

MIETVERTRAG mit Bauverpflichtung

HOCHSCHULE FÜR BILDENDE KÜNSTE (HFBK)
NEUBAU ERWEITERUNG ATELIERHAUS

MIETVERTRAG

zwischen der

3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG Hamburg,

vertreten durch die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH,

diese wiederum vertreten durch die [REDACTED]

[REDACTED] und [REDACTED]

Burchardstraße 8, 20095 Hamburg

– Vermieterin –

und der

Freie und Hansestadt Hamburg,

vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung,

diese wiederum vertreten durch das Mitglied des [REDACTED]

[REDACTED] und

den [REDACTED],

Hamburger Straße 37, 22083 Hamburg

– Mieterin –

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

Inhaltsverzeichnis

§ 1 MIETGEGENSTAND.....	3
§ 2 ÜBERGABE.....	9
§ 3 MIETDAUER	11
§ 4 NUTZUNGSZWECK	12
§ 5 MIETE.....	12
§ 6 NEBENKOSTEN.....	16
§ 7 ZAHLUNG.....	17
§ 8 AUFRECHNUNG/MINDERUNG/ZURÜCKBEHALTUNG.....	17
§ 9 UNTERHALTUNG	18
§ 10 SERVICE LEVEL VEREINBARUNG	19
§ 11 UNTERVERMIETUNG	19
§ 12 BAULICHE VERÄNDERUNGEN	20
§ 13 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES.....	23
§ 14 AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN	23
§ 15 HAFTUNG VERMIETER	24
§ 16 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT	25
§ 17 FLÄCHENAUFGABE	25
§ 18 [ENTFÄLLT]	26
§ 19 [ENTFÄLLT]	26
§ 20 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES.....	27
§ 21 ÜBERTRAGUNG	28
§ 22 NACHHALTIGKEIT.....	28
§ 23 SONSTIGE VEREINBARUNGEN	29
§ 24 HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ.....	31
§ 25 GREMIENVORBEHALT	31
§ 26 ANLAGEN.....	31

§ 1

MIETGEGENSTAND

- 1.1 Es wird auf dem Grundstück Lerchenfeld 2/4, 22081 Hamburg auf dem in dem beim Amtsgericht Hamburg geführten Grundbuch von Barmbek, Blatt 8045 (Flurstück 7092) und Blatt 6959 (Flurstück 7093) verzeichneten Grundstück (**Grundstück**) vermietet: Hochschule für bildende Künste.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude wird auch **Objekt** genannt.

- 1.2 Die Vermieterin vermietet an die Mieterin sämtliche Flächen im Gebäude (**Mietfläche**) :

1.2.1	Atelier im EG - 3. OG	ca. 1.541 m ²
	(Büroflächen)	
1.2.2	Lager im UG - 3. OG	ca. 240 m ²
	(Lagerflächen)	
1.2.3	sonstige Flächen, z. B. WC, Küche, Verkehrsflächen im UG - 3. OG	ca. 1.228 m ²
	Mietfläche MF/G	<hr/> ca. 3.009 m²
	zzgl. MF/G-0	ca. 715,53 m ²

- 1.3 Die Flächenberechnung 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 Fassung vom 1. Juni 2017.
- 1.4 Mietflächen, zugeordnete Außenflächen (gem. Anlage 1.5) und Stellplätze zusammen werden als Mietgegenstand bezeichnet.
- 1.5 Die genaue Lage des Mietgegenstandes ergibt sich aus **Anlage 1.5**, in denen die Mietflächen farblich gekennzeichnet sind.

- 1.6 Das Objekt wird von der Vermieterin neu erstellt. Ausführung des Bauvorhabens und Ausstattung des Mietgegenstandes sowie die verbindlich vereinbarte Raumaufteilung ergeben sich aus **Anlage 1.6**.
- 1.7 Die weitergehende Ausstattung und Einrichtung obliegt der Mieterin auf eigene Kosten und eigenes Risiko.
- 1.8 Zur Sicherstellung der vertragsgemäßen und termingerechten Fertigstellung vereinbaren die Parteien als spätesten Übergabetermin den 21.10.2020 (**Spätester Übergabetermin**) sowie die sich aus **Anlage 1.8** ergebenden Meilensteine als Vertragstermine.

1.8.1 Die Vermieterin hat die Vertragstermine einzuhalten und wird die Mieterin gemäß § 1.10.1 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.

1.8.2 Überschreitet die Vermieterin den Spätesten Übergabetermin, hat die Vermieterin pro Kalendertag der Verzögerung verschuldensunabhängig eine Vertragsstrafe in Höhe von ■■■■■ der Projektkosten gemäß Anlage 5.4, maximal jedoch ■■■■■ der Projektkosten gemäß Anlage 5.4, an die Mieterin zu zahlen. Dies gilt nicht, soweit die Mieterin selbst die Verzögerung zu vertreten hat oder soweit die Vermieterin infolge höherer Gewalt (wie 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 Übergabe des Mietgegenstandes geltend machen.

- 1.8.3 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 § 15 voraussetzen.
- 1.9 Da die Planung und Herstellung des Objekts noch nicht abgeschlossen ist, können sich noch Änderungen ergeben. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:
- 1.9.1 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. Sollte die Mieterin innerhalb von 3 Wochen nach Zugang der Mitteilung der Vermieterin über die Änderung der Planung keine Stellungnahme abgeben, gilt ihre Zustimmung als erteilt (*Zustimmungsfiktion*), sofern die Mitteilung der Vermieterin über beabsichtigte Planungsänderungen einen Hinweis auf die Zustimmungsfiktion enthält. Etwaige Mehrkosten durch Änderungen im Sinne dieses § 1.9.1 trägt die Vermieterin.
- 1.9.2 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*).
- 1.9.3 Sollte die Vermieterin sich darauf berufen, nicht zur Ausführung der Sonderwünsche verpflichtet zu sein, werden die Parteien einvernehmlich auf eine Lösung hinwirken.

- 1.9.4 Die Mieterin wird ihre Sonderwünsche schriftlich mitteilen. Daraufhin wird die Vermieterin der Mieterin für den jeweiligen Sonderwunsch innerhalb von 2 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.
- 1.9.5 Die Mieterin wird innerhalb von 2 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 innerhalb einer angemessenen Frist 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. Bei Meinungsverschiedenheiten im Rahmen von Sonderwünschen legt die Vermieterin der Mieterin auf deren Wunsch die Urkalkulation der betreffenden Gewerke vor.
- 1.9.6 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.
- 1.9.7 Die Mieterin wird innerhalb angemessener Frist nach dem Zugang des Angebots der Vermieterin schriftlich mitteilen, ob sie

die Ausführung des Sonderwunsches gemäß dem Angebot der Vermieterin freigibt.

- 1.9.8 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 prüfbar darzulegen. Bei Minderkosten verringert sich die Miete 1 im Sinne des § 5.4. Mehrkosten hat die Mieterin der Vermieterin zu erstatten. Die Erstattung erfolgt umgehend nach Abrechnung des jeweiligen Sonderwunsches. Alternativ kann jede Partei verlangen, dass die Mehr- oder Minderkosten sämtlicher Sonderwünsche erst nach Durchführung aller Baumaßnahmen insgesamt abgerechnet und insgesamt verbliebende Mehrkosten dann durch eine einmalige Zahlung erstattet werden.
- 1.9.9 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.
- 1.9.10 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.
- 1.9.11 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 sind.

- 1.9.12 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.
- 1.10 Die Parteien werden während der Planung und Herstellung des Objekts eng zusammenarbeiten.
- 1.10.1 Insbesondere werden sie monatliche Mieter-Vermieter-Besprechungen durchführen, in denen die Vermieterin die Mieterin zum Stand des Bauvorhabens informiert und angemessen in die Planung einbezieht. Sofern dies im Einzelfall erforderlich ist, finden die Besprechungen in kürzeren Abständen statt.
- 1.10.2 Die Geschäftsordnung der Mieter-Vermieter-Besprechungen und der Ansprechpartner auf Mieterseite sind in **Anlage 1.10** festgelegt.
- 1.10.3 Darüber hinaus ist die Mieterin berechtigt, in angemessenen Abständen nach vorheriger Absprache mit der Vermieterin die Baustelle zu besichtigen.
- 1.11 Nach Übergabe des Mietgegenstands wird die Vermieterin die genaue Größe der Mietflächen durch ein CAD-Aufmaß 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.
- 1.11.1 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 3 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.

1.11.2 Für den Fall von Flächenabweichungen, die sich aus dem Aufmaß gegenüber den in § 1.2 festgelegten Flächengrößen ergeben, gilt Folgendes: Eine Verringerung um jeweils mehr als 3% führt zu einer entsprechenden Herabsetzung der Miete und der flächenabhängigen Nebenkosten. Eine Erhöhung führt nicht zu einer Anpassung der Miete oder der flächenabhängigen Nebenkosten, es sei denn die Erhöhung beruht auf Sonderwünschen der Mieterin.

1.11.3 Die Vermieterin wird die Leistungen, die sie nach diesem Vertrag zu erbringen hat, an die Sprinkenhof GmbH übertragen, die diese Leistungen ihrerseits Nachunternehmern übertragen darf. Die Vermieterin wird die Sprinkenhof GmbH verpflichten, die für die Mieterin geltenden Vorschriften zur Vergabe von Aufträgen anzuwenden.

§ 2

ÜBERGABE

2.1 Der Mietgegenstand wird der Mieterin an dem spätesten Übergabetermin gemäß § 1.8, dem 21.10.2020, übergeben. Die Mieterin ist verpflichtet, den ihr vertragsgerecht angebotenen Mietgegenstand am Übergabetermin zu übernehmen. Die Vermieterin hat der Mieterin schriftlich

2.1.1 spätestens 9 Monate vor dem Spätesten Übergabetermin den genauen Monat der Übergabe,

2.1.2 spätestens 3 Monate vor dem nach § 2.1.1 mitgeteilten Übergabetermin die genaue Woche der Übergabe und

2.1.3 spätestens 6 Wochen vor der nach § 2.1.2 mitgeteilten Übergabewoche den genauen Tag der Übergabe (*Mitgeteilter Übergabetermin*),

jeweils verbindlich mitzuteilen.

- 2.2 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.
- 2.3 Bei der Übergabe des Mietgegenstandes 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Über den Abschluss von Mängelbeseitigungen nach Übergabe ist ein Protokoll anzufertigen.

- 2.6 Die Vermieterin wird der Mieterin die vollständige und geordnete Dokumentation mit dem Inhalt gemäß **Anlage 2.6** innerhalb von 3 Monaten nach Übergabe in elektronischer Form übermitteln.

§ 3

MIETDAUER

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Mietgegenstandes (*Mietbeginn*). Weigert sich die Mieterin, den Mietgegenstand zu übernehmen, obwohl sie dazu verpflichtet ist, gilt der Tag als Mietbeginn, an dem die Übergabe ohne die unberechtigte Weigerung hätte stattfinden können.
- 3.2 Der Mietvertrag wird für die Dauer von [REDACTED] fest abgeschlossen (*Festlaufzeit*). Die Parteien verpflichten sich, das genaue Datum des Mietbeginns sowie das Ende der Festlaufzeit im Übergabeprotokoll (§ 2.3) festzuhalten.
- 3.3 Die Mieterin ist berechtigt, die Festlaufzeit durch einseitige Erklärung (*Optionserklärung*) einmal um [REDACTED] (*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.
- 3.4 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.
- 3.5 Während der Festlaufzeit und der Optionsmietzeit ist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.
- 3.6 Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ergibt sich für beide Parteien aus den gesetzlichen Regelungen. Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB stellt die verspätete Übergabe des Mietgegenstands jedoch keinen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dar.

§ 4

NUTZUNGSZWECK

- 4.1 Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand während der gesamten Vertragslaufzeit wie folgt zu nutzen: **Hochschule für bildende Künste (Mietzweck)**.
- 4.2 Jede vom Mietzweck 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 führen würde.
- 4.3 Die Vermieterin haftet nicht dafür, dass der Mietgegenstand für eine vom Mietzweck abweichende Nutzung geeignet ist oder dass eine abweichende Nutzung rechtlich zulässig ist.
- 4.4 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.
- 4.5 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.

§ 5

MIETE

- 5.1 Die Mieterin ist verpflichtet, ab Mietbeginn monatlich folgende Zahlungen zu leisten:

Miete 1

EUR ██████

Miete 2 EUR [REDACTED]

Nebenkostenvorauszahlung EUR [REDACTED]

Insgesamt EUR [REDACTED]

5.2 Die Miete besteht aus den Teilen *Miete 1* und *Miete 2* (zusammen *Miete*).

5.3 **Anlage 5.3** enthält eine Aufstellung der jeweiligen Miete 1 und Miete 2 pro Flächenkategorie gemäß § 1.2. Die Mieterin zahlt an die Vermieterin einen Investitionszuschuss in Höhe von EUR [REDACTED]. Dieser ist mietsenkend in Miete 1 berücksichtigt (siehe **Anlage 5.4**). Die Zahlung des Zuschusses gliedert sich wie folgt:

2018: EUR [REDACTED]

2019: EUR [REDACTED]

2020: EUR [REDACTED]

Die Entrichtung des jeweiligen Investitionszuschusses erfolgt spätestens zum 31.12. des jeweiligen Jahres oder auf Abruf der Vermieterin im Zuge des Baufortschritts auf das nachfolgende Konto der Vermieterin:

Bank: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

5.4 Die Miete 1 wurde vorläufig auf Basis der kalkulierten Kosten des Bauvorhabens unter Verrechnung des Investitionszuschusses (Gesamtprojektkosten) und der Finanzierungskosten gemäß **Anlage 5.4** sowie der in § 1.2 angegebenen Flächen berechnet.

5.4.1 Bei den Projektkosten gemäß **Anlage 5.4** handelt es sich um einen garantierten Maximalpreis. Die Vermieterin wird sich bei der weiteren Planung und Ausführung des Mietgegenstandes um technisch-wirtschaftliche und umweltverträgliche Lösungs-

möglichkeiten bemühen, die zu Kostensenkungen ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen. Die Vermieterin ist verpflichtet, nach Abschluss des Bauvorhabens eine Schlussabrechnung vorzulegen. An Kostensenkungen stehen der Mieterin nach Abzug der von der Vermieterin an einen Totalübernehmer zu zahlenden Totalübernehmerprämie in Höhe von EUR [REDACTED] zu.

5.4.2 Die Vermieterin ist verpflichtet, die Miete 1 entsprechend des der Mieterin zustehenden Anteils an den Kostensenkungen und entsprechend der tatsächlichen Flächengrößen gemäß § 1.11.2 anzupassen.

5.4.3 Die Miete wird jeweils neu berechnet und im Wege eines Nachtrags zum Vertragsbestandteil gemacht:

- a) nach Fixierung der Finanzierungskosten
- b) rückwirkend nach Abrechnung des garantierten Maximalpreises gemäß **Anlage 5.4** und Feststellung der tatsächlichen Flächengrößen.

5.5 Die Miete 2 wurde auf Basis der kalkulierten Unterhaltungs- und Verwaltungskosten des Mietgegenstandes gemäß **Anlage 5.5** berechnet. Sie wird wie folgt angepasst:

5.5.1 Die in **Anlage 5.5** aufgeführten Bestandteile der Miete 2 sind an folgende vom Statistischen Bundesamt ermittelte Indizes gekoppelt:

- für Unterhaltungsleistungen gilt der Baupreisindex für Bürogebäude auf der Basis 2010 = 100;
- für Verwaltungsleistungen gilt der Verbraucherpreisindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) für Deutschland auf der Basis 2010 = 100.

- 5.5.2 Der jeweilige Bestandteil der Miete 2 ändert sich zum 1. Januar (*Anpassungstichtag*) eines jeden dritten Jahres automatisch in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der jeweils maßgebliche Index auf der Basis 2010 = 100 gegenüber dem Stand bei Mietbeginn oder – im Falle bereits erfolgter Mietanpassungen – dem Stand der letzten Mietanpassung verändert hat.
- 5.5.3 Die veränderte Miete 2 ist automatisch vom jeweiligen Anpassungstichtag geschuldet, auch wenn die neue Miethöhe dem anderen Vertragspartner erst später mitgeteilt wird. Solange die Mieterin von der Vermieterin jedoch keine schriftliche Neuberechnung der veränderten Miete 2 erhalten hat, treten bezüglich des Änderungsbetrages die Wirkungen eines Zahlungsverzuges nicht ein.
- 5.5.4 Sollte der für die Anwendung dieser Wertsicherungsklausel jeweils maßgebliche Index umbasiert oder nicht mehr veröffentlicht werden, so vereinbaren die Parteien bereits jetzt, dass der zuvor maßgebliche Index automatisch auf einen umbasierten oder neuen Index umgestellt wird.
- 5.5.5 Die Parteien gehen davon aus, dass vorstehende Vereinbarung über die Mietanpassung nach dem Preisklauselgesetz zulässig ist. Für den Fall, dass diese Annahme unzutreffend sein sollte, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine zulässige Regelung zu treffen, die den in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen und deren wirtschaftlichem Zweck am nächsten kommt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Preisklauselgesetzes.
- 5.6 Die Miete erhöht sich um die gesetzlich anfallende Umsatzsteuer. Die Vermieterin verpflichtet sich, – selbst soweit rechtlich zulässig – nicht zur Umsatzsteuer zu optieren. Dies gilt nicht, soweit die Mieterin zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

- 5.7 Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin von zu zahlenden Grundsteuerbeträgen freizustellen oder Ersatz für bereits gezahlte –auf die Grundsteuer entfallende – Beträge zu leisten.

§ 6

NEBENKOSTEN

- 6.1 Die Mieterin trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß **Anlage 6.1**.
- 6.2 Soweit nach Abschluss dieses Mietvertrags Gebühren, Abgaben oder sonst im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung stehende Kosten neu eingeführt werden, die laut BGB umlagefähige Betriebskosten darstellen, ist die Vermieterin berechtigt, diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Mieterin umzulegen.
- 6.3 Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- 6.4 Mit Ablauf von 2 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.
- 6.5 Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden 2 Monate nach Zustellung der Abrechnung fällig.
- 6.6 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.
- 6.7 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

ZAHLUNG

- 7.1 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 nachfolgenden Konto der Vermieterin maßgeblich.

Bank:
IBAN:
BIC:

Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin die Bankverbindung innerhalb von 2 Wochen nach Vertragsunterzeichnung schriftlich mitzuteilen.

- 7.2 Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung der Miete und der Nebenkostenvorauszahlung beginnt mit dem Mietbeginn (§ 3.1). Sollte der Mietbeginn nicht auf einen Monatsersten fallen, sind die Zahlungen für diesen Monat zeitanteilig am 3. Werktag nach Mietbeginn zu leisten.

§ 8

AUFRECHNUNG/MINDERUNG/ZURÜCKBEHALTUNG

- 8.1 Die Mieterin kann gegen Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag nur mit unbestrittenen, von der Vermieterin anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.
- 8.2 Ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht kann die Mieterin nur ausüben, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Mietforderung schriftlich angezeigt hat.

- 8.3 Eine Minderung wegen äußerer Einwirkungen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z. B. Lärm, Luftverschmutzung, Geruch), ist ausgeschlossen.

§ 9

UNTERHALTUNG

- 9.1 Die Vermieterin ist zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparatur sowie Betriebsleistungen (*Unterhaltung*) hinsichtlich der ihr in **Anlage 9, Teile A und B** zugeordneten Bereiche verpflichtet. **Anlage 9, Teil A** umfasst insbesondere die Verpflichtung der Vermieterin zur Unterhaltung von Dach und Fach.
- 9.2 Die Mieterin ist zur Unterhaltung in Bezug auf alle sonstigen in **Anlage 9, Teil B**, aufgeführten Bereiche verpflichtet.
- 9.3 Der Umfang, die zeitlichen Abstände sowie die sonstige Art und Weise der Durchführung der Unterhaltung sind für die Vermieterin in **Anlage 9, Teil C** und für die Mieterin in **Anlage 9, Teil D** verbindlich definiert.
- 9.4 Die Mieterin kann durch einseitige schriftliche Erklärung bewirken, dass die Verpflichtung der Vermieterin zur Unterhaltung innerhalb des Mietgegenstandes gemäß **Anlage 9, Teil B** ganz oder teilweise auf die Mieterin mit Wirkung zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Zugang der Erklärung bei der Vermieterin übergeht. In diesem Fall erlischt die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des gemäß **Anlage 5.3** auf die Unterhaltung innerhalb des Mietgegenstandes bezogenen Anteils der Miete 2. Es wird klargestellt, dass die Mieterin nicht berechtigt ist, den Übergang der Verpflichtungen der Vermieterin zur Unterhaltung gemäß **Anlage 9, Teil A** auf sich zu bewirken.
- 9.5 Wünscht die Mieterin einen ganzen oder teilweisen Übergang ihrer Verpflichtung zur Unterhaltung gemäß § 9.2 auf die Vermieterin, wird sie dies der Vermieterin schriftlich mitteilen. Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Mitteilung ein schriftliches Angebot mit einer prüfbaren Darstellung der Erhöhung der Miete 2 aufgrund der Übertragung der Verpflichtung auf die Vermieterin vorzulegen. Die

Mieterin kann das Angebot der Vermieterin innerhalb von 2 Wochen nach Zugang schriftlich annehmen. In diesem Fall geht die Verpflichtung der Mieterin zur Unterhaltung entsprechend der jeweiligen Vereinbarung der Parteien mit Wirkung zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Zugang der Annahmeerklärung bei der Vermieterin auf die Vermieterin über.

- 9.6 Die Parteien werden den jeweiligen Übergang der Verpflichtungen nach § 9.4 oder § 9.5 sowie die jeweilige Anpassung der Miete in einem Nachtrag festhalten.

§ 10

SERVICE LEVEL VEREINBARUNG

- 10.1 Die von der Vermieterin in Erfüllung ihrer Pflichten nach § 9.1 erbrachten Leistungen werden einer Bewertung gemäß der in **Anlage 10.1** festgelegten Regelung unterzogen. Ergibt sich im Rahmen dieser Bewertung eine negative Abweichung von den in **Anlage 10.1** festgelegten Standards, ist die Mieterin berechtigt, die Miete 2 um einen Malus zu kürzen. Der Malus ist quartalsweise entsprechend den Vorgaben in **Anlage 10.1** zu ermitteln und wird mit der auf den Bewertungszeitraum folgenden Mietzahlung fällig.
- 10.2 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.
- 10.3 Der Malus ist ausgeschlossen, wenn die Vermieterin die Nichteinhaltung der Standards in **Anlage 10.1** nicht zu vertreten hat.

§ 11

UNTERVERMIETUNG

- 11.1 Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der zur Nutzung überlassenen Räume – ganz oder teilweise – setzt die schriftliche Zustimmung der

Vermieterin voraus. Die Vermieterin darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Untervermietung zum Verlust von der Vermieterin gewährten Beihilfen führen würde.

- 11.2 Sofern die Vermieterin ihre Zustimmung zur Untervermietung verweigert, ist das Kündigungsrecht der Mieterin gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen.
- 11.3 Die Vermieterin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zu einer Untervermietung/Gebrauchsüberlassung, die dem Mietzweck nach § 4.1 entspricht. Die Vermieterin erteilt Ihre Zustimmung, dass die Mieterin das Objekt der Hochschule für bildende Künste (**Nutzerin**) zur Nutzung überlassen wird. Ihr ist bekannt, dass die Mieterin die Nutzerin zur Geltendmachung der Rechte aus diesem Vertrag bevollmächtigen wird.
- 11.4 Die Vermieterin erteilt hiermit ferner ihre Zustimmung für die Untervermietung von Garagen, Stellplätzen, Kantinenräumen (nebst diesbezüglichen Nebenräumen) sowie Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.
- 11.5 Die Mieterin hat sicherzustellen, dass anfallende Grundsteuer auf den Untermieter umgelegt wird.
- 11.6 Entfällt.
- 11.7 Die Mieterin wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die rechtzeitige Räumung durch Untermieter auf eigene Kosten durchsetzen und die Vermieterin von Ansprüchen der Untermieter freihalten. Bis zur freien Übergabe des Mietgegenstandes bleibt die Mieterin zur Zahlung der Miete verpflichtet.

§ 12

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- 12.1 Bauliche Veränderungen, die in die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Objekts eingreifen, werden nach Maße von § 12.2 von der Vermieterin durchgeführt. Sonstige bauliche Veränderungen hat die Mieterin der Ver-

mieterin mindestens 2 Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen.

- 12.2 Wünscht die Mieterin bauliche Veränderungen im Sinne des § 12.1 Satz 1 (Änderungswünsche), ist die Vermieterin verpflichtet, diese auszuführen, es sei denn sie ist technisch oder organisatorisch nicht darauf eingerichtet. Diese Verpflichtung der Vermieterin gilt auch für die Ausführung sonstiger baulicher Veränderungen gemäß § 12.1 S. 2, sofern die Mieterin dies wünscht. Kann die Vermieterin die Änderungswünsche aus den vorgenannten Gründen nicht oder innerhalb einer von der Mieterin gewünschten angemessenen Frist nicht ausführen, werden sich die Parteien einvernehmlich auf eine Lösung verständigen. Die Lösung kann auch darin bestehen, dass die Mieterin die baulichen Veränderungen ausführt. Die Verantwortung und Zuständigkeit der Vermieterin bezüglich der Unterhaltung des Gebäudes gemäß § 9 bleibt in jedem Fall unberührt. Die Vermieterin darf die Ausführung im Übrigen nur aus wichtigem Grund verweigern. Die Vermieterin ist, sofern der Nutzungszweck gem. § 4 durch die bauliche Veränderung eingeschränkt wird, in entsprechender Anwendung des § 20.2 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.
- 12.3 Im Übrigen gelten die Vereinbarungen zu den Sonderwünschen (§ 1.9.2-1.9.9) entsprechend. Die Mieterin kann im Fall baulicher Veränderungen alternativ zur Kostentragungsregelung des § 1.9.8 f. verlangen, dass bei Planung und Ausführung entstehende Kosten durch eine entsprechende Anpassung der Miete über den Verlauf der Mietdauer nach § 3.2 erstattet werden. Dies gilt nur, sofern sich die Parteien über eine Finanzierung verständigen.

Nimmt die Mieterin bauliche Veränderungen selbst vor, führt sie sie nach den aktuell gültigen technischen Regeln durch und trägt hierfür die Haftung. Erforderliche Genehmigungen hat sie auf eigene Kosten zu be-

schaffen. Bauliche Veränderungen, die die Mieterin selbst ausführt, haben keine Auswirkungen auf die Höhe der Miete 1.

- 12.4 Die Vermieterin behält sich im Einzelfall vor, eine Anpassung der Miete 2 zu verlangen, falls bauliche Veränderungen Auswirkungen auf die von ihr kalkulierten Unterhaltungs- und Verwaltungskosten des Objekts haben.
- 12.5 Die Mieterin ist berechtigt, die in Anlage 9 Teile C, 2.2 aufgeführten Gebäudeteile im Rahmen von Kunstprojekten zu bearbeiten und umzugestalten. Durch die Bearbeitung bzw. Umgestaltung erfolgt eine Widmung des Gebäudeteils als Kunstobjekt. Bauteile gelten ab dem Bearbeitungszeitpunkt bis zur Entwidmung durch die Mieterin als Kunstobjekt. Jede Umgestaltung ist der Vermieterin aus Dokumentationsgründen binnen 14 Tagen schriftlich oder in Textform (E-Mail genügt) mitzuteilen.
 - 12.5.1 Durch die Umgestaltung darf die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sowie die Sicherheits- und Brandschutzvorkehrungen nicht beeinträchtigt oder aufgehoben werden. Die Mieterin stellt sicher, dass die Kunstobjekte nicht zur Aufhebung bereits erteilter behördlicher Genehmigungen führen. Die Mieterin trägt das Risiko und die Kosten für behördliche Genehmigungen, die durch die Widmung als Kunstobjekt neben den bestehenden Genehmigungen erforderlich werden. Sie erfüllt etwaige behördliche Auflagen selbstständig auf eigene Kosten.
 - 12.5.2 Die Vermieterin ist über die Widmung als Kunstobjekts binnen 14 Tagen zu informieren. Kunstobjekte unterliegen nicht den Regeln der Anlage 10.1. Die Kunstobjekte gelten weder als Mangel noch als Schaden. Die Mieterin haftet der Vermieterin für Schäden am Gebäude, die vorsätzlich oder grob fahrlässig bei der Umsetzung der Kunstobjekte verursacht werden.“
 - 12.5.3 Die Instandhaltungspflicht der Vermieterin gem. § 9.1 wird von der Widmung als Kunstobjekt grundsätzlich nicht berührt. Sie

besteht jedoch nicht, solange ein Gebäudeteil Bestandteil eines Kunstobjektes ist.

- 12.5.4 Die Mieterin ist verpflichtet, die Kosten dafür zu tragen, die umgestalteten Gebäudeteile jeweils im Zeitpunkt der nächsten sich aus Anlage 9 Teil C ergebenden turnusmäßig anstehenden Instandhaltungsmaßnahme gemäß Unterhaltungsplan, spätestens jedoch vor der Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 17, wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen. Die Mieterin hat das Recht, einseitig einzelne Instandhaltungsmaßnahmen für ein Kunstobjekt auszusetzen. Sie hat dies der Vermieterin binnen 14 Tagen ab Zugang einer Vermieteranfrage zur geplanten Durchführung der entsprechenden Instandhaltungsmaßnahme anzuzeigen. Die Vermieterin kann der Aussetzung nur widersprechen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebäudeteils zu erwarten ist.

§ 13

BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

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

§ 14

AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN

- 14.1 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.

- 14.2 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.

§ 15

HAFTUNG VERMIETER

- 15.1 Die Mieterin kann Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur geltend machen, wenn und soweit sie
- 15.1.1 auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder
 - 15.1.2 auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihre Erfüllungsgehilfen oder
 - 15.1.3 auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder
 - 15.1.4 auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes oder
 - 15.1.5 auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen
- beruhen.

- 15.2 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 unverzüg-

lich sowohl der Vermieterin als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen anzuzeigen.

- 15.3 Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen in diesem Mietvertrag gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen der Vermieterin.

§ 16

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

- 16.1 Die Verkehrssicherungspflicht der Vermieterin richtet sich nach **Anlage 9**.
- 16.2 Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt, soweit sie nicht die Vermieterin übernommen hat.
- 16.3 Jede Partei hat die jeweils andere Partei von etwaigen Ansprüchen Dritter aus und im Zusammenhang mit einer Verletzung der jeweils übernommenen Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 17

FLÄCHENAUFGABE

- 17.1 Die Parteien können sich über die Aufgabe von Teilflächen einvernehmlich verständigen (Flächenaufgabe).
- 17.2 Die Flächenaufgabe setzt voraus:
- 17.2.1 Die Teilfläche muss selbständig vermietbar sein. Das bedeutet, dass jede Teilfläche
- mindestens 500 m² groß sein muss;
 - einfach mittels (soweit vorhanden) Treppe oder Aufzug des Gebäudes unmittelbar von der Straße aus erreichbar sein muss;
 - einen Fluchtweg haben muss, der nicht über die Mietfläche eines anderen Mieters führt (es darf jedoch ein weiterer

Fluchtweg über die Mietfläche eines anderen Mieters führen);

- über eigene Zähler für (soweit anwendbar) Gas, Wasser, Heizung oder Strom verfügt, wenn solche Zähler vernünftigerweise als Standard des Gebäudes angesehen werden.

17.2.2 Ist die Teilfläche Teil einer in sich geschlossenen Mieteinheit, muss die Mieterin auf eigene Kosten für eine Abtrennung der Flächen von den weiterhin von ihr genutzten Flächen sorgen, so dass zwei separat vermietbare und benutzbare Mieteinheiten entstehen, welche die in § 17.2.1 dargelegten Bedingungen erfüllen.

17.2.3 Die mögliche Nutzung der jeweiligen Mieteinheiten nach der Trennung muss mindestens von gleicher Qualität sein wie die im Mietvertrag vereinbarte Nutzung. Wenn Genehmigungen erforderlich sind, muss die Mieterin diese auf eigene Kosten beschaffen.

17.3 Die Miete wird ab dem Rückgabezeitpunkt aus der verbleibenden Mietfläche oder Stellplatzanzahl nach den in **Anlage 5.3** niedergelegten Quadratmeter- und Stellplatzmieten berechnet.

§ 18

[ENTFÄLLT]

§ 19

[ENTFÄLLT]

§ 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 Wegen der Verwendung des Objektes zu Hochschulzwecken ist die Mieterin regelhaft nicht zur Übernahme von Rückbaukosten für bauliche Veränderungen (§ 12) zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Die Vermieterin kann die Übernahme von Rückbaukosten nur aus wichtigem Grund verlangen. Die Pflicht der Mieterin zur Übernahme von Rückbaukosten gemäß § 12.2 besteht nicht, soweit:
- 20.2.1 die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses umbauen will und sie die nach § 12 durchgeführten baulichen Veränderungen im Rahmen des Umbaus ohnehin zurückbauen würde;
 - 20.2.2 nach § 12 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 § 20.2.2 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 Mietver-

trag 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

- 21.1 Die Freie und Hansestadt Hamburg ist derzeit Eigentümerin des Grundstücks. Sie wird der Vermieterin das Eigentum am Grundstück vor dem Mietbeginn übertragen. Gleichwohl ermächtigt sie die Vermieterin, den Mietgegenstand bereits vor der Übereignung zu errichten.
- 21.2 Für den Fall, dass das wirtschaftliche Eigentum an dem Grundstück auf die Freie und Hansestadt Hamburg zurückübertragen wird, bevor dieser Mietvertrag beendet ist, räumt die Mieterin der Freien und Hansestadt Hamburg oder einem von ihr benannten Dritten das Recht ein, in diesen Mietvertrag als Vermieterin einzutreten.

§ 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 zusam-

menarbeiten, 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 auf Antrag einer oder beider Parteien ein Gremium, dessen Mitglieder von der Finanzbehörde, der Senatskanzlei und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bestimmt werden. Die Entscheidung ist für die Parteien bindend.
- 23.2 Dieser Mietvertrag enthält 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 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 im Rahmen dieses Mietvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 23.4 Die Paragraphen-Überschriften dienen lediglich der Orientierung und bleiben für die Auslegung dieses Mietvertrages außer Betracht.
- 23.5 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578 BGB bekannt.
- 23.5.1 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem durch die

Rechtsprechung konkretisierten gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Mietvertrages, Genüge zu tun.

23.5.2 Dies gilt auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

23.5.3 Die Parteien verpflichten sich, den Mietvertrag sowie etwaige Nachträge nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

23.6 Entfällt.

23.7 Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages. In diesem Fall ist die jeweilige Bestimmung von den Parteien durch eine andere angemessene Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der ursprünglichen Vertragsbestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Im Übrigen gelten, soweit nichts anderes vereinbart, die gesetzlichen Bestimmungen.

23.8 Aus Zweckmäßigkeitsgründen fassen die Parteien folgende Nachträge, Änderungen und Ergänzungen in einem gemeinsamen Nachtrag zusammen:

23.8.1 die durch die Sonderwünsche resultierenden Mehr- oder Minderkosten, die Art der Erstattung sowie etwaige Anpassungen des Übergabetermins aufgrund von Sonderwünschen.

23.8.2 die gemäß § 1.11 ermittelte tatsächliche Größe der Mietfläche und die Anpassung der Miete gemäß § 1.11.2.

23.8.3 Übergabeprotokolle gemäß § 2.3 und § 2.5.

23.8.4 die Anpassung der Miete gemäß § 5.4 nach Abrechnung des Garantieren Maximalpreises.

§ 24

HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ

- 24.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG 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

GREMIENVORBEHALT

- 25.1 Der Mietvertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter der Vermieterin. Die Zustimmung wird innerhalb von 8 Wochen nach Unterzeichnung des Mietvertrages eingeholt.

§ 26

ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:

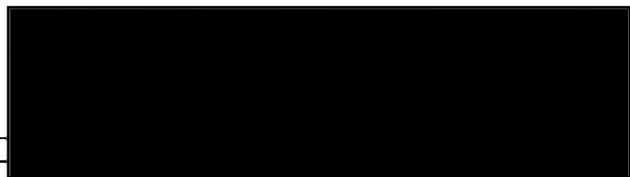
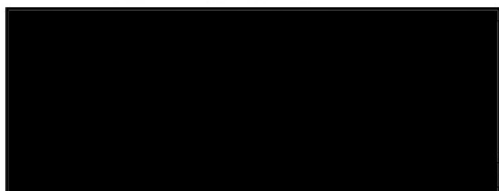
Anlage	Bezeichnung
§ 1.5	Lageplan
§ 1.6	Leistungsbeschreibung Bau
§ 1.8	Terminplan
§ 1.10	Geschäftsordnung Mieter-Vermieter-Besprechungen
§ 2.6	Dokumentation

§ 5.3	Aufstellung Miete
§ 5.4	Kalkulation Miete 1
§ 5.5	Kalkulation Miete 2
§ 6.1	Nebenkosten
§ 9	Leistungsbeschreibung Unterhaltung
§ 10.1	Service Level Vereinbarung

Die Anlage 5.5 und die Anlage 9 werden bis zum 31. März 2019 fertiggestellt und im Wege des Nachtrags zum Vertragsbestandteil gemacht.

Hamburg, den 28.12.2018

Hamburg, den 28.12.2018



Or-
 schung und Lehre GmbH & Co. KG
 Hamburg
 diese vertreten durch die IVH Immobili-
 enverwaltung für Hamburg GmbH,
 diese wiederum vertreten durch die [redacted]
 [redacted] und
 [redacted]

vertreten durch die Behörde für Wissen-
 schaft, Forschung und Gleichstellung,
 diese vertreten durch das Mitglied des
 [redacted] [redacted]
 [redacted] und den [redacted]
 [redacted]