

Freie und Hansestadt Hamburg

MIETVERTRAG

**MIT BAUVERPFLICHTUNG
TECHNIKZENTRALE CHEMIE**



MIETVERTRAG

zwischen

der 4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH &
Co. KG in Gründung, An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

- **Vermieterin**

und

der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Wissenschaft,
Forschung und Gleichstellung, Hamburger Straße 37, 22083 Hamburg

- **Mieterin**

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



Inhaltsverzeichnis

§ 1 MIETGEGENSTAND	4
§ 2 ÜBERGABE	10
§ 3 MIETDAUER	12
§ 4 NUTZUNGSZWECK	13
§ 5 MIETE	14
§ 6 NEBENKOSTEN	17
§ 7 ZAHLUNG	18
§ 8 AUFRECHNUNG/MINDERUNG/ZURÜCKBEHALTUNG	19
§ 9 UNTERHALTUNG	19
§ 10 SERVICE LEVEL VEREINBARUNG	20
§ 11 UNTERVERMIETUNG.....	21
§ 12 BAULICHE VERÄNDERUNGEN	22
§ 13 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES	23
§ 14 AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN	24
§ 15 HAFTUNG VERMIETER	24
§ 16 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT.....	25
§ 17 FLÄCHENAUFGABE.....	26
§ 18 [ENTFÄLLT].....	27
§ 19 [ENTFÄLLT].....	27
§ 20 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	27
§ 21 ÜBERTRAGUNG	28
§ 22 NACHHALTIGKEIT	29
§ 23 SONSTIGE VEREINBARUNGEN	29
§ 24 HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ	31
§ 25 ANLAGEN.....	32

§ 1

MIETGEGENSTAND

- 1.1 Es wird auf den Grundstücken Martin-Luther-King-Platz 6 und Sedanstraße 19 (*Grundstück*) vermietet: Die Technikzentrale Chemie, bestehend aus einer Technikzentrale und einer Pfortnerloge, belegen auf dem Grundstück Martin-Luther-King-Platz 6, und einem Wasserbauwerk, belegen auf dem Grundstück Sedanstraße 19.

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

- 1.2 Die Vermieterin vermietet an die Mieterin in dem Objekt die nachfolgenden Flächen mit exklusivem Nutzungsrecht:
- 1.2.1 Nutzfläche nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 6 17,9 m²
- 1.2.2 Sonstige Nutzfläche nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 7 385,2m²
- 1.2.3 Verkehrsfläche nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 9 151,6 m²
- 1.3 Die Mietfläche beträgt 554,7 m² Nettogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02, Ziffer 3.1.1.
- 1.4 Technikzentrale, Pfortnerloge und Wasserbauwerk werden als *Mietfläche* oder *Mietflächen*, zusammen als *Mietgegenstand* bezeichnet.
- 1.5 Die genaue Lage des Mietgegenstandes ergibt sich aus **Anlage 1.5**.
- 1.6 Die Technikzentrale und das Wasserbauwerk werden von der Vermieterin neu erstellt. Bei der Pfortnerloge handelt es sich um einen Umbau im Bestand. Ausführung des Bauvorhabens und Ausstattung des Mietgegenstandes ergeben sich aus **Anlage 1.6**. Die verbindlich vereinbarte Raumaufteilung ergibt sich aus **Anlage 1.5**. Die Vermieterin wird die Leistungen, die sie nach diesem

Vertrag zu erbringen hat, an die GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH übertragen, die diese Leistungen ihrerseits auf Nachunternehmer übertragen darf. Die Vermieterin wird die GMH verpflichten, die für die Mieterin geltenden Vorschriften zur Vergabe von Aufträgen anzuwenden.

- 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 29.12.2017 (*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 0,1 % des Bauvolumens, maximal jedoch [REDACTED] des Bauvolumens, 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 Grobschätzung Mehrkosten ausweist, zeigt die Vermieterin Einsparmöglichkeiten mit einer groben Kostenschätzung 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. Die Vermieterin wird ihre Urkalkulation bis zur Beendigung der Prüfung der Schlussabrechnung gemäß Ziff. 5.4.1 durch die Mieterin bei einem Notar in Hamburg hinterlegen. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der von der Vermieterin abgerechneten Mehr- oder Minderkosten ist die Mieterin berechtigt, in Anwesenheit der Vermieterin in die in einem verschlossenen Umschlag verwahrte Urkalkulation Einsicht zu nehmen. Nach erfolgter Einsichtnahme ist die Urkalkulation wieder zu verschließen
- 1.9.6 Mehrkosten aufgrund eines Sonderwunsches sind auch Pla-



nungs- 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 einer angemessenen 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 der 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. Für die Mieterin gilt dies jedoch nur mit der Maßgabe, dass der Saldo aus von ihr an die Vermieterin zu erstattenden Mehr- und Minderkosten des garantierten Maximalpreises (§ 5.4) nicht überschreiten darf. Wird diese Grenze erreicht, werden sich die Parteien über alternative Finanzierungsformen abstimmen.
- 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 erstellen- den und mit der Mieterin abzustimmenden Terminplan Zeit- punkte festlegen, zu denen die jeweilige Vorleistung der Ver- mieterin und die entsprechende Mitwirkungshandlung der Miete- rin 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 aus- zuüben. 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 Mie- terin 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** festge- legt.
 - 1.10.3 Darüber hinaus ist die Mieterin berechtigt, in angemessenen Ab- ständen nach vorheriger Absprache mit der Vermieterin die Bau- stelle 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.

- 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 [REDACTED] 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.

§ 2

ÜBERGABE

- 2.1 Der Mietgegenstand wird der Mieterin zwischen dem 01.10.2017 und dem Spätesten Übergabetermin gemäß § 1.8, dem 29.12.2017, 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 Übergabe-



monat die genaue Woche der Übergabe und

2.1.3 spätestens 6 Wochen vor der nach § 2.1.2 mitgeteilten Übergabe-woche 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 eine Kopie der vollständigen und geordneten 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 20 Jahren 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 10 Jahre (*Optionsmietzeit*) zu den dann geltenden Bedingungen dieses Mietvertrages zu verlängern (*Optionsrecht*). Die Optionserklärung der Mieterin ist nur wirksam, wenn sie der Vermieterin spätestens 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit zugeht.
- 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: Zum Zeitpunkt der Übergabe: Technische Versorgung des Fachbereichs Chemie. Zu einem späteren Zeitpunkt ist eine Änderung des Nutzungszwecks für universitäre Zwecke möglich (*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 (z.B. Entfallen der Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 GrStG für das gesamte Objekt nach § 8 Abs. 2 GrStG) 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 be-

hördlichen Genehmigungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen zuständig.

- 4.5 Soweit die persönlichen oder betrieblichen Verhältnisse der Mieterin oder die Mieterausstattung 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 []

Die Miete 1 kann derzeit noch nicht beziffert werden, weil der für die Finanzierung des Mietgegenstands maßgebliche Zinssatz noch nicht feststeht. Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 5.1 und § 5.4 dieses Vertrages.

Die Parteien vereinbaren schon jetzt, nach noch zu erfolgender Fixierung des maßgeblichen Zinssatzes einen Nachtrag zum Mietvertrag zu schließen, in dem im Sinne der Anlage 5.1 die Höhe der Miete 1 festgelegt wird.

Miete 2 EUR 9.507,00

Der Betrag steht unter dem Vorbehalt einer finalen Abstimmung der Anlage 9.

Nebenkostenvorauszahlung gem. § 6 EUR 1.709,25

Insgesamt EUR []
Seite 14



- 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 **Anlage 5.3** kann derzeit noch nicht erstellt werden, weil aus dem in § 5.1 dieses Vertrages genanntem Grund die Miete 1 noch nicht beziffert werden kann. Die Parteien vereinbaren schon jetzt, auch die **Anlage 5.3** durch einen Nachtrag zum Bestandteil dieses Vertrags zu machen.
- 5.4 Die Miete 1 wird auf Basis der kalkulierten Kosten des Bauvorhabens gemäß **Anlage 5.4** sowie der in § 1.2 angegebenen Flächen berechnet. Dabei handelt es sich um einen garantierten Maximalpreis.
- 5.4.1 Die Vermieterin wird sich bei der weiteren Planung und Ausführung des Mietgegenstandes um technisch-wirtschaftliche und umweltverträgliche Lösungsmöglichkeiten bemühen, die zu Kostensenkungen ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen. Die Vermieterin ist verpflichtet, nach Abschluss des Bauvorhabens eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Modalitäten der Abrechnung sind noch in einem gesonderten Nachtrag zu diesem Vertrag zu regeln. An Kostensenkungen stehen der Mieterin nach Abzug der von der Vermieterin an einen Totalübernehmer zu zahlenden Totalübernehmerprämie in Höhe von EUR 621.161,00 75% 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.
- 5.5 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 gewerbliche Betriebsgebäude 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 zweiten 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 der 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 Für den Fall, dass für das Objekt insgesamt oder für Teile des Objekts Grundsteuer entsteht, ist die Mieterin 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. 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 vorgenannten Konto der Vermieterin maßgeblich.

Bank: wird noch mitgeteilt
IBAN: wird noch mitgeteilt
BIC: wird noch mitgeteilt



- 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, Teil A** 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 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 und für die Mieterin in **Anlage 9, Teil C** verbindlich definiert.
- 9.4 (entfällt)
- 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 § 9.5 sowie die 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. Ferner ist der Malus ausgeschlossen für Mängel im Sinne der Ziff. 2.3, für die die angemessene Nachfrist noch nicht abgelaufen ist.

§ 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.
- 11.4 (entfällt)
- 11.5 Die Mieterin hat dafür Sorge zu tragen, dass durch eine Untervermietung nicht die Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 GrStG nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 GrStG für das Objekt im Ganzen entfällt.

- 11.6 Sofern aufgrund der Untervermietung Grundsteuer für Teilflächen entsteht (vgl. § 8 Abs. 1 GrStG), hat die Mieterin sicherzustellen, dass die Grundsteuer auf den Untermieter umgelegt wird.
- 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 Maßgabe von § 12.2 von der Vermieterin durchgeführt. Sonstige bauliche Veränderungen können von der Mieterin ausgeführt werden. Die Mieterin hat diese Veränderungen der Vermieterin mindestens 2 Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 12.2 Wünscht die Mieterin bauliche Veränderungen im Sinne des § 12.1 S. 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 Vermieterin darf die Ausführung im Übrigen nur aus wichtigem Grund verweigern. Die Vermieterin ist, sofern der Nutzungszweck gem. § 4 durch die bauliche Veränderung einge-

schränkt 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. 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.

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

§ 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 ihrer 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 unverzüglich 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 250 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 er-

forderlich sind, muss die Mieterin diese auf eigene Kosten beschaffen.

- 17.3 Die Miete wird ab dem Rückgabezeitpunkt aus der verbleibenden Mietfläche nach den in **Anlage 5.3** niedergelegten Quadratmetermieten berechnet.

§ 18

[ENTFÄLLT]

§ 19

[ENTFÄLLT]

§ 20

BEENDIGUNG DES

MIETVERHÄLTNISES

- 20.1 Die Mieterin ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand vollständig geräumt, gereinigt und mit den von der Vermieterin übernommenen und von ihm zusätzlich selbst beschafften Schlüsseln und Codekarten an die Vermieterin zurückzugeben.
- 20.2 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 Mietvertrag durchzuführenden Maßnahmen spezifiziert werden und in dem Mieterin und Vermieterin den konkreten Termin für die Rückgabe des Mietgegenstandes festlegen. 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 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mieterin das Objekt der Universität Hamburg (UHH) zur Nutzung überlassen wird. Die entsprechende, mit Zustimmung der Vermieterin zu schließende

Vereinbarung zwischen Mieterin und UHH wird diesem Vertrag im Wege eines Nachtrags als Anhang beigelegt.

§ 22

NACHHALTIGKEIT

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

§ 23

SONSTIGE VEREINBARUNGEN

- 23.1 Die Parteien werden sich bemühen, etwaige Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag einvernehmlich zu lösen. Sofern eine einvernehmliche Lösung nicht erreicht wird, entscheidet 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 ge-

troffen. 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]

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.

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

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

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

23.7.3 Übergabeprotokolle gemäß § 2.3 und § 2.5.

23.7.4 die Anpassung der Miete gemäß § 5.4.

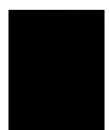
§ 24

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 Veröf-



fentlichung des Vertrages von ihnen nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für sie unzumutbar ist.

§ 25

ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:

Anlage	Bezeichnung
§ 1.5	Lageplan
	Leistungsbeschreibung Bau (Entwurf)
	Terminplan (Entwurf)
§ 1.10	Geschäftsordnung Mieter-Vermieter-Besprechungen
§ 2.6	Dokumentation
§ 5.1	Fixierung der Finanzierungszinssätze
§ 5.3	Aufstellung Miete (wird von den Parteien im Wege eines Nachtrags zum Bestandteil des Vertrags gemacht.)
§ 5.4	Kalkulation Miete 1
§ 5.5	Kalkulation Miete 2 (Entwurf)
§ 6.1	Nebenkosten
§ 9	Leistungsbeschreibung Unterhaltung (Entwurf)
§ 10.1	Service Level Vereinbarung (Entwurf)

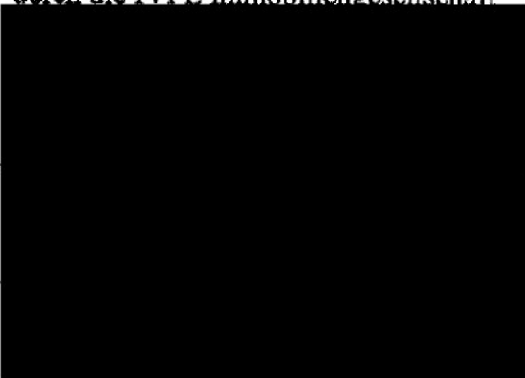


Die im Entwurf vorliegenden Anlage zu § 1.6 (Leistungsbeschreibung Bau) wird von den Parteien bis zum 27.04.2016 und die übrigen Entwurfsfassungen bis zum 13.05.2016 final verhandelt. Sollte eine der Parteien es für erforderlich halten, insbesondere die Leistungsbeschreibung Bau vor dem Zieltermin zu finalisieren, verpflichten sich die Parteien jeweils, an einer Lösung konstruktiv mitzuarbeiten. Die Endfassungen werden im Wege von Nachträgen zum Bestandteil dieses Vertrags gemacht.

Hamburg, den 30.02.2016

Hamburg, den 24.03.2016

4. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG in Gründung, An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg, vertreten durch die IVFL Immobiliengesellschaft



Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung, Hamburger Straße 37, 22083 Hamburg, diese vertreten durch das Mitglied des Leitungsteams und die Referatsleiterin

