Überarbeitung HL
09.12.2024

2. Nachtrag
zum
Geschäftsraummietvertrag vom 18.04.2023 über das „Haus der Bürgerschaft“

zwischen

Art-Invest Hotel-MTC-FBHH-GmbH & Co. KG,
Am Kabellager 11-13, 51063 Köln,
Handelsregister: AG Köln, HRA 33004
[redacted]

vertreten durch die Unterzeichnenden

- nachstehend „**Vermieterin**“ genannt-

und der

Freien und Hansestadt Hamburg,
Bürgerschaftskanzlei
vertreten durch die Präsidentin der Bürgerschaft Frau Carola Veit sowie Herrn Johannes Düwel
Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg

- nachstehend **„Mieterin“** genannt -
- im Folgenden gemeinsam die "**Parteien**" -

Präambel

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag vom 18.04.2023 nebst 1. Nachtrag dazu vom 05./08./09.04.2024 über Flächen im Objekt Alter Wall 38 in 20457 Hamburg („**Gebäude**“), die von der Mieterin als sog. „Haus der Bürgerschaft“ genutzt werden sollen („**Mietvertrag**“). Einige der in dem Mietvertrag enthaltenen Termine sollen nun verschoben werden.

Dies vorangestellt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Verschiebung Übergabetermin

1.1 Der Spätest-Übergabetermin gem. § 4.1.3 des Mietvertrags, der gem. § 2 Abs. 1 des 1. Nachtrags zum Mietvertrag bisher der 11.11.2025 ist, wird zeitlich nach hinten verschoben. Der Spätest-Übergabetermin im Sinne von § 4.1.3 des Mietvertrags wird einvernehmlich auf den 01.04.2026 verlegt.

000001

1.2 Die Parteien vereinbaren weiter, dass die in § 4.1.3 Abs. 2 des Mietvertrags vereinbarte Ankündigungsfrist für den tatsächlichen Übergabetermin von drei auf sechs Monate verlängert wird. § 4.1.3 Abs. 2 des Mietvertrags lautet zukünftig wie folgt:

„Die Vermieterin wird der Mieterin den tatsächlichen Übergabetermin unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von sechs Monaten in Textform mitteilen („**verbindlicher Übergabetermin**"). Erfolgt die Mitteilung der Vermieterin nicht nach vorstehendem Satz, ist die Mieterin so lange zur Verweigerung der Übernahme des Mietobjektes berechtigt, wie zwischen dem Zugang der Mitteilung über den verbindlichen Übergabetermin und dem mitgeteiltem verbindlichen Übergabetag nicht mindestens sechs Monate liegen. § 4.1.7 des Mietvertrages bleibt unberührt."

§ 2 Staffelmiete

Der in § 7 des Mietvertrags genannte Zeitpunkt für die jeweilige Erhöhung der monatlichen Miete, bisher der 01.01. eines jeden Jahres beginnend mit dem 01.01.2025, soll sich um denjenigen Zeitraum nach hinten verschieben, um den sich die tatsächliche Übergabe des Mietobjekts gem. §§ 4.1.3 und 4.1.4 des Mietvertrags über den 11.11.2025 hinaus nach hinten verschiebt. § 7 des Mietvertrags wird daher vollständig neu gefasst und lautet nunmehr wie folgt:

„§ 7 Staffelmiete

Die von der Mieterin geschuldete monatliche Miete gem. § 5.1 erhöht sich jeweils zum nachfolgend definierten Kalendertag eines jeden Kalenderjahres („**Stichtag**") automatisch um jeweils 2,5% der zuvor geltenden monatlichen Miete, ohne dass es einer Änderungserklärung oder eines sonstigen Hinweises einer Partei bedarf. Die Vermieterin wird der Mieterin jedoch jeweils rechtzeitig eine aktualisierte Mietdauerrechnung für die geänderte monatliche Miete zukommen lassen. Vor Zugang einer aktualisierten Mietdauerrechnung sind Verzugsfolgen ausgeschlossen. Erfolgen die Mieterhöhungen nicht zum jeweiligen Anfang eines Monats, so sind sie für diesen Monat jeweils zeitanteilig zu berechnen.

„**Stichtag**" im Sinne dieser Regelung ist derjenige Kalendertag eines jeden Kalenderjahres ab dem Jahr 2025, der um so viele Tage auf den 01.01. eines jeden Jahres folgt, wie die tatsächliche Übergabe des Mietobjekts (gem. §§ 4.1.3 und 4.1.4 des Mietvertrags) erst nach dem 11.11.2025 erfolgt. Sollte sich die tatsächliche Übergabe des Mietobjekts wegen „höherer Gewalt" nach den Voraussetzungen gem. § 4.1.5 des Mietvertrags zulässig verzögern, so bleiben solche Zeiträume bei der Berechnung der Anzahl der Tage der verspäteten Übergabe außer Betracht. Klarstellend wird festgehalten, dass die gemäß § 4.1.6 des Mietvertrages der Risikosphäre des Vermieters zugeordneten Umstände, welche nicht zu einer zulässigen Verzögerung der Übergabe des Mietobjektes führen, bei der Stichtagsberechnung entsprechend zu berücksichtigen sind.

Beispiel: Erfolgt die Übergabe erst am 15.01.2026, so erfolgt sie 65 Kalendertage nach dem 11.11.2025; der Stichtag wäre demnach derjenige Kalendertag, der 65 Tage nach dem 01.01. folgt, also der 07.03. eines jeden Kalenderjahres ab dem Jahr 2025. Erfolgt die Übergabe am oder vor dem 11.11.2025, so ist der Stichtag der 01.01. eines jeden Jahres.

000002

Zur Klarstellung: die erste Staffelmieterhöhung der Miete erfolgt aufgrund der vorstehenden Stichtagsberechnung mit der Übergabe des Mietobjektes, jedoch rückwirkend zum Stichtag (welcher vor der Übergabe des Mietobjekts liegt).

Die Parteien vereinbaren, dass der konkrete Stichtag für die Staffelmieterhöhungen in dem Übergabenachtrag gem. § 4.1.9 des Mietvertrags festgehalten wird."

§ 3 Mobilfunkanlage

Die Vermieterin wird zusätzlich zu dem von ihr geschuldeten Ausbau des Mietobjektes noch auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Mieterin eine Mobilfunkversorgung (Errichtung einer funktechnischen Anlage, nachfolgend insgesamt „**Mobilfunkanlage**") zur Mobilfunkverstärkung gemäß der als **Anlage NT2-3** beigefügten Beschreibung (mitsamt planerischer Darstellung) in das Mietobjekt einbauen, die Baubeschreibung gem. § 1.5 des Mietvertrags wird entsprechend ergänzt.

[redacted]

§ 4 Innenraum-Ausbauplanung II / Ausbau der Variablen Bereiche

4.1 Die Parteien vereinbaren, dass die in § 1.8.1 Abs. 2 des Mietvertrags geregelte Frist zur Abstimmung einer etwaigen „Innenraum-Ausbauplanung II" einvernehmlich vom 31.03.2025 auf den 31.05.2025 verschoben wird.

4.2 Zudem wird mit Wirkung zum Abschluss dieses Nachtrags die Regelung in § 4.1.4 des Mietvertrages aufgehoben. Abweichend von § 1.8.1 Abs. 2 Satz 2 des Mietvertrages werden die Variablen Bereiche von der Vermieterin bis zur Übergabe des Mietobjektes vertragsgemäß fertiggestellt.

§ 5 Early Access

Abweichend von § 4.1.1 des Mietvertrages wird die Vermieterin der Mieterin den Early Access zum Mietobjekt bereits 8 Wochen vor dem verbindlichen Übergabetermin gewähren. Die sonstigen Regelungen in § 4.1.1 bleiben unberührt.

§ 6 Sonstiges

6.1 Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart wurde, verbleibt es im Übrigen bei den Regelungen des Mietvertrags und des 1. Nachtrags. Dieser Nachtrag wird Bestandteil des Mietvertrags.

6.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Nachtrags unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit des Nachtrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die unwirksame Regelung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Regelung nach ihrem Sinn und Zweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung möglichst nahekommt. Ebenso ist zu verfahren, sollte sich bei Durchführung dieses Nachtrags eine ergänzungsbedürftige Lücke herausstellen.

6.3 Die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnende Partei hält sich an ihr Vertragsangebot vier Wochen gebunden, innerhalb dieser Zeit kann dieser Nachtrag durch Gegenzeichnung der anderen Partei und Rücksendung eines Scans des gegengezeichneten Nachtrags per E-Mail an die zuerst unterzeichnende Partei angenommen werden.

Köln, den 27/12/24

Unters[redacted]

(Bitte in [redacted]en)

Hamburg, den 23/12/24

Unterschrift der Mieterin:

Carola Veit

Hamburg, den 23/12/24

Unters[redacted]rin:

[redacted]

27.12.2024, den .....,

Unterschrift der Mieterin:

Johannes Düwel

000004