

Freie und Hansestadt Hamburg

## Mietvertrag

zwischen

**der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Sondervermögen Schulimmobilien,  
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,**

dieser vertreten durch den

**Landesbetrieb SBH | Schulbau Hamburg  
An der Stadthausbrücke 1  
20355 Hamburg**

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

und

**dem Kunstlabor naher Gegenden (KuNaGe) e.V.  
mit Sitz in Münzplatz 11, 20097 Hamburg**

eingetragen im Vereinsregister des Amtsgericht Hamburg, Registerblatt VR 20080

vertreten durch

den Vorstand, dieser wiederum vertreten durch dessen Vorstandsmitglieder,



- nachfolgend „**Mieter**“ genannt -

gemeinsam im Folgenden auch als „Partei“ oder als die „Parteien“ bezeichnet.

## Präambel

Für das Schulgrundstück am Schultzweg 9 (ehemals Schulstandort des Bildungszentrums Hören und Kommunikation), einschließlich des an der Norderstraße 65 in 20097 Hamburg belegenen ehemaligen Kindertagesstätten-Gebäudes erhielt die Hanseatische BauKonzept GmbH & Co. KG (im folgenden „Investor“) nach dem Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 19.06.2012 den Zuschlag für die Entwicklung des aufgegebenen Schulstandortes. Der Standort wurde 2013 dem Investor bis zum 31.05.2015 anhand gegeben (vgl. Anhandgabeschreiben vom 02.05.2013).

Der vorliegende Mietvertrag soll eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung der Stadtteilinitiative während des Anhandgabeverfahrens ermöglichen. Er wird im Einverständnis sowie auf ausdrücklichen Wunsch des Investors abgeschlossen, der die Bedingungen dieses Vertrages zur Kenntnis genommen hat und mit Ihnen einverstanden ist.

Die hier vereinbarte Miete ist nicht auskömmlich, es wird weder eine Nettokaltmiete verlangt, noch deckt die Nebenkostenpauschale die tatsächlich anfallenden Nebenkosten von ca. € 5,92 ab. Mit diesem Mietvertrag soll dem gemeinnützig orientierten Mieter eine kostengünstige, vorübergehende Zwischennutzung der überlassenen Räume ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund der nur vorübergehenden Nutzung und der geringen Miete sowie vor dem Hintergrund, dass das Gebäude gegebenenfalls abgerissen werden wird und Investitionen in den Gebäudebestand daher wirtschaftliche nicht sinnvoll sind, wird der Vermieter keine Instandhaltung und Instandsetzung für den Mietgegenstand durchführen.

Sollte es am Ende der Anhandgabezeit zu einer Veräußerung oder anderweitigen Überlassung Abschluss an den Investor kommen, wird der Investor das gegebenenfalls bestehende Mietverhältnis neu ordnen und ggf. einen neuen Mietvertrag an anderer Stelle auf der Gelände abschließen. Sollte es am Ende der Anhandgabezeit nicht zu einer Veräußerung oder anderweitigen Überlassung an den Investor kommen, wird ein gegebenenfalls noch bestehendes Mietverhältnis durch die FHH angepasst werden müssen. In jedem Fall wären die Konditionen eines etwaigen neuen Mietvertrages auf das ortsübliche Mietniveau anzupassen.

## § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in der Liegenschaft Norderstraße 65 in 20097 Hamburg in dem ehemaligen Kitagebäude einzelne Räume im Erdgeschoss gemäß Anlage 2 nebst Freifläche mit einer Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> (im Folgenden auch: „Mietgegenstand“). Die Gebäudefläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup> und die Außenfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>. Der Mietgegenstand ist in den als Anlagen 1 und 2 „Lageplan + Grundriss Erdgeschoss“ beigefügten Planunterlagen farbig dargestellt und ggfls. näher beschrieben.

2. Dem Mieter werden alle auf dem Mietgegenstand vorhandenen Bestandteile und Gegenstände zur Nutzung überlassen, soweit sie nicht im Eigentum eines Dritten stehen.
3. Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand im gegenwärtigen Zustand.
4. Der Mieter übernimmt die Herrichtung des Mietgegenstandes für die Nutzung mit Informations- und Kommunikationstechnik auf eigene Kosten.
5. Dem Mieter wird nur gestattet, den Mietgegenstand über das Tor des Haupteingangs des ehemaligen Kitagebäudes in der Norderstraße 65 gemäß Eintragung in der Anlage 1 „Lageplan“ zu betreten. Die Mitnutzung des auf der Etage befindlichen und gekennzeichneten WC-Raumes wird ebenfalls gestattet.

## **§ 2 Mietzweck**

1. Der Mieter beabsichtigt, in dem Mietgegenstand ehrenamtliche Gemeinwesenarbeit für den Stadtteil Münzviertel in Form einer Fahrradreparaturwerkstatt (RadKüche), einer Einkaufsgemeinschaft zum Erwerb von Lebensmitteln (Tante Münze Food Co-Op) sowie eines Lagerraums zu betreiben. Der Vermieter erklärt hierzu sein Einverständnis, übernimmt jedoch keine Gewähr, dass eine solche Nutzung des Mietgegenstandes möglich und behördlich genehmigungsfähig ist. Der Vermieter ist für die Klärung solcher Fragen nicht zuständig und es obliegt alleine dem Mieter, dieses vor Abschluss des Mietverhältnisses zu klären. Es steht auch im alleinigen Verantwortungsbereich des Mieters, dass sich der Mietgegenstand für den vorgesehenen Mietzweck wirtschaftlich eignet.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.
3. Jede Änderung der Art der im Mietgegenstand betriebenen Unternehmung und jede Ausweitung des Nutzungszwecks bedarf der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Diese wird der Vermieter nur aus sachlichen Gründen verweigern.

## **§ 3 Behördliche Anordnungen und Auflagen**

1. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die ausschließlich auf der allgemeinen Beschaffenheit oder Lage des Mietgegenstandes beruhen, sind vom Vermieter zu erfüllen.
2. Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen nicht gebäudebezogen sind und ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen des Mieters oder in den besonderen Verhältnissen seiner Tätigkeit haben, obliegen sämtliche damit verbundenen Maßnahmen und Kosten alleine dem Mieter. Insoweit hat der Mieter auch zukünftige gesetzliche Bestimmungen einzuhalten sowie behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten alleine zu erfüllen, auch wenn diese gegen den Vermieter gerichtet sein sollten.

3. Die Parteien werden bei der Einholung und Aufrechterhaltung etwaiger behördlicher Genehmigungen und der Erfüllung etwaiger behördlicher Anordnungen und Auflagen soweit wie möglich kooperieren und sich soweit erforderlich dabei abstimmen.

#### **§ 4 Mietzeit und Kündigungsrechte**

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2014 und endet am 31.12.2014. Sollte eine Vertragspartei nicht spätestens 1 (einen) Monat vor Beendigung schriftlich mitteilen, dass eine Fortführung nicht vorgesehen ist, verlängert es sich nach dieser Zeit um jeweils einen Monat, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien jeweils mit einer Frist von 4 (vier) Wochen zum Monatsende schriftlich gekündigt wird. Bei der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt, von beiden Vertragsparteien unterzeichnet und als **Anlage 3 „Übergabeprotokoll“** zum Mietvertrag genommen.
2. Im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung des überwiegenden Teiles des Mietgegenstands bzw. des Gebäudes oder der Liegenschaft durch ein vom Vermieter nicht verschuldetes Ereignis (z.B. Feuer etc.), obliegt es der Entscheidung des Vermieters, ob er den Mietgegenstand wieder aufbaut oder nicht.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes vorbehaltlich der Regelung in § 4 Abs. 1 nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
4. Dem Vermieter steht ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) zu, falls
  - der Mieter mit der Leistung der vereinbarten Mietsicherheit in Verzug ist und diese Mietsicherheit nicht binnen einer Nachfrist von einem Monat geleistet hat oder
  - der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der vermieteten Räume fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt oder
  - wesentliche Verschlechterungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters eintreten, insbesondere wenn Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung droht, der Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zurückgewiesen bzw. die Eröffnung des Verfahrens abgelehnt worden ist. § 543 BGB bleibt im Übrigen unberührt.

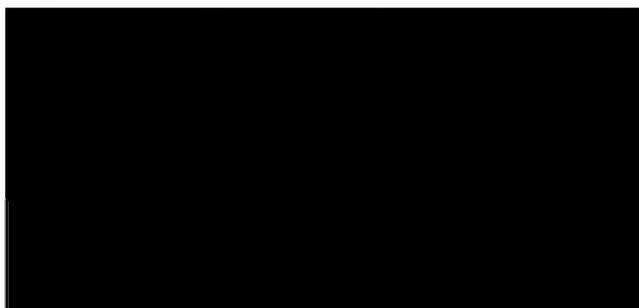
#### **§ 5 Miete und Nebenkosten**

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter ab Beginn des Mietverhältnisses monatlich im Voraus spätestens zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, eine Miete in Höhe von:



als Nettokaltmiete für die Gebäudeflächen	00,00 €
als Nutzungsentgelt für die Freiflächen	00,00 €
eine Nebenkostenpauschale von	70,00 €
<hr/> Gesamtmiete	<hr/> <u>70,00 €</u>

auf das folgende Konto des Vermieters:



2. Neben der Nettokaltmiete trägt der Mieter auch die anfallenden Nebenkosten. Zu den Nebenkosten zählen alle auf den Mietgegenstand und das Grundstück und Gesamtgebäude anfallenden Kosten, wie sie in der Anlage 4 „Aufstellung und Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten bei Mietverträgen über einzelne Räume“ zu diesem Vertrag aufgeführt sind. Dort sind auch weitere Bestimmungen zu den Nebenkosten zu diesem Mietvertrag enthalten.
3. Für die Reinigung des zur alleinigen Nutzung überlassenen Mietgegenstandes einschließlich der hierzu gehörenden Außenfläche hat der Mieter stets eigenständig Sorge zu tragen. Er ist verpflichtet, die Flächen in einem ordnungsgemäßen, gepflegten Zustand zu halten.
4. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen, auch derer die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen, obliegt allein dem Mieter.

### § 6 Wertsicherungsklausel

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Indexstand bei Mietbeginn oder bei der letzten Mietanpassung um mehr als 5 Prozentpunkte nach oben oder nach unten, ändert sich auch die Nettokaltmiete nach § 5 Ziffer 1 im entsprechenden Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel:

$$[(\text{neuer Indexstand} \div \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Mieterhöhung}$$
zu ermitteln.

2. An Stelle des bezeichneten Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.
3. Bei Vorliegen einer fälschlich für genehmigungsfrei gehaltenen Klausel oder bei nachträglichen Auftreten von Hindernissen für die weitere Anwendung der Wertsicherungsklausel kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Regelung verlangen, die als möglichst genehmigungsfreie Regelung den durch diesen Vertrag festgelegten Bestimmungen am nächsten kommt.

### **§ 7 Mietsicherheit**

1. Der Mieter leistet innerhalb von einer Woche nach Vertragsunterzeichnung eine Mietsicherheit in Höhe von

210,00 €

(in Worten: Euro zweihundertzehn).

2. Solange die Mietsicherheit nicht geleistet ist, erhält der Mieter keinen Zugang zum Mietgegenstand. Hierdurch bedingte Verzögerungen hat der Mieter zu vertreten; er wird hierdurch von seinen vertraglichen Verpflichtungen einschließlich der Mietzahlungspflicht nicht entbunden.

### **§ 8 Haftung**

1. Die Haftung auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel nach § 536a BGB wird ausgeschlossen, es sei denn der Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen. Das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.
2. Der Vermieter haftet nicht für Verschlechterung oder Untergang der von dem Mieter im Objekt eingebrachten eigenen oder fremden Sachen oder Waren, es sei denn, der Schaden ist von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden.
3. Der Vermieter haftet nicht für die Störungen der Wasser- Gas- oder Stromversorgung, der Wärmeversorgung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung soweit diese Störungen nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.
4. Bei Ausfall von Betriebs- und/oder Versorgungseinrichtungen stehen dem Mieter Ansprüche nur in Höhe der für diese Einrichtungen zu zahlenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten zu und zwar nur in einem dem Ausfall entsprechenden Verhältnis. Dies gilt nicht, wenn der Ausfall auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruht. Weitergehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn, der Ausfall führt insgesamt zu einer Aufhebung der Nutzbarkeit.

5. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung der Wärmeversorgung, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
6. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gelten nicht für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit.

### **§ 9 Nutzung des Mietgegenstandes**

1. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Mietgegenstandes und des Gebäudes sowie sämtlicher zur Liegenschaft, dem Gebäude oder dem Mietgegenstand gehörenden Anlagen, Einrichtungen und Zubehörstücken, die er, seine Mitarbeiter, seine Untermieter, seine Gäste oder sonstige Personen verursachen, die auf seine Veranlassung hiermit in Berührung kommen.
2. Weitere Einzelheiten zum Umgang mit dem Mietgegenstand sowie der Mieter untereinander sind in der Anlage 5 „Hausordnung“ geregelt. Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten.

### **§ 10 Instandhaltung und bauliche Veränderungen**

1. Mit Hinblick auf die im Verhältnis gesehen kurze Nutzungszeit und die nicht auskömmliche Miete übernimmt der Vermieter keine äußere Unterhaltung des Mietgegenstandes und trägt auch nicht die hierfür entstehenden Kosten. Die äußere Unterhaltung umfasst gegebenenfalls – je nach Lage des Mietgegenstandes im Gebäude – die Unterhaltung der tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), der Fassade nebst Fassadenbekleidung, des Schornsteins sowie der Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.
2. Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des Mietgegenstands sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gegebenenfalls vorhandenen elektrischen Kraft- und Lichtanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Gasthermen sowie Küchengeräte, Armaturen, Schösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen und außen), Zwischenwände, Klimageräte und lufttechnische Anlagen (soweit sie sich innerhalb des Mietgegenstands befinden). „Instandhaltung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schaden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. „Instandsetzung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen oder aus dem Risikobereich des Mieters stammen, sowie die Ersatzbeschaffung von vermieteten Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietgegenstands.



Von der Instandsetzungsverpflichtung des Mieters nicht umfasst ist die Ersatzbeschaffung für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen, Einrichtungen oder sonstige Bestandteile innerhalb des Mietgegenstands, es sei denn, der Ersatzbeschaffungsbedarf wurde vom Mieter wegen Verletzung seiner Pflichten verschuldet. Soweit erforderliche Instandhaltungen oder Instandsetzungen noch Gegenstand von Mängelansprüchen des Vermieters sind, wird der Vermieter diese Mängelansprüche verfolgen. In diesem Rahmen entfällt die mietvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und Instandsetzung der vorstehend beschriebenen Anlagen und Einrichtungen. Der Mieter ist verpflichtet, im Rahmen seiner Verpflichtung nur solche Materialien einzusetzen, die den Sicherheitsvorschriften und Normen genügen und an Qualität und Güte der Erstausrüstung des Vermieters entsprechen.

3. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes bzw. des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Energiekosten dienen, wenn sie für den Mieter nicht eine unbillige Härte darstellen.
4. Bei Arbeiten im Mietgegenstand bzw. im Gebäude stimmt sich der Vermieter mit dem Mieter, soweit möglich und erforderlich, ab. Unabhängig hiervon benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn einer den Mieter in der Nutzung des Mietgegenstandes beschränkenden Maßnahme schriftlich (per Telefax genügt) über deren Beginn und voraussichtliche Dauer, soweit unverzügliches Handeln nicht erforderlich ist. Der Mieter hat eventuelle Einwendungen hiergegen unverzüglich schriftlich (per Telefax genügt) vorzubringen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle Maßnahmen zu ergreifen, die als (Vor-)Leistungen erforderlich sind (z.B. Freiräumen der Flächen, Entfernung von Einbauten usw.), damit der Vermieter Arbeiten in dem Mietgegenstand ausführen kann, die im Zusammenhang mit Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietgegenstandes stehen, soweit dieses erforderlich und zumutbar ist. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 555e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.
6. Die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten begründen für den Mieter kein Mietminderungsrecht oder Schadenersatzansprüche. § 555a Abs. 3 BGB findet keine Anwendung, soweit der Mieter mitwirken muss.
7. Soweit der Mieter andere Arbeiten als die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten dulden muss, kann er die Miete mindern, soweit er eine konkrete Auswirkung zum Nachteil seines vertragsgemäßen Gebrauchs nachweisen kann. Darüber hinausgehende angemessene Aufwendungen des Mieters werden von dem Vermieter nur erstattet, wenn der Mieter diese im Vorfeld schriftlich (per Telefax genügt) angemel-



det hat und durch den Vermieter binnen Wochenfrist keine zumutbare Alternative offeriert wurde. Aufwendungen, die kostenmäßig höher zu veranschlagen sind, als bei einer vorübergehenden Betriebseinstellung Nachteile oder Schaden drohen, sind in keinem Fall angemessen und daher nicht erstattungsfähig. Einen weitergehenden Schadenersatz kann der Mieter nicht verlangen sowie auch kein Zurückhaltungsrecht ausüben.

8. Will der Mieter Um-, An- und Einbauten oder Installationen für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Einwilligung des Vermieters, die nur aus sachlichem Grund versagt werden darf. Ein sachlicher Grund ist insbesondere gegeben, wenn die vom Mieter beabsichtigten baulichen Veränderungen (einschließlich der Bauarbeiten selbst) mit der Nutzung des Mietgegenstandes oder des Gebäudes durch andere Nutzer unvereinbar sind oder diese Nutzungen mehr als nur unerheblich beeinträchtigen. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Die Arbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z. B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Vermieter nachzuweisen.

#### **§ 11 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter und seinen Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Öffnungs- bzw. Betriebszeiten der Einrichtung gestattet. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter und seinen Beauftragten der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Nach Kündigung des Mietverhältnisses gestattet der Mieter die Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache auch außerhalb der Dienstzeiten. Dies gilt auch ab 1 (seinem) Monat vor Beendigung des Mietverhältnisses.

#### **§ 12 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und Minderung**

1. Gegen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Auch nach Rückgabe des Mietgegenstandes ist die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung der Miete, Nebenkosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.
2. Gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

3. Die Geltendmachung eines Mietminderungsrechts mittels Abzugs von der vertraglich geschuldeten Miete ist dem Mieter nicht gestattet. Der Mieter wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen.

### **§ 13 Untervermietung**

1. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der vermieteten Räume – ganz oder teilweise – bedarf der Zustimmung des Vermieters.
2. Bei jeglicher Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet der Mieter für alle Schäden, die der Nutzer, dem der Gebrauch des Mietgegenstandes überlassen wurde, verursacht. Den Mieter trifft die Beweislast, dass ein im Bereich des Mietgegenstandes eingetretener Schaden weder von ihm noch von Dritten, denen er den Mietgegenstand zum Gebrauch überließ, verursacht wurde, es sei denn, es liegt ein bauseitig bedingter Mangel vor.
3. Die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung kann jederzeit aus sachlichem Grund widerrufen werden.
4. Sowohl für den Fall der vom Vermieter genehmigten als auch für den Fall einer ungenehmigten Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter mit Unterzeichnung des Mietvertrages zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag seine Ansprüche gegen den Untermieter nebst Pfandrechten an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt. Sofern der Mieter durch die Untervermietung eine höhere als die vereinbarte Nettokaltmiete erzielt, ist er verpflichtet, 50 % (fünfzig von Hundert) dieses Mehrbetrages an den Vermieter monatlich nachträglich abzuführen.
5. Der Mieter wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die rechtzeitige Räumung durch Untermieter auf eigene Kosten durchsetzen und den Vermieter von Ansprüchen der Untermieter freihalten. Bis zur freien Übergabe des Mietgegenstandes bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten verpflichtet.

### **§ 14 Verkehrssicherung, Wegereinigung, Streupflicht**

1. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes sowie für die von ihm alleine genutzte Außenfläche. Der Mieter ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was geeignet ist, die Verkehrssicherheit in dem Gebäude und den unmittelbar angrenzenden Freiflächen und öffentlichen Wegen zu beeinträchtigen. Der Mieter verpflichtet sich für die erforderliche regelmäßige Reinigung des Mietgegenstandes Sorge zu tragen.
2. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben können. Das gilt auch, falls der Mieter einen Dritten mit der Durchführung der vorstehenden Arbeiten beauftragt hat. Der Mieter hat dann den beauftragten Dritten entsprechend zu verpflichten und die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten regelmäßig zu überwachen.

### **§ 15 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter wird nach Kündigung des Mietverhältnisses (durch den Vermieter oder den Mieter) rechtzeitig vor dem geplanten Auszug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietgegenstandes sowie der Zubehörstücke unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in einem Protokoll festgehalten wird. Bei der Besichtigung festgestellte, mieterseitig zu vertretende Mängel wird der Mieter unverzüglich beseitigen. Darüber hinaus steht dem Vermieter auch bei genehmigten Um-, An- und Einbauten oder Installationen das Recht zu, falls nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, die handwerksgerechte Wiederherstellung des früheren Zustandes der Mietsache auf Kosten des Mieters zu verlangen.
2. Ferner sind alle Schlüssel einschließlich etwaiger vom Mieter gefertigter Nachschlüssel und alle Codekarten/Transponder zu dem mit dem Vermieter abgestimmten Termin zurückgeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen und Schlüssel sowie Codekarten/ Transponder neu anfertigen zu lassen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Mieter den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit in gereinigtem Zustand, einschließlich durchgeführter Mängelbeseitigung, fälliger Schönheitsreparaturen und verlangten Rückbaumaßnahmen zurück. Kommt der Mieter trotz Mahnung und angemessener Fristsetzung durch den Vermieter diesen Verpflichtungen/Verlangen nicht nach, kann der Vermieter nach fruchtlosem Ablauf der Frist Reinigung und Durchführung der Mängelbeseitigung sowie den Rückbau in dem Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Sind die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten im Mietgegenstand nicht bis zur Beendigung des Mietvertrages ausgeführt, ist die Miete bis zu dem Ende des Monats weiterzuzahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.
5. Bei vorzeitigem Auszug des Mieters hat der Vermieter das Recht, auch sonstige Instandsetzungs- und Umbauarbeiten im Mietgegenstand vornehmen zu lassen, ohne dass dem Mieter hieraus Ansprüche auf Gutschrift der Miete o. ä. zustehen.

### **§ 16 Versicherungen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssumme muss pro Schadensereignis mindestens
  - € 1.100.000,00 für Personenschäden
  - € 550.000,00 für Sachschaden
  - € 160.000,00 für Vermögensschaden



betragen.

2. Bei besonderen Risiken sind auf begründetes Verlangen des Vermieters höhere Deckungssummen zu vereinbaren.

### **§ 17 Sonstige Vereinbarungen**

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzung dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt ebenfalls für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
2. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam, nichtig oder undurchführbar, so berührt dies die Wirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen nicht. Die Parteien werden die Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung ersetzen, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der Bestimmung und dem Zweck des Mietvertrages entspricht und die Interessenlagen beider Parteien berücksichtigt. Entsprechendes gilt, wenn der Mietvertrag eine Regelungslücke enthält.
3. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 578 i.V.m. §§ 550 Abs. 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei eine Handlung vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt auch für alle Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
4. Abweichend von § 5 Absatz 1 und 2 vereinbaren die Parteien bzgl. der Nebenkosten was folgt: Bis auf Weiteres vereinbaren die Parteien zur Vereinfachung, dass eine verbrauchsorientierte Abrechnung der Betriebskosten sowie der anteiligen, sonstigen Nebenkosten nicht erfolgt, sondern durch einen monatlichen Pauschalbetrag in Höhe von € 1,00 pro m<sup>2</sup> der Mietfläche abgegolten werden, ohne dass es eines weitergehenden Kostennachweise bedarf. Der Vermieter kann mittels einseitiger schriftlicher Erklärung gegenüber dem Mieter von der pauschalen Berechnung für die Zukunft Abstand nehmen und die tatsächlichen Nebenkosten ansetzen. Insoweit wird der Pauschalbetrag sodann durch eine Vorauszahlung auf die tatsächlichen Nebenkosten ersetzt.

*(Unterschriften folgen auf der nächsten Seite)*



Hamburg, den 11.09.2014

**Für die Freie und Hansestadt Hamburg  
Sondervermögen Schulimmobilien**  
vertreten durch den  
**SBH Schulbau Hamburg**



[verpflichtungsermächtigte Person]



[verpflichtungsermächtigte Person]

Hamburg, den 11.09.2014

**Für den Kunstlabor naher Gegenden (KuNaGe) e.V.**  
vertreten durch den Vorstand



Der Investor hat die Bedingungen dieses Mietvertrags zur Kenntnis genommen und erklärt sich mit Ihnen einverstanden.

**Für die Hanseatische BauKonzept GmbH & Co. KG,**  
vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter,  
die Verwaltung HBK Hanseatische Baukonzept GmbH,  
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer,



**Anlagen zum Mietvertrag:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Übergabeprotokoll

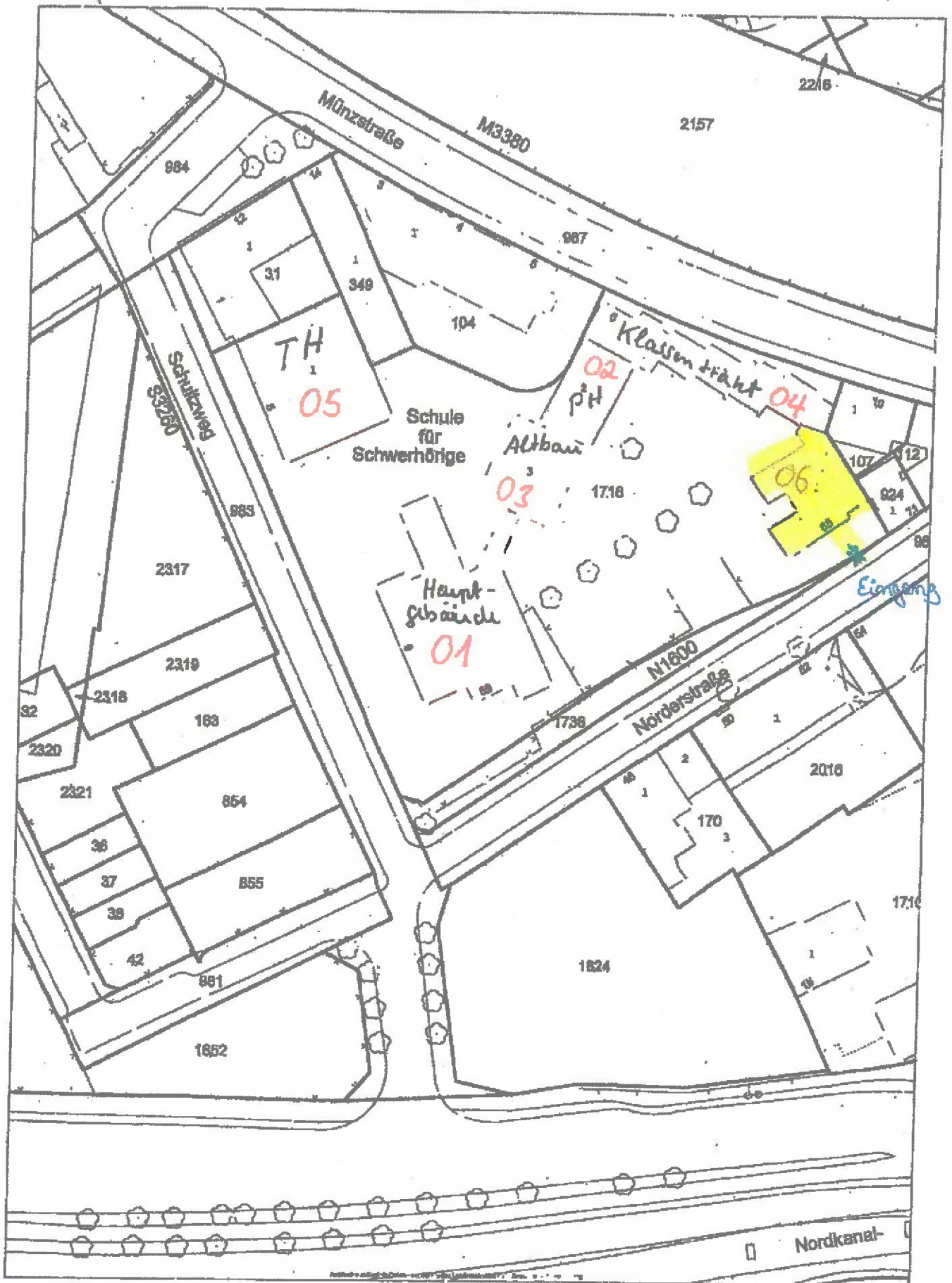
Anlage 4: Aufstellung und Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten bei Mietverträgen  
über einzelne Räume

Anlage 5: Hausordnung

Amlage 1

Schultzweg 9

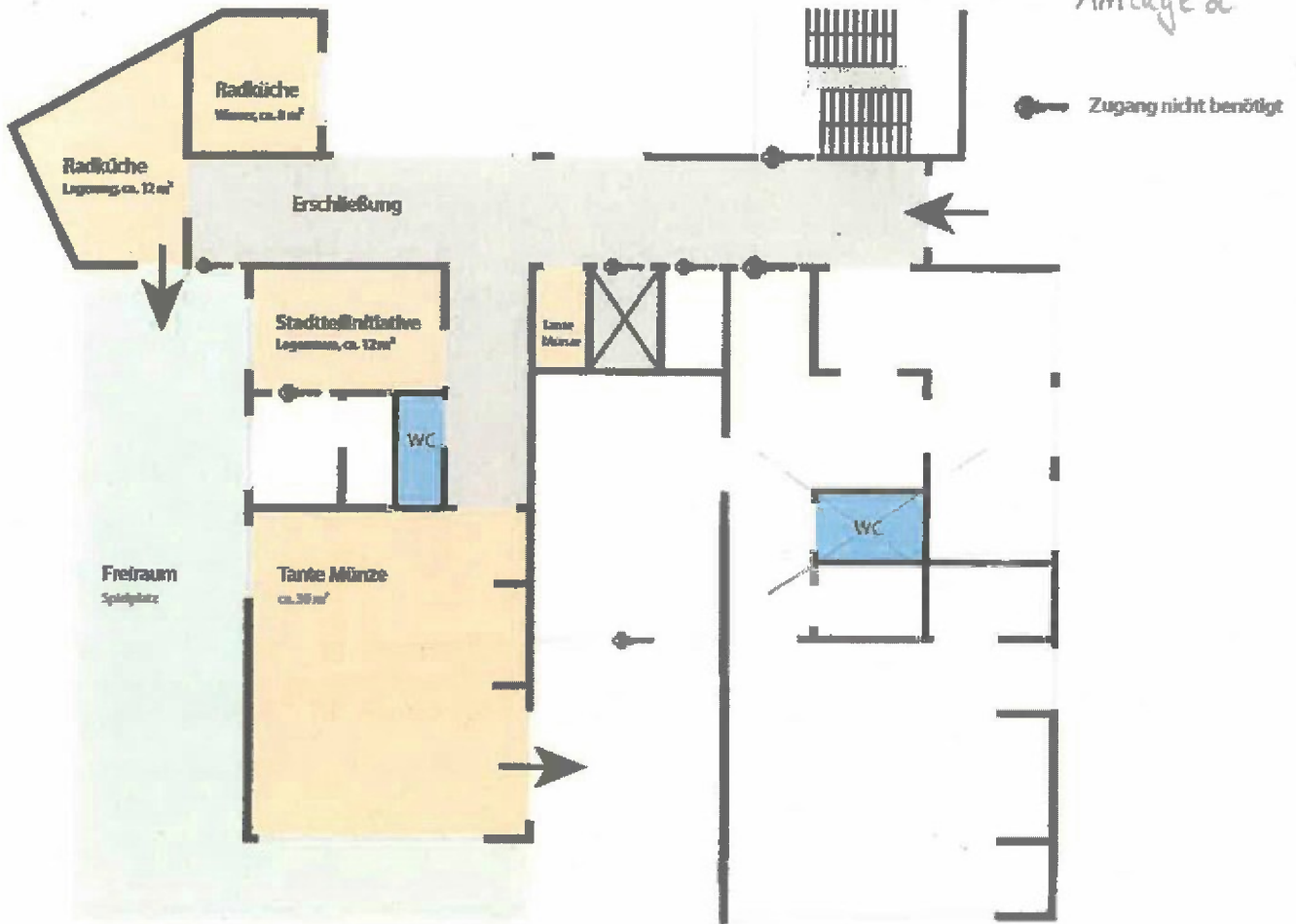
5145







Anlage 2




Erdgeschoss

Norderstraße 65  
20097 Hamburg



<b>Übergabeprotokoll</b>		Abteilung und/oder Abschnitt: M 10	
Datum: 15.09.14	Name Autorin: M 10	Durchwahl:	Seite: 1 von 2

<b>Anlage Nr.</b>	<b>Übergabeprotokoll zum Mietvertrag</b>		
<b>Datum der Übergabe:</b>	11.09.2014	<b>Ort:</b>	Ehemaliges Kitagebäude Schultzweg 9 Eingang Norderstraße 65
<b>Name der Mietpartei:</b>	Kunslabor naher Gegenden (KunNaGe) e. V.		
<b>TeilnehmerInnen:</b>			
<b>Verteiler:</b>	s.o.	SBH	

<b>Bei der Übergabe wurden folgende Mängel festgestellt:</b>			
Raum	In Ordnung	Mängel	Bemerkungen
Flur 3 und Raum 12			Sind als Fluchtweg zugänglich
Raum 13, 21 und Lift	ja	-	sind verschlossen
Raum 12	ja		diverse Dübel Löcher, 3 offene Kupferkabel für eine Musikanlage, Decke weist Durchfeuchtungsschäden auf, Aufputz Steckdose ohne Strom
Raum 11	ja		Scheibe an 2 Stellen gerissen, keine Unfallgefahr
Raum 7	ja		1 Fenster lässt sich nicht öffnen, 1 Griff defekt
Raum 6	ja		Diverse Gebrauchsspuren
Raum 5	Ja		Diverse Dübel Löcher, Wände weisen Gebrauchsspuren auf, 2 offene Rohre, 2 Durchfeuchtungsstellen an der Decke
Flur 2			Die Oberlicht Fenster sind nur teilweise in Betrieb. Das Treppenhaus zu den OG's bleibt unverschlossen, die im Flur stehende Tür kann vor den Zugang gestellt werden.
insgesamt			Die Funktionsfähigkeit der Heizkörper wurde nicht im Einzelnen überprüft. Die Rauchmelder sind augenscheinlich nicht funktionsfähig.

### Medien

Strom	Zählernummer	s. TOP 4	Datum:
Gas	Zählerstand	s. TOP 4	Datum:
Wasser	Zählerstand	s. TOP 4	Datum:
Heizung	Zählerstand	s. TOP 4	Datum:

<b>Übergabeprotokoll</b>		Abteilung und/oder Abschnitt: M 10	
Datum: 15.09.14	Name Autorfn: M 10	Durchwahl:	Seite: 2 von 2

**Folgende Schlüssel wurden übergeben:**

Pforte		Anzahl:	1
Eingangstür		Anzahl:	4
		Anzahl:	
		Anzahl:	

<b>Tagesordnungspunkte</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Sachverhalt</b>	<b>Verantw.</b>	<b>Termin</b>
1.	Winterdienst: SBH ist für die Gehwegräumung um das Schulgelände verantwortlich. Der Mieter ergänzt durch den eigenen Winterdienst die Räumung der Zugänge zum Gebäude.		
2.	Baumbeschau wird regelhaft durchgeführt		
3.	Die Feuerlöscher verbleiben in den vorhandenen Halterungen.		
4.	Das ehemalige Kita Gebäude Norderstraße wird komplett über die ehemalige Schule Schulzweg versorgt. Zählerstände wurden nicht abgelesen.		
5.	Die Spielgeräte sind seit Aufgabe der Kita nicht mehr überprüft worden. Das betreten erfolgt auf eigene Gefahr.		
6.	Die Gartenpforte zum Schulgelände ist offen. SBH prüft die Schließung der Pforte und informiert den Mieter.		
7.	Der Gartenschuppen (Holzhaus) im Außengelände kann vom Mieter genutzt werden.		

**Anlage zum Übergabeprotokoll:**

Grundriss EG mit Nummerierung der Räume







**„Aufstellung und Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten“**

1. Der Mieter trägt sämtliche, das Objekt betreffenden Betriebs- und Nebenkosten, d.h. zusätzlich zu der Miete auch die Betriebskosten, bei mehreren Mietparteien anteilig, und die Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung, bei mehreren Mietparteien anteilig, jeweils inklusive der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Dies sind:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- die Kosten der Stromversorgung, soweit diese nicht unmittelbar durch den Mieter zu zahlen sind,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- die Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges,
- die Kosten der Straßenreinigung,
- die Kosten der Streuung der Wege nebst Räumung von Schnee und Eis, soweit dieses nicht unmittelbar durch den Mieter zu veranlassen ist,
- die Kosten der Müllabfuhr,
- die Kosten der Gebäudereinigung,
- die Kosten der Reinigung des Mietobjekts, soweit dieses nicht unmittelbar

- durch den Mieter zu veranlassen ist,
- die Kosten der Ungezieferbekämpfung,
  - die Kosten der Gartenpflege,
  - die Kosten der Beleuchtung,
  - die Kosten der Schornsteinreinigung,
  - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
  - die Kosten für den Hauswart,
  - die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage,
  - die Kosten für Reinigung der nicht öffentlichen Straße, Wege und Plätze,
  - die Kosten für den Empfang (Portier) des Pförtnerdienstes im Eingangsbereich,
  - die Kosten für Müllschlucker, Müllabsaugungsanlagen, Müllkompaktoren,
  - die Kosten für Glas- und Fassadenreinigung,
  - die Kosten der Bewachung und Sicherheit des Gebäudes,
  - die Kosten der Brandbekämpfung,
  - die Kosten der Hauselektrik und Telekommunikation (z.B. für Schutzerdung, Fehlerstromschutzschalter, Potentialausgleich, Sicherheitsbeleuchtung),
  - die Kosten der Verwaltung des Mietobjektes.

Die Betriebskostenverordnung in der jeweils aktuellen Fassung (BetrKV) dient zur Erläuterung der in der Aufstellung benannten umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten, ohne diese auf die dort aufgelisteten Kostenarten zu beschränken.

2. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Mieter in voller Höhe, soweit sie das Mietobjekt betreffen, und anteilig entsprechend dem Mietflächenanteil, soweit sie auf die

Gemeinschaftsflächen, das Grundstück, das Gesamtgebäude oder die sonstigen Bestandteile und Zubehör von Grundstück und Gesamtgebäude anfallen, unabhängig von der Inanspruchnahme dieser Flächen durch den Mieter. Die Mietflächen des Mietgrundstücks ergeben sich im Einzelnen aus den Planunterlagen. Der Mieter ist zur Zahlung der anteiligen Nebenkosten auch verpflichtet, wenn er die damit abgegoltenen Leistungen ganz oder teilweise nicht in Anspruch nimmt, soweit die Leistungen dem Mieter tatsächlich angeboten werden. Nebenkosten für Leistungen, die der Mieter nicht nutzen kann, werden nicht auf die Nebenkosten des Mieters umgelegt.

3. Der Mieter hat auf die Nebenkosten die vereinbarten Vorauszahlungen zu zahlen. Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die geänderten Verhältnisse nimmt der Vermieter unter Berücksichtigung der Abrechnung des jeweiligen Vorjahres nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB jährlich in Textform vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.
4. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.
5. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt unter Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab. Soweit für die Heizkosten anteilig nach Verbrauch und nach Mietfläche zu schlüsseln ist, soll dieses im Verhältnis 70% (Verbrauch) zu 30% (Mietfläche) erfolgen. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.
6. Nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten sind von dem Mieter flächenanteilig zu tragen. Welche Betriebskosten nach Verbrauch umgelegt werden, entscheidet, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.
7. Der Vermieter ist unbeschadet der vorstehenden Regelung berechtigt, vom Mieter - soweit technisch möglich - die direkte Abrechnung einzelner Betriebskostenpositionen, wie z. B. Stromverbrauch, mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlangen bzw. die Kosten entsprechend der individuellen Inanspruchnahme der Leistungen durch die Mieter des Mietgrundstücks zu verteilen. Der Mieter ist verpflichtet, Ver-



brauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten und deren Einbau auf Kosten des Mieters zu dulden.

8. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Mietgrundstücks oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, neu oder erhöhen sich diese, verpflichten sich die Parteien, bzgl. deren Umlage zu verhandeln. Handelt es sich um Kosten, die im Kontext der sonstigen Regelungen ebenfalls vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an vom Vermieter entsprechend umgelegt würden, kann auch insoweit eine angemessene Vorauszahlung festgesetzt werden.
9. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Über die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen hat der Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Dies ist keine Ausschlussfrist. Der Mieter kann nach Zugang der Nebenkostenabrechnung binnen eines Monats Einsicht in die Unterlagen nehmen. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter binnen 2 Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Bei Fristüberschreitung gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn der Vermieter den Mieter bereits mit der Übersendung der Abrechnung darauf hinweist, wie lange die Frist läuft und welche Rechtsfolgen ein fehlender Widerspruch gegen die Abrechnung hat.
10. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet.
11. Soweit Versicherungen infolge der Benutzungsart der Räume durch den Mieter Zuschläge zum Versicherungsbeitrag erheben, sind diese Zuschläge dem Vermieter zu vergüten. Der Mieter hat jede veränderte Einrichtung oder Benutzung der Räume, durch die eine Änderung der Gefahreinschätzung begründet wird, unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.
12. Die Verwaltungskosten des Mietobjektes (Hausverwaltung) werden zur Vereinfachung bis auf Weiteres im Rahmen einer Pauschale in Höhe von 5 Prozent (in Worten: fünf vom Hundert) der Jahresbruttokaltmiete (Verwaltungspauschale) angesetzt. Hinsichtlich der Verwaltungskostenpauschale bedarf es keines weiteren Kostennachweises. Der Vermieter kann mittels einseitiger schriftlicher Erklärung gegenüber dem Mieter von der pauschalen Berechnung für die Zukunft Abstand nehmen und die tatsächlichen Hausverwaltungskosten ansetzen. Insoweit wird der Pauschalbetrag sodann durch eine Vorauszahlung auf die tatsächlichen Kosten ersetzt.

## „Allgemeine Hausordnung“

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sie dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Benutzer sowie der Ordnung des nachbarschaftlichen Miteinanders der Nutzer der Belegenheit. Bitte halten Sie diese Bestimmungen im eigenen Interesse ein, damit allen Beteiligten ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben ermöglicht wird.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Regelungen der Hausordnung auch von sonstigen Personen, die sich auf seine Veranlassung oder mit seiner Duldung im Mietgegenstand, im übrigen Gebäude oder der Liegenschaft aufhalten, eingehalten werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung abzuändern oder zu ergänzen. Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Mieter Bestandteil des Mietvertrages. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

### **1. Verpflichtung zur Gemeinschaft**

Die vertrauensvolle Gemeinschaft im Sinne des Mietvertrages setzt voraus, dass von allen Mietern weitgehende Rücksichtnahme geübt wird. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

### **2. Schutz vor Lärm und sonstigen Einflüssen**

Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Eine Belästigung der übrigen Nutzer der Liegenschaft durch Geräusche, Erschütterungen, Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß und dergleichen, die das gewöhnliche Maß, das mit der vertragsgemäßen Nutzung des Mietgegenstandes einhergeht, deutlich übersteigen, darf durch die Benutzungsart der Räume nicht eintreten.

Das gleiche gilt für Arbeiten in den Geschäftsräumen, die mit Störungen anderer Mieter verbunden sind. Der Mieter ist dem Vermieter bei Verstoß gegen diese Vorschrift ersatzpflichtig und hat bei Beanstandungen für sofortige Abstellung der Belästigung zu sorgen.

### **3. Schlüssel**

Der Schlüssel und die Codekarte/Transponder darf fremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Der Mieter ist nur nach Absprache und mit Zustimmung des Vermie-

ters berechtigt, Schlüssel oder Codekarten/Transponder nachmachen zu lassen. Bei Mietvertragsende muss er dem Vermieter alle – auch die auf eigene Kosten nachgemachten – Schlüssel und Codekarten/Transponder unaufgefordert übergeben.

#### **4. Räume und -anlagen**

Der Mietgegenstand sowie die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen und die Gemeinschaftseinrichtungen sind schonend und pfleglich zu behandeln sowie frei von Ungeziefer zu halten. Für eine ausreichende Lüftung des Mietgegenstandes ist Sorge zu tragen.

Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen. In die Spülsteine, Ausgussbecken und Toiletten dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten u. ä. gegossen oder geworfen werden. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen. Das Reinigen von Gegenständen darf nur innerhalb der gemieteten Räume geschehen.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben – bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind –, dass Frostschäden vermieden werden.

In den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen dürfen Inventar oder sonstige Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt oder gelagert werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück. Fahrzeuge des Mieters und seiner Arbeitnehmer dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück auf den zum Befahren vorgesehenen Flächen aufhalten.

Außerhalb des Mietgegenstandes, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Tierhaltung ist nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

#### **5. Fahrstuhlbenutzung**

Die Benutzung des Fahrstuhls geschieht auf eigene Gefahr. Die von der zuständigen Überwachungsstelle erlassenen Betriebsvorschriften sind einzuhalten.

## **6. Rundfunk- Taxifunk- und Fernsehantennen**

Außenantennen, insbesondere Fernseh- und Taxifunk- Antennen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen.

Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

## **7. Brandschutz**

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörden und Feuerwehr, sind zu beachten. In Speicher- und Kellerräumen sowie in sonstigen Gemeinschaftsräumen darf offenes Licht (Kerzen usw.) nicht verwendet werden, leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen nicht gelagert werden. Sie sind – sofern sie für den Geschäftsbetrieb absolut notwendig sind – in den Geschäftsräumen unter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorschriften sicher zu lagern.

In den Geschäftsräumen sind die entsprechenden behördlichen Auflagen und Bedingungen zum Brandschutz unbedingt einzuhalten. Der Mieter hat für entsprechenden Versicherungsschutz selbst zu sorgen.

## **8. Schilder, Reklame, Automaten, Markisen**

Der Mieter ist berechtigt, am Mietgegenstand im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und sonstigen einschlägigen Bestimmungen auf seinen Betrieb hinweisende Schilder auf eigene Kosten an mit dem Vermieter abgestimmter Stelle anzubringen. Sonstige Anschläge, Aufschriften, Werbeschilder, Schaukästen, Warenautomaten, usw. dürfen ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht angebracht werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass derartige Anlagen, auch wenn sie von Dritten angebracht worden sind, sofort wieder entfernt werden.

Der Mieter hat auch im Falle einer Erlaubnis dafür einzustehen, dass vorbezeichnete Einrichtungen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.



## **9. Alkoholkonsum und Rauchen**

Der Ausschank oder Genuss von alkoholischen Getränken im gesamten Bereich der Liegenschaft ist während des Schulbetriebs, welcher grundsätzlich werktags zwischen 07.00 und 17.00 Uhr stattfindet, untersagt. Das Rauchen ist im gesamten Bereich der Liegenschaft immer untersagt (vgl. § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Hamburgischen Gesetzes zum Schutz vor den Gefahren des Passivrauchens in der Öffentlichkeit (Hamburgisches Passivraucherschutzgesetz - HmbPSchG) vom 11. Juli 2007, HmbGVBl. S. 264).

## **10. Verwaltung und Eigentümerversammlung**

Mit der Verwaltung der Liegenschaft einschließlich des Mietgegenstandes ist

SBH | Schulbau Hamburg  
An der Stadthausbrücke 1  
20355 Hamburg  
Telefon (040) 428 28 - 0

von dem Vermieter betraut worden. Dieser ist auch berechtigt, sämtliche Erklärungen des Mieters gegenüber dem Vermieter in Empfang zu nehmen. Diese Regelung ist bis auf Widerruf/Neubekanntgabe gegenüber dem Mieter gültig.

## **11. Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung**

Falls der Mieter trotz 2maliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die 2. erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit der Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt. Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf die Folgen einer erfolglosen Abmahnung hinzuweisen. Sonstige Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter bleiben unberührt.

Zur Kenntnis genommen:

Hamburg, den

---

Mieter