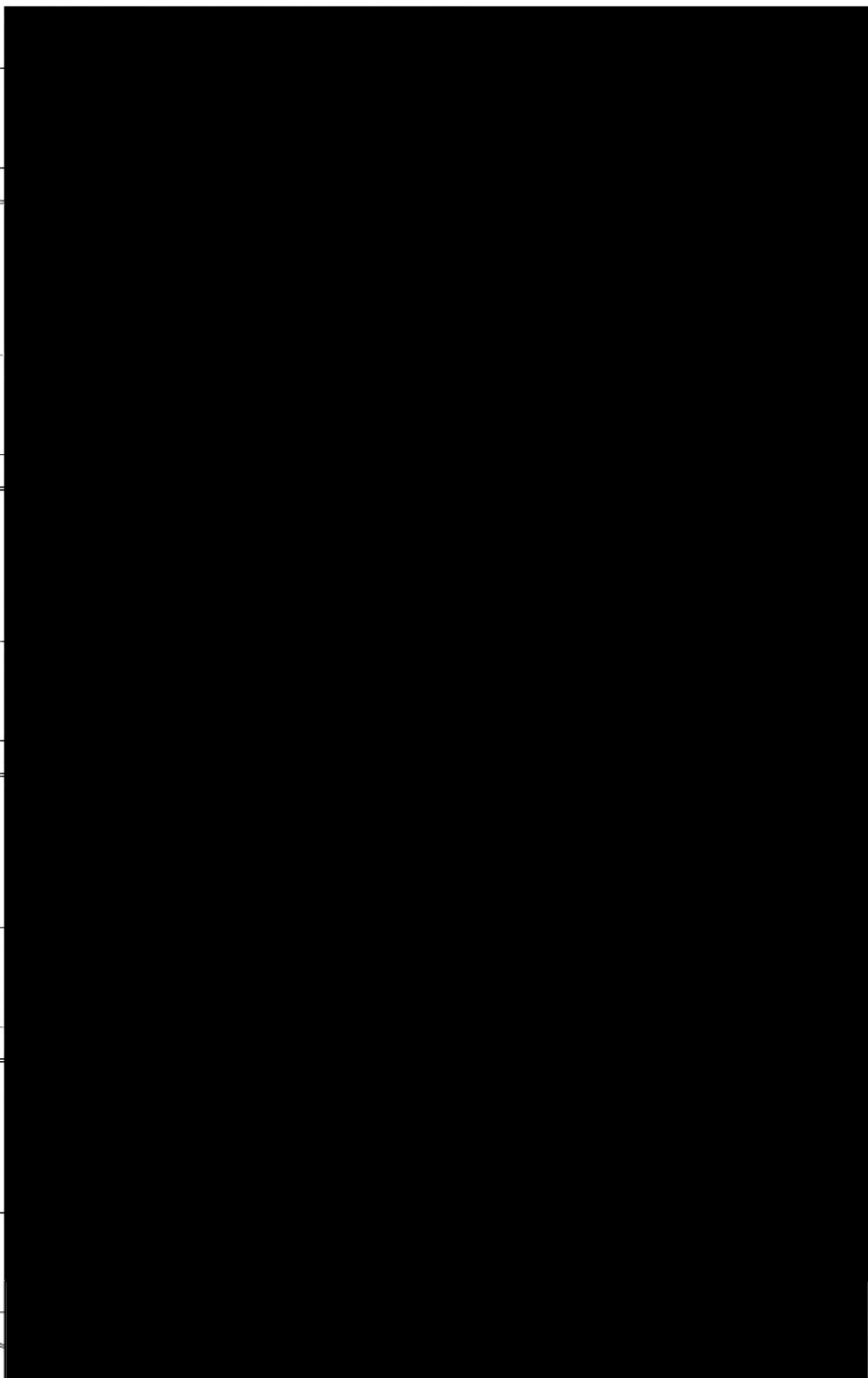
### **zu § 6 MIETE**

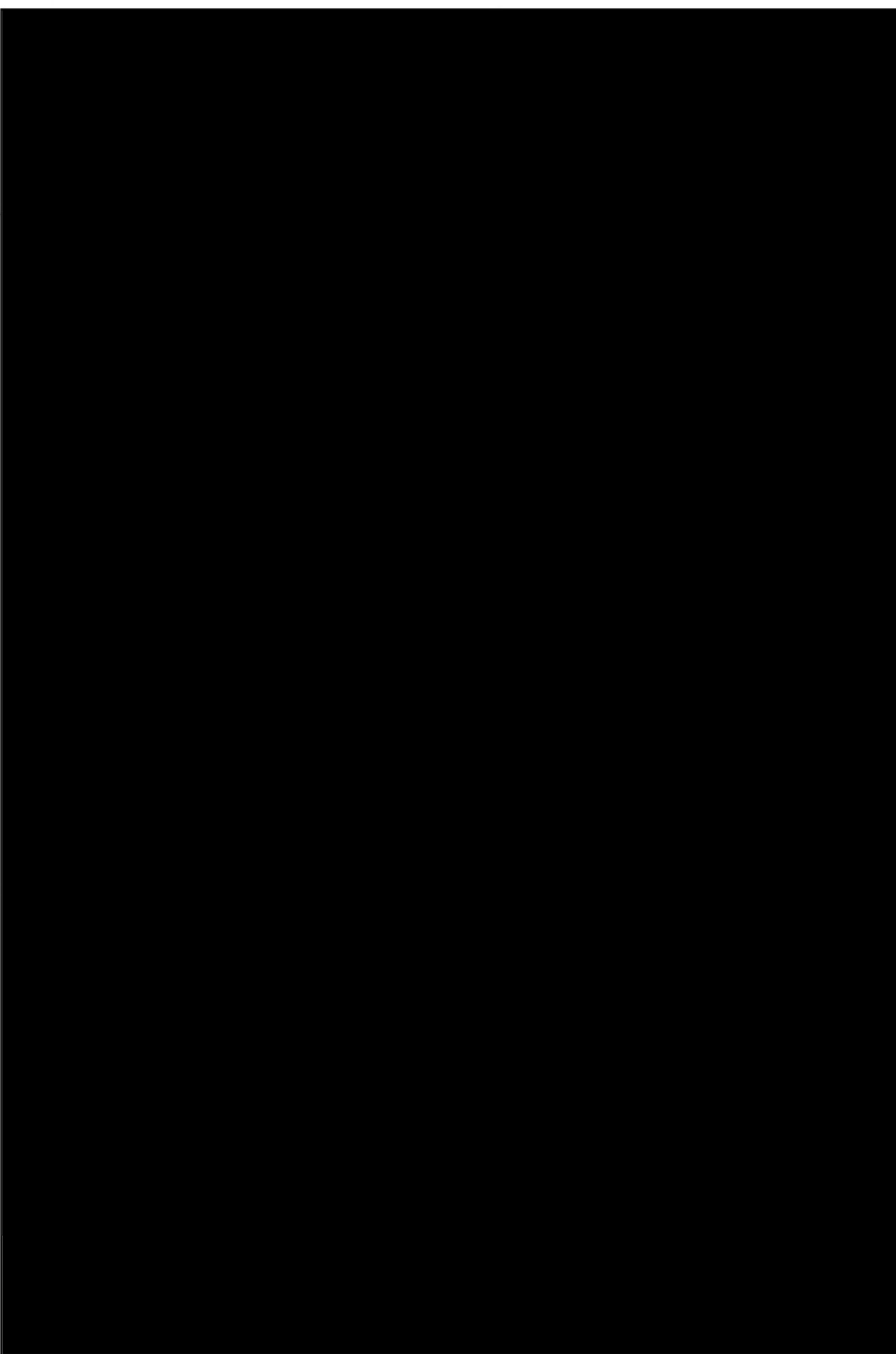
6.1. Die Mieterin ist verpflichtet, ab dem 01.07.2018 monatlich folgende Zahlungen zu leisten, wobei die Vermieterin die bereits geleisteten Zahlungen der Mieterin und der Kultureinrichtungen als Zahlung auf diesen Vertrag anerkennt:

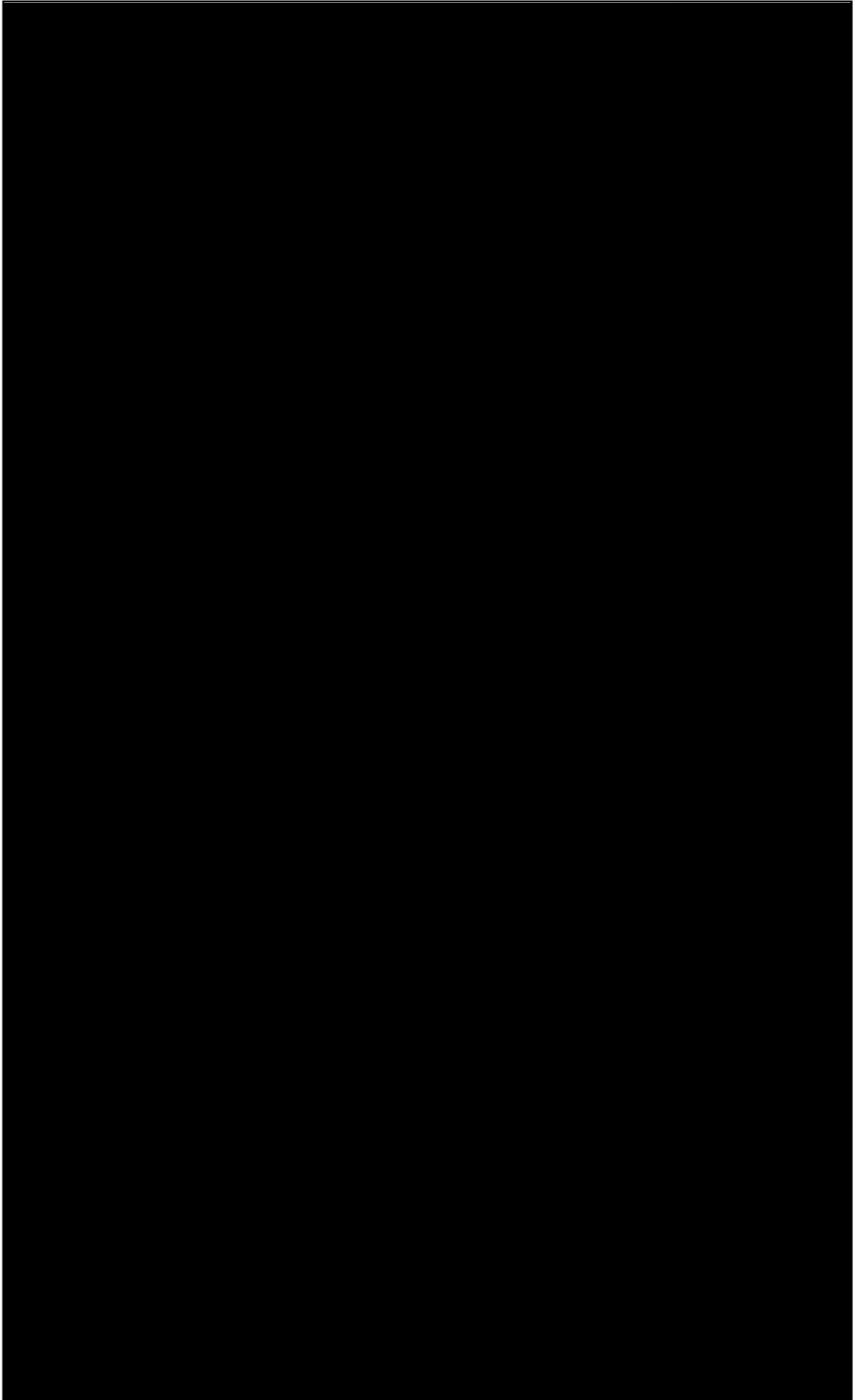


Die Nebenkostenvorauszahlung ist ab dem Monat geschuldet, in welchem der Untermietvertrag zwischen der für Kultur zuständigen Behörde und der Kultureinrichtung abgeschlossen wird.

6.2. Die unter 6.1. vereinbarte Nettomiete erhöht sich









## zu § 7 NEBENKOSTEN

Die Vereinbarungen zu § 7.1 und 7.2 des Mietvertrages werden wirtschaftlich rückwirkend zum 01.01.2019 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

- 7.1. Die Mieterin trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß **Anlage 7.1**, insoweit diese durch die Mieterin/ Untermieterin bereits vor Abschluss dieses Nachtrags 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.

Die Parteien vereinbaren die diesem Nachtrag beigefügte **Anlage 7.1** zum Mietvertrag.

## zu § 8 ZAHLUNG



## zu § 10 UNTERHALTUNG

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

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.

## § 2

### SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Dieser Nachtrag enthält alle Vereinbarungen und Abreden zwischen den Parteien, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Mietverhältnisses sein sollen; Nebenabreden wurden nicht getroffen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Nachtrag fester Bestandteil der bisher vorliegenden mietvertraglichen Vereinbarungen wird. Soweit in diesem Nachtrag keine ausdrücklichen abweichenden Vereinbarungen getroffen werden, gelten vollumfänglich und unverändert die bisher getroffenen Vereinbarungen des Mietvertrags vom 20.12.2018 fort.

## § 3

### HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ

Dieser Nachtrag 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.

Dieser Nachtrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Beide Parteien können binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Nachtrags im Informationsregister vom Nachtrag zurücktreten, wenn ihnen nach der Veröffentlichung des Nachtrages von ihnen nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Nachtrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Nachtrag für sie unzumutbar ist.

§ 4  
ANLAGEN

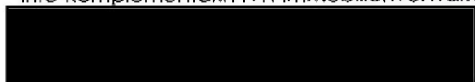
Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Nachtrags:

Anlage	Bezeichnung
3.1	Liste über vorzuziehende Maßnahmen
6.1.	Kalkulation Miete 1
6.2.	Kalkulation Miete 2
7.1.	Betriebs – und Nebenkosten
10 (Ü)	Schnittstellenliste Unterhaltungsleistungen und Verkehrssicherungspflichten
11.1 (Ü)	Service Level Vereinbarung

Ort, Datum Hamburg, 07.08.19



Unterschrift Vermieterin  
IVK Immobilienverwaltung  
für Kultur GmbH & Co.KG, vertreten durch  
ihre Komplementärin IVH Immobilienverwaltung



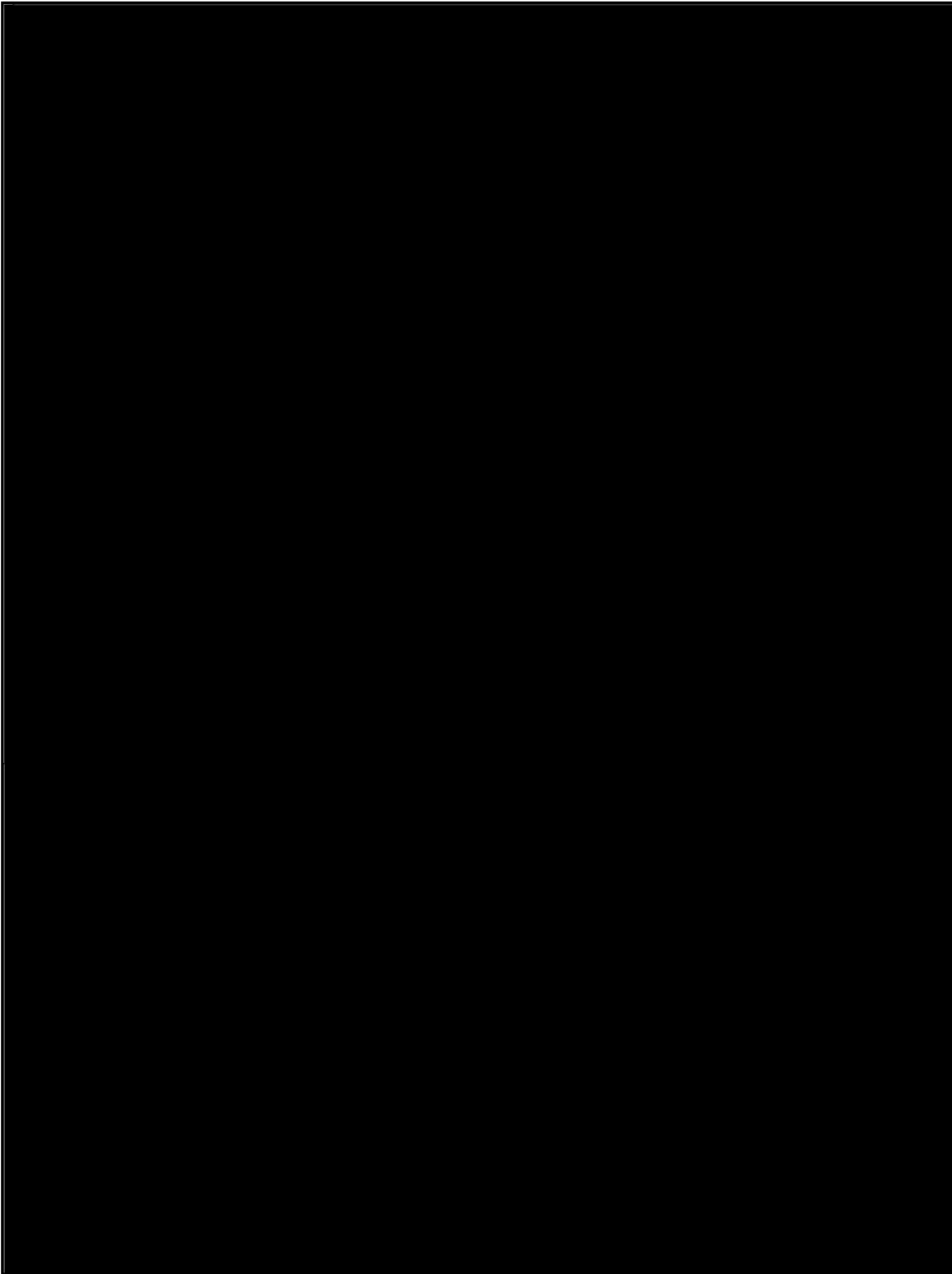
Ort, Datum 23.7.19

Unterschrift Mieterin  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Kultur und Medien  
diese vertreten durch  
Jana Schiedek





Anlage 3.1. „vorgezogene Maßnahmen“ zum  
1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 20.12.2018;  
Mietobjekt Thalia Theater



## Anlage 7.1, Betriebs- und Nebenkosten

### Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 1 und 2 BetrKV

Betriebskosten sind die (nachstehenden) Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten oder der Vermieterin durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen, auch soweit die Vermieterin nicht Eigentümerin oder Erbbauberechtigte ist.

Sach- und Arbeitsleistungen der Vermieterin oder des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden (1 Abs. 1 BetrKV).

#### 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

#### 2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Die Kosten des Betriebes einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

#### 3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebes einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe.

#### 4. Die Kosten

##### a) des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetzes, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

##### b) des Betriebes der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes; oder

##### c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a);

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a); oder

##### d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung, der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz.

#### 5. Die Kosten

##### a) des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4, Buchstabe a); oder

##### b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser auch aus Anlagen im Sinne

**des Buchstaben a);**

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe a); oder

**c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

**6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen**

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind; oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind.

**7. Die Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

**8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr**

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und entsprechender Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebes von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebes von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

**9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

**10. Die Kosten der Gartenpflege**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, die Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

**11. Die Kosten der Beleuchtung**

Hierzu gehören die Kosten des Stromes für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, und Waschküchen.

**12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4 Buchstabe a) berücksichtigt sind.

**13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstiger Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

**14. Die Kosten für den Hauswart**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle Geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigten dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nr. 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

## **15. Die Kosten**

### **a) des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage;**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

### **b) des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse.

## **16. Die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für Wäschepflege**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## **17. Sonstige Kosten**

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 und 2 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

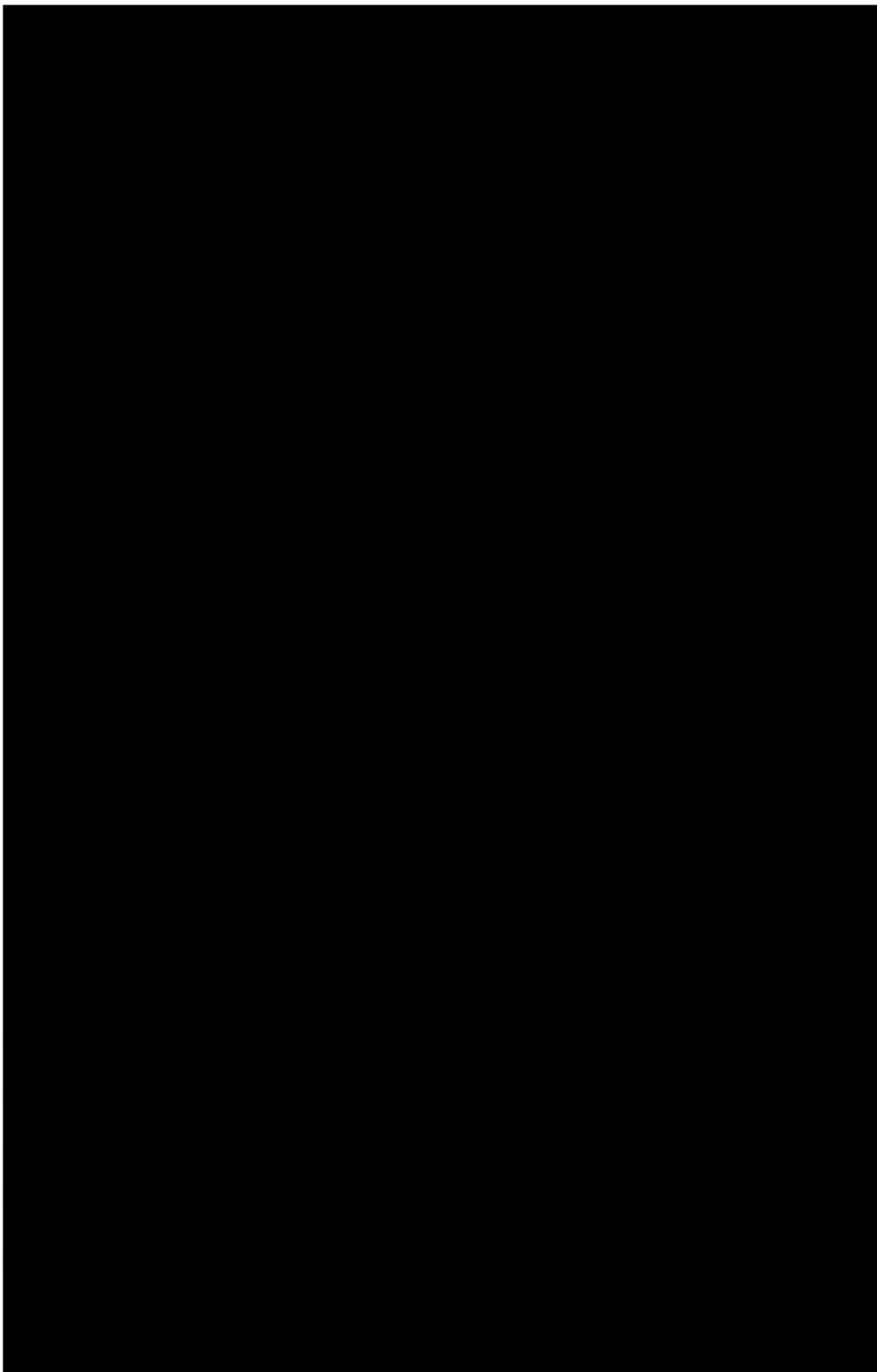
Hierzu gehören alle dem Vermieter entstehenden Kosten und Gebühren für Reinigung, Pflege, Prüfung und Wartung an Bauteilen und Anlagen, die in der Anlage 10 (Ü) „Schnittstellenliste“ bestehend aus

- der Tabelle "BAUTEILE U. ANLAGEN" DIN 276" und
- der Tabelle "PROZESSE" NACH GEFMA 100-2"

mit einem X in der Spalte „Betriebskosten, umlagefähig“ gekennzeichnet sind.

Darüber hinaus gehören zu den sonstigen umlagefähigen Betriebskosten die Kosten der Dachrinnenreinigung.





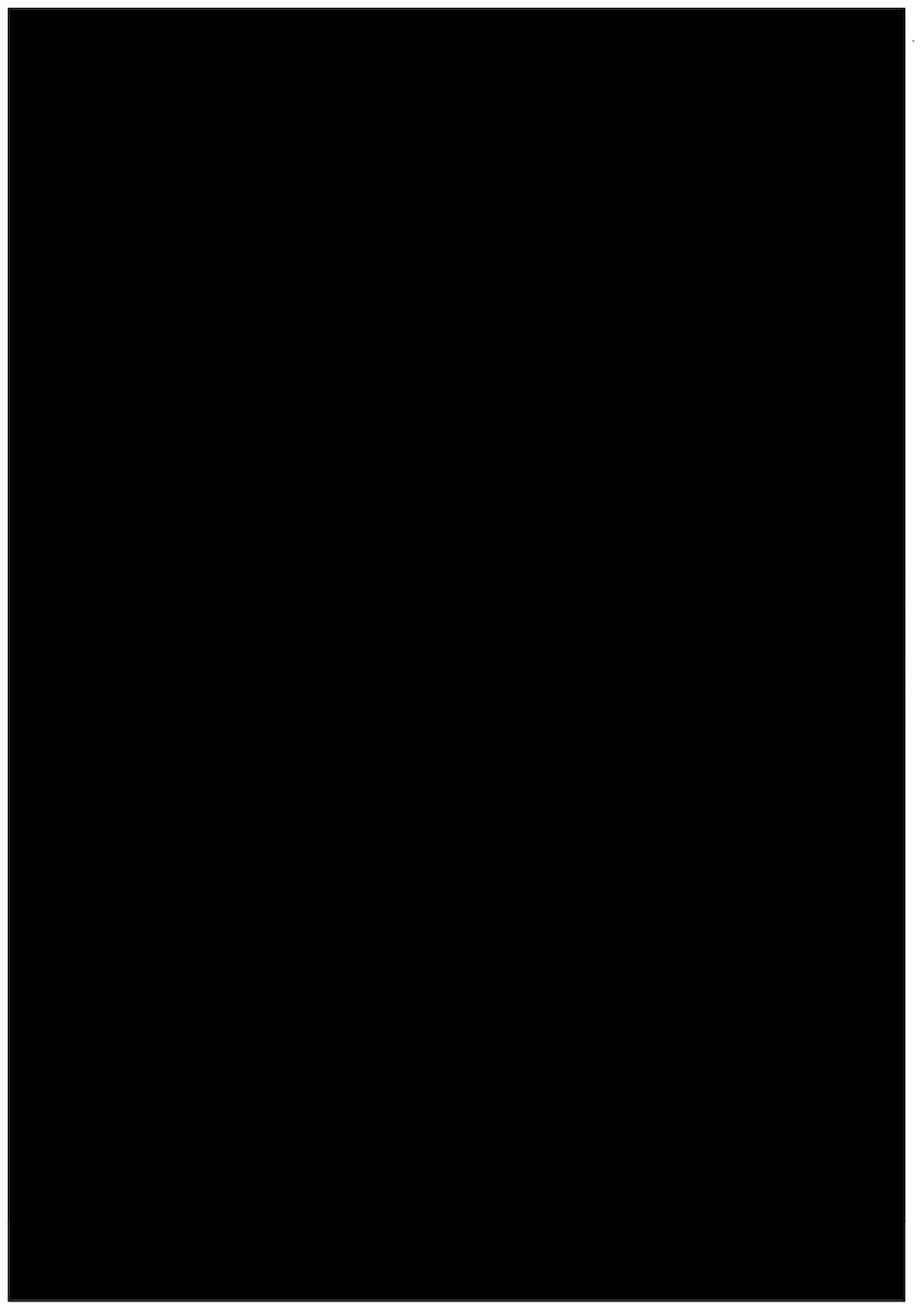


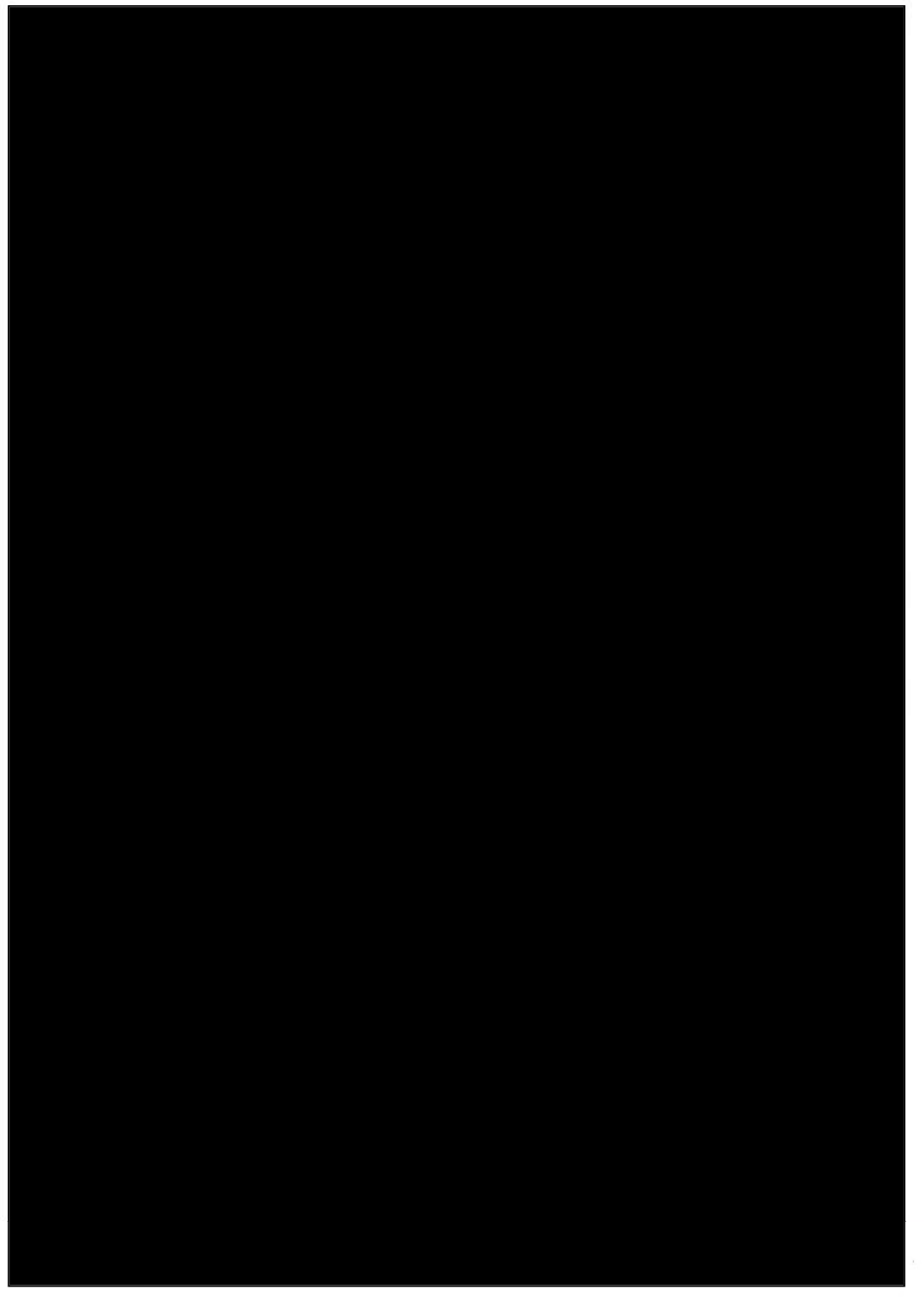


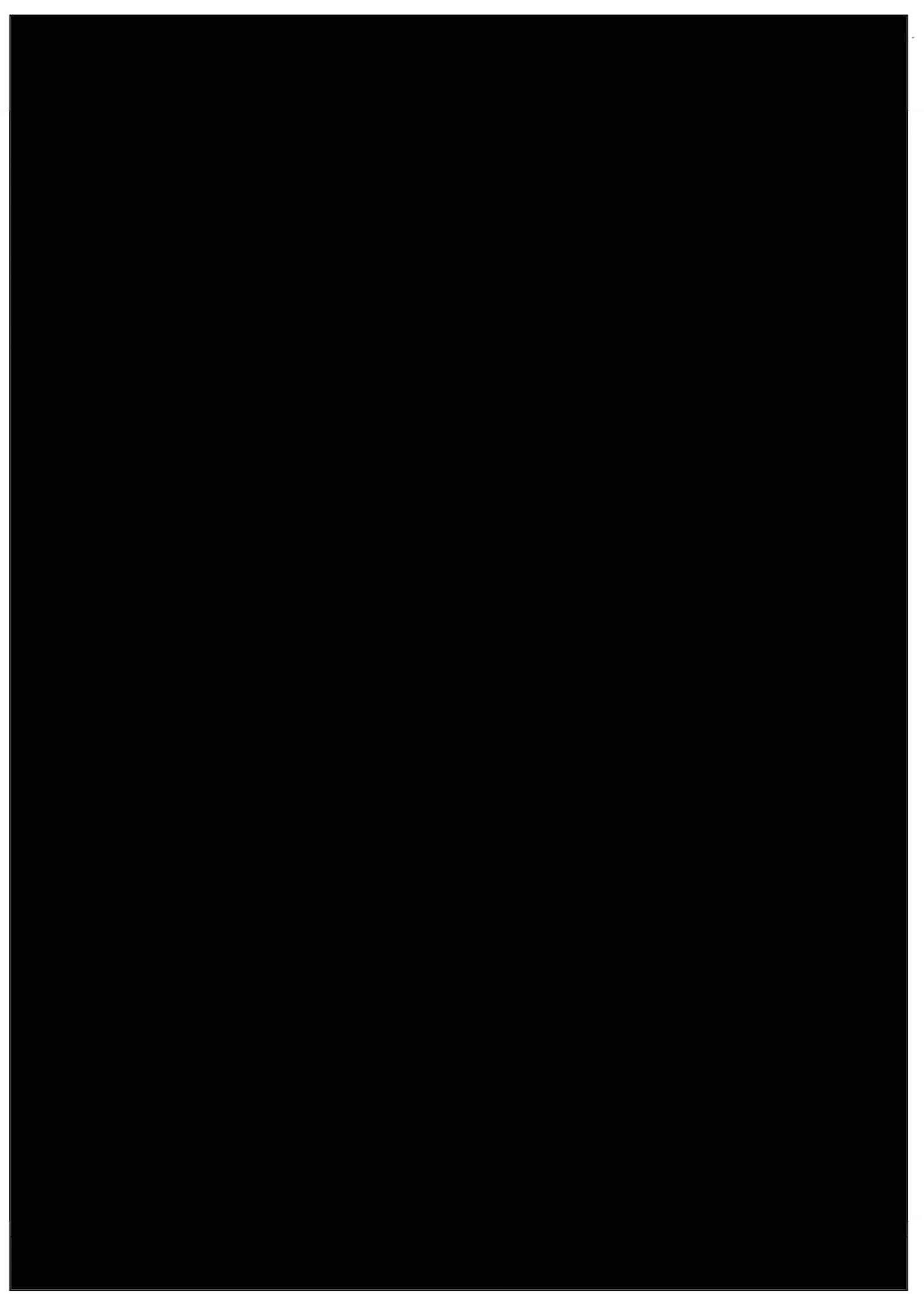


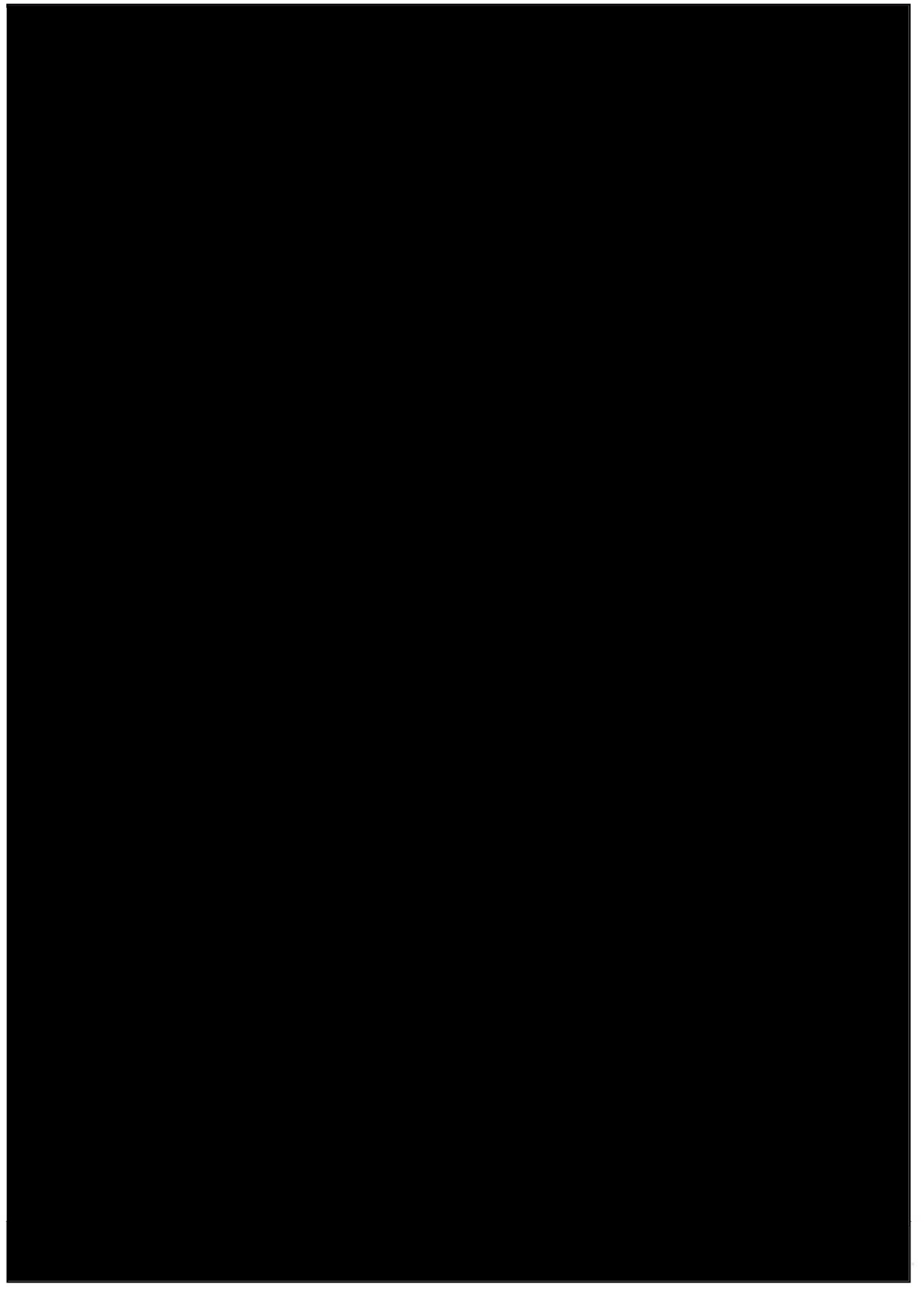


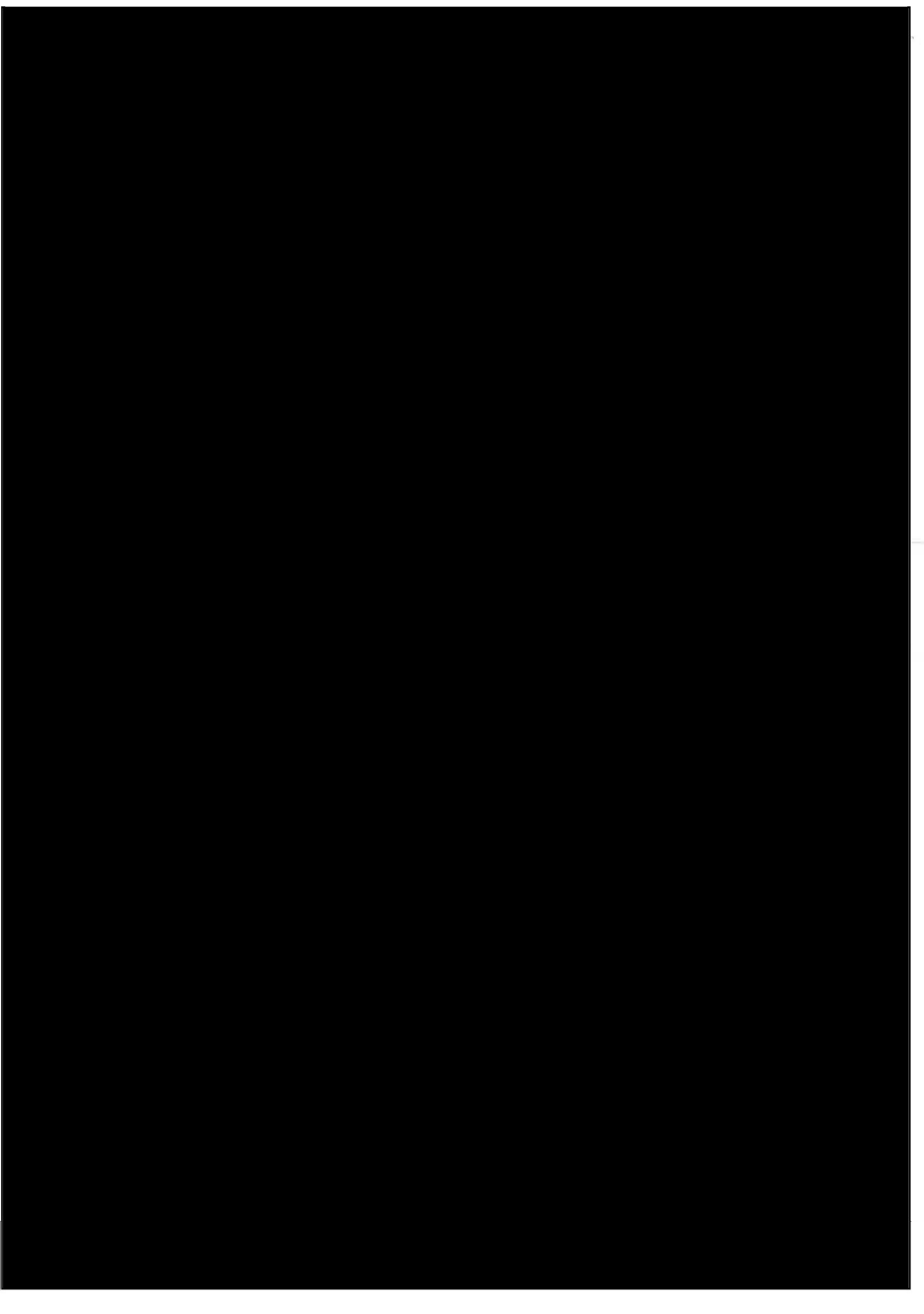


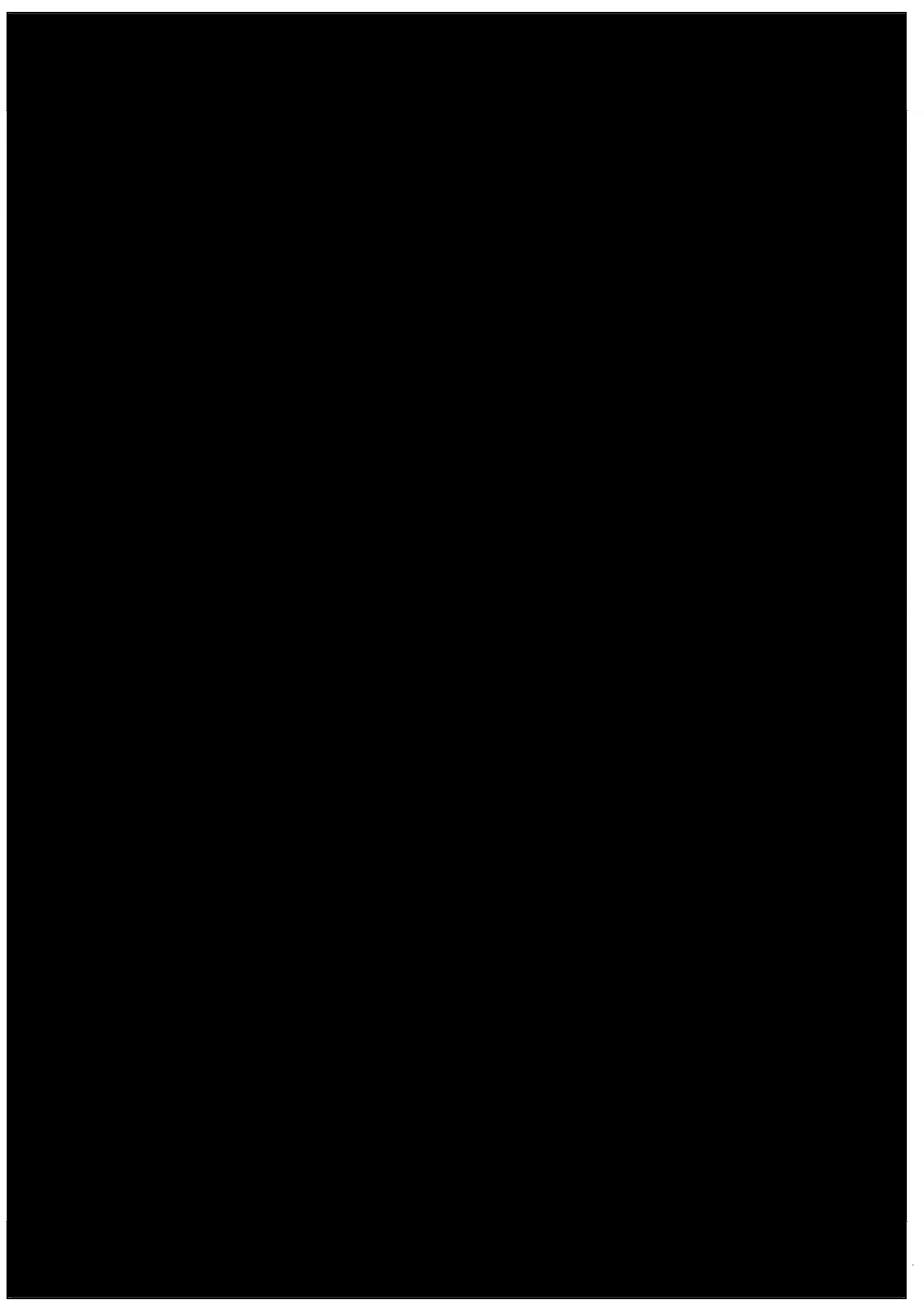




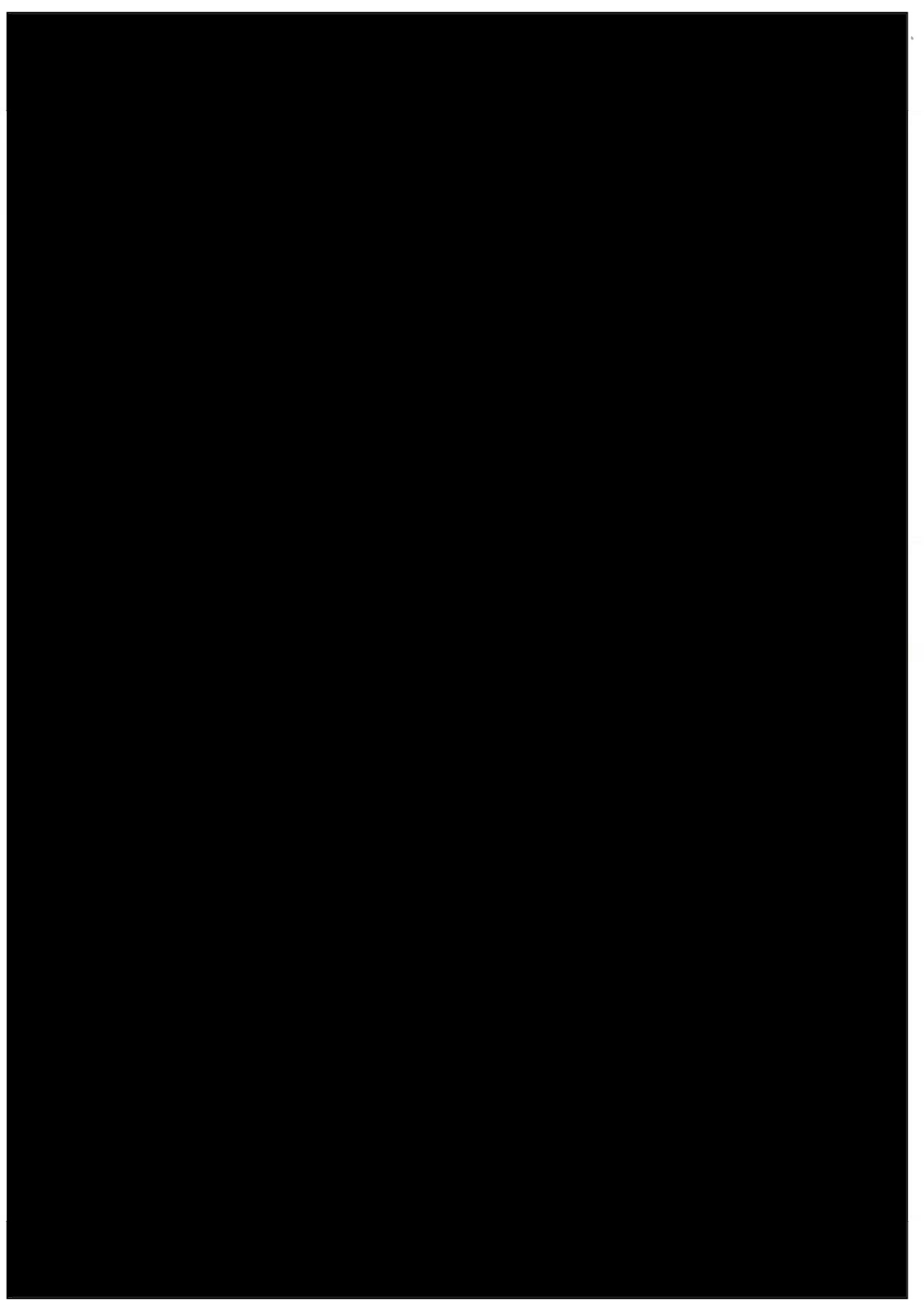


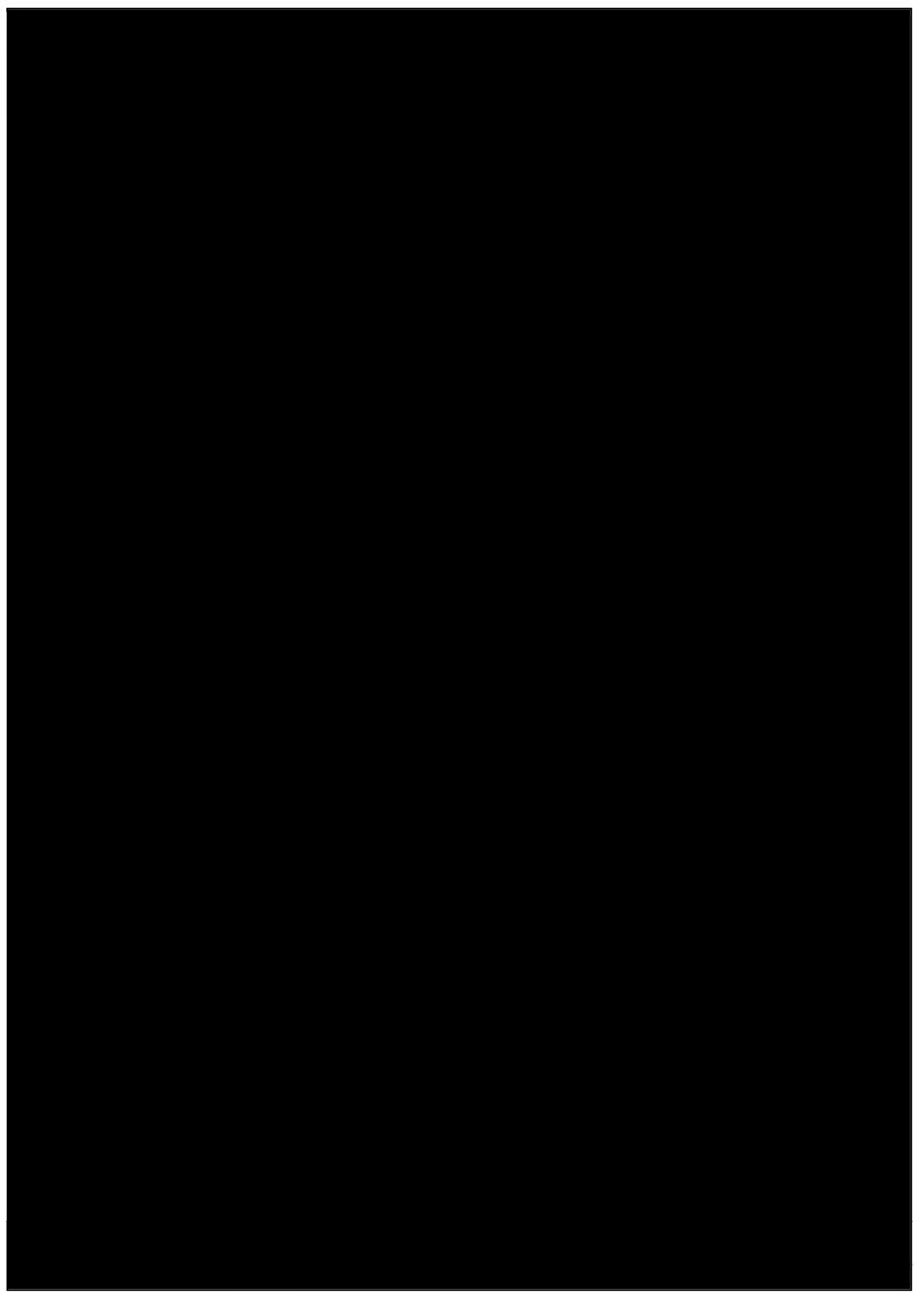


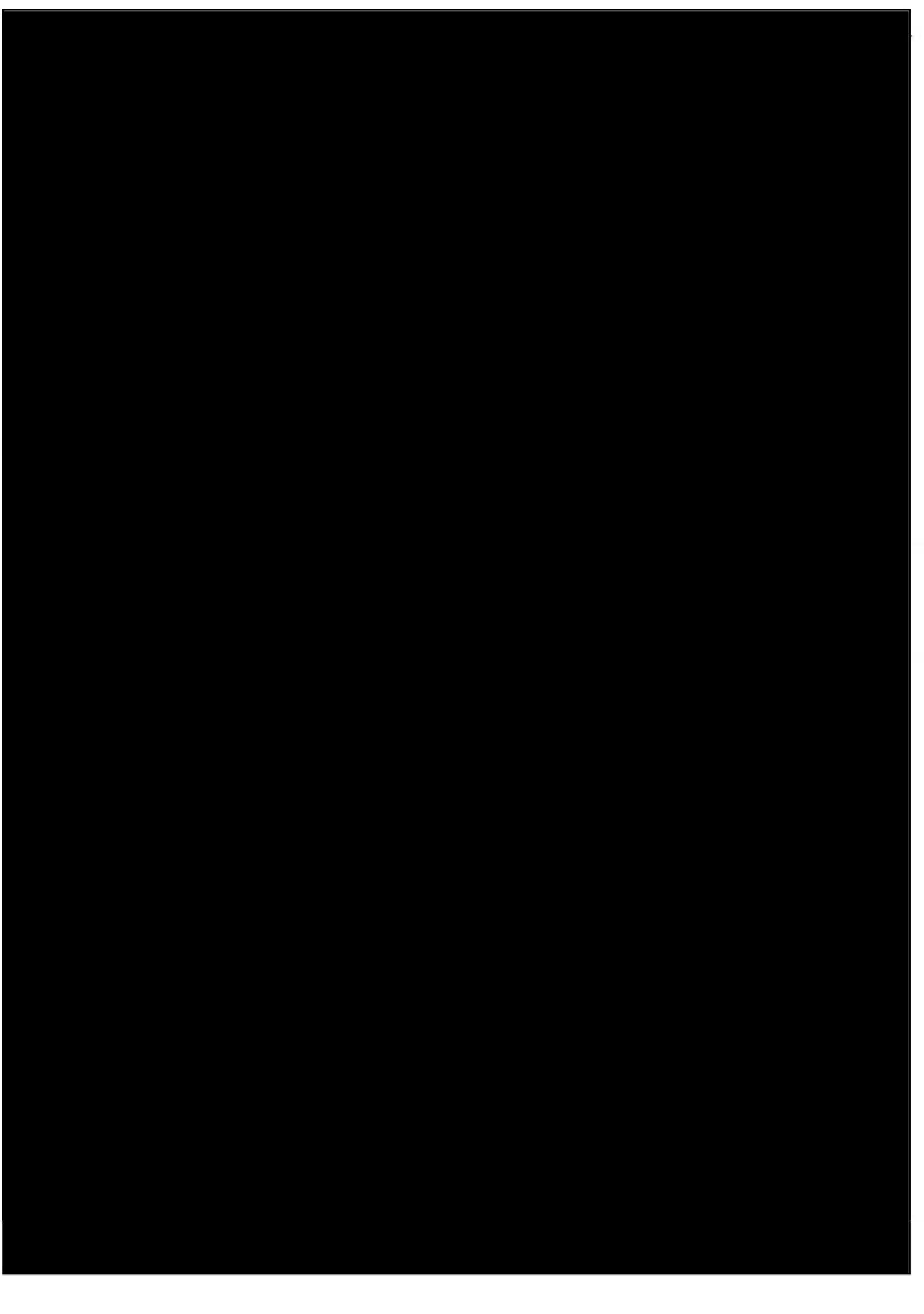


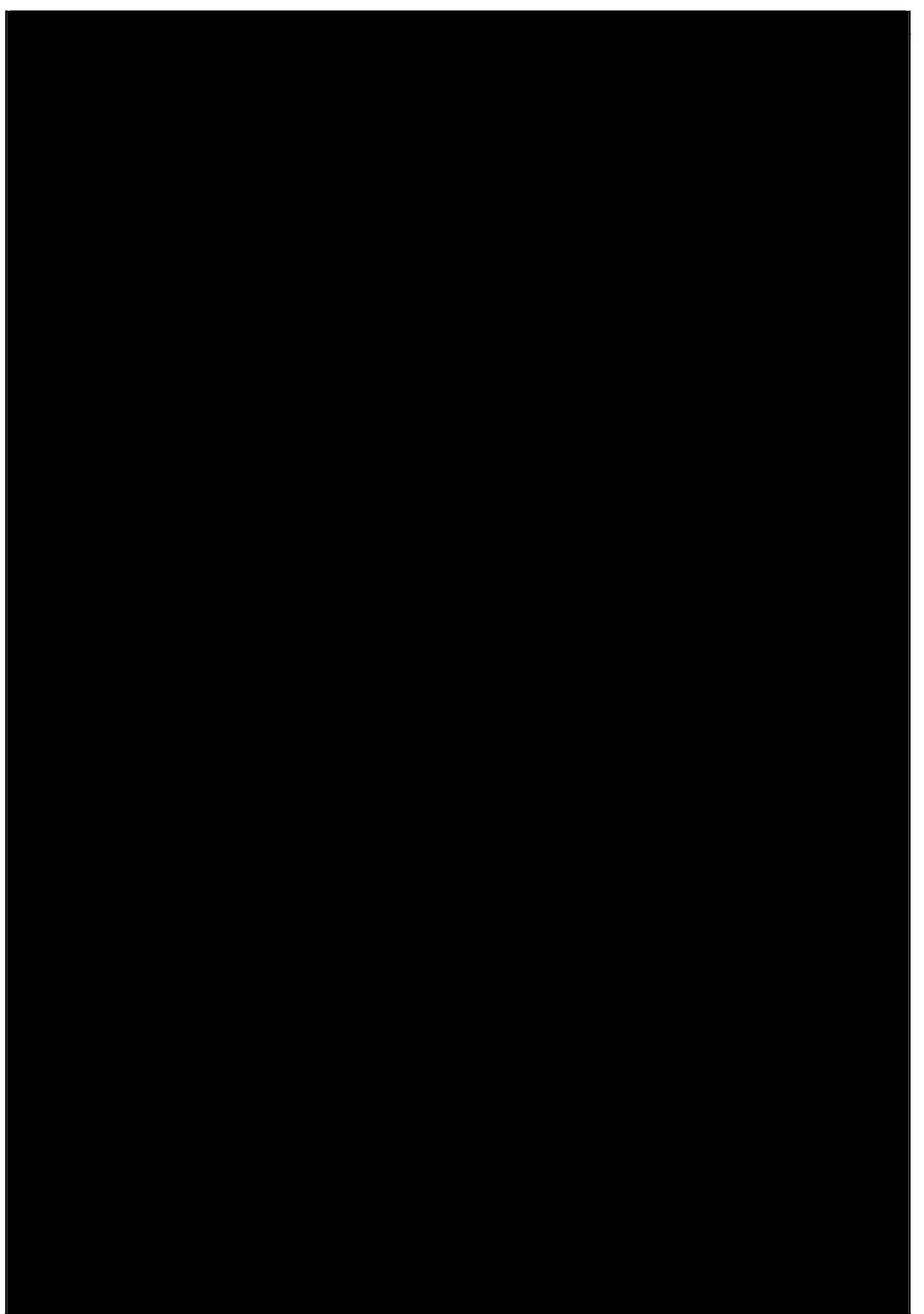


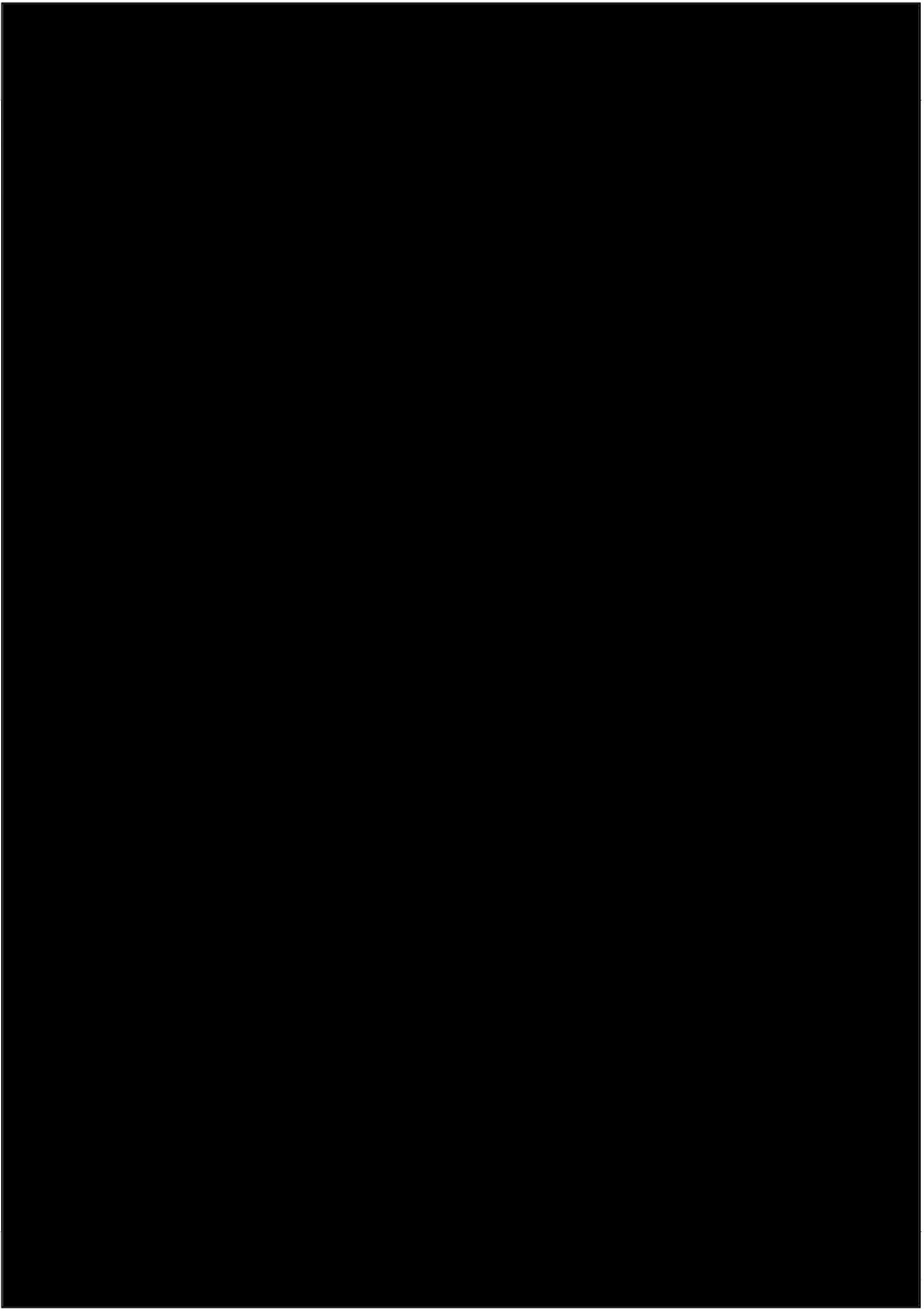


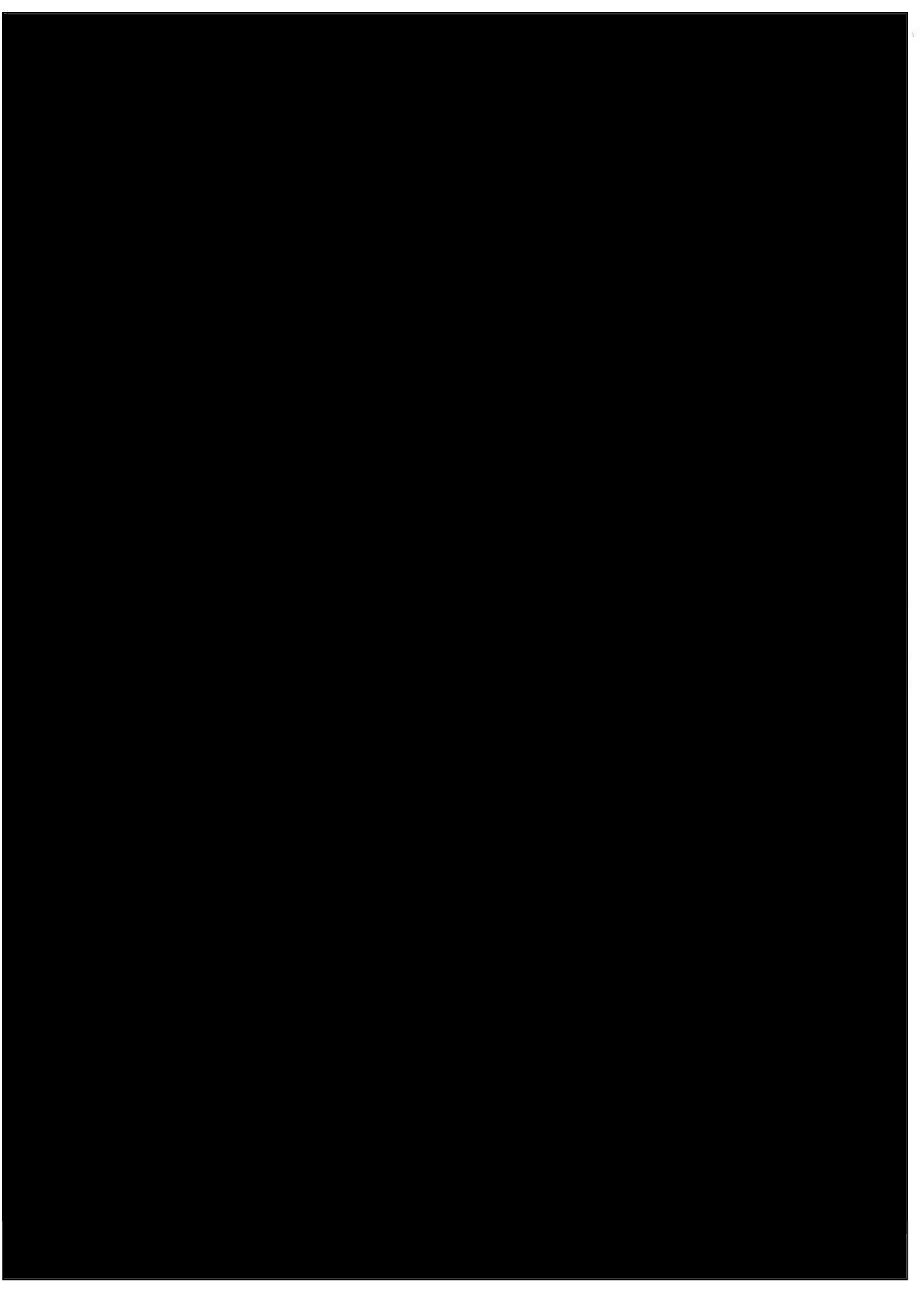


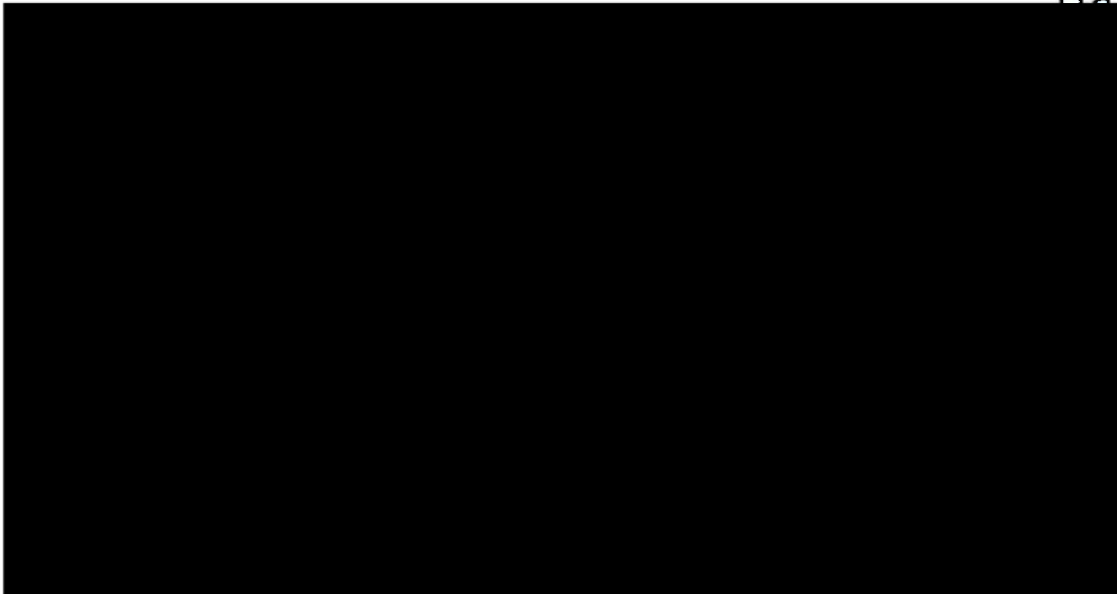












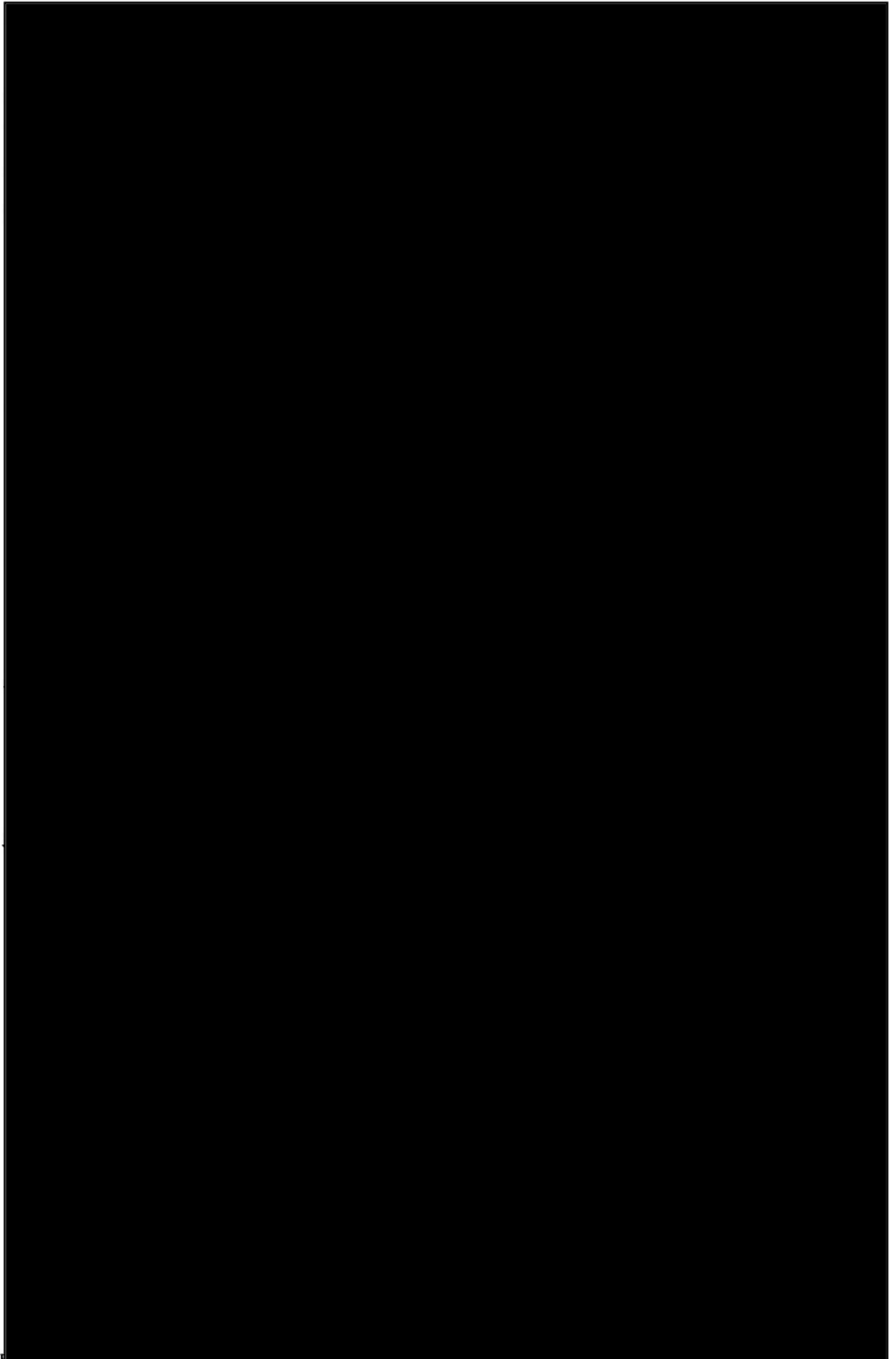
02. Juli 2018

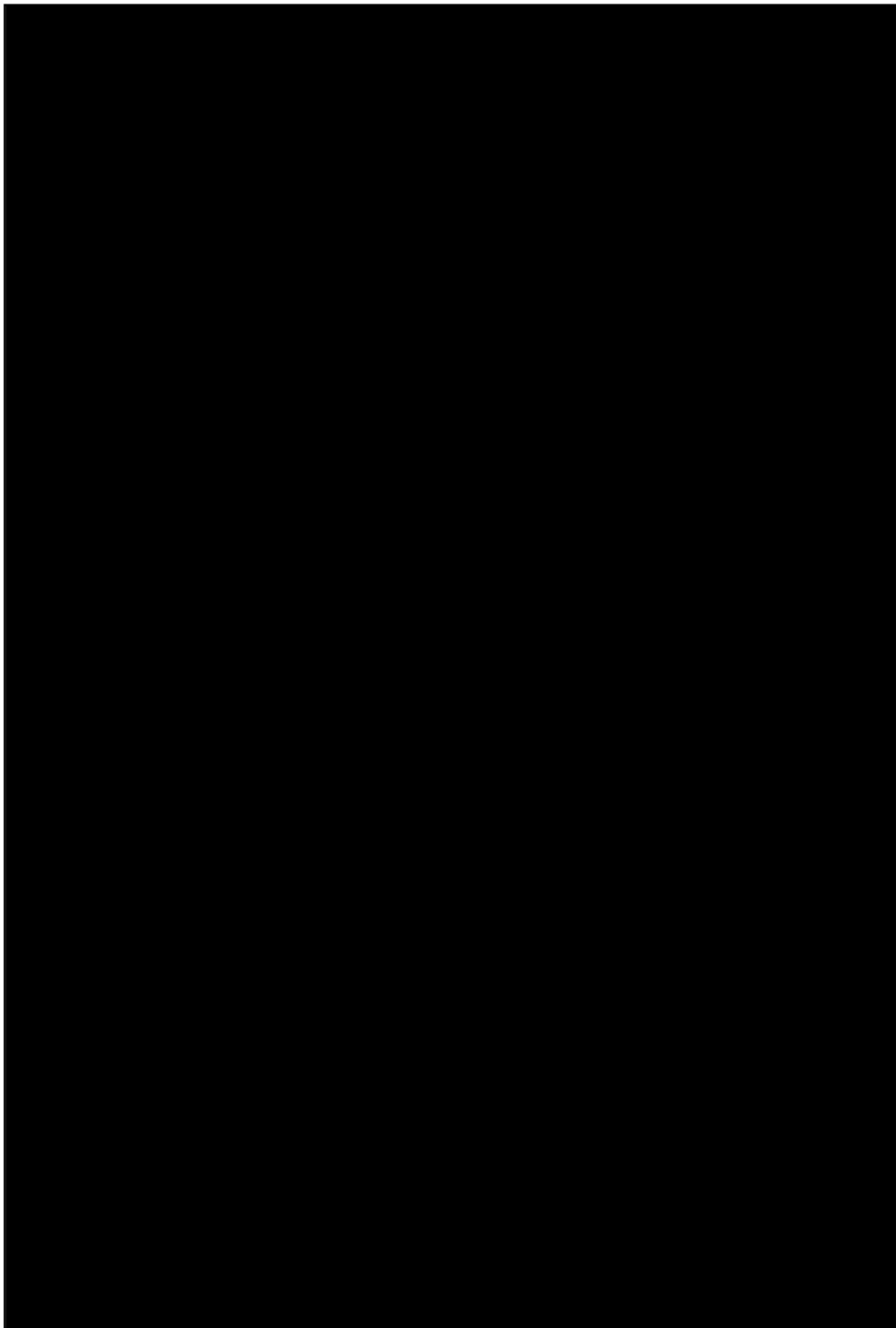






10





§

1

2

3

§

1.

2

3

§

D

Z

d

b

d

